

25/16

Landkreis Ludwigsburg  
Gemeinde Erligheim

Teil B

**Bebauungsplan  
„Seestraße“  
im Ortskern Erligheim**

**Textteil**

**in Kraft getreten am 27.05.99**

Städtebaulicher Entwurf  
und Bebauungsplan aus-  
gearbeitet:

Vermessungs- und Ingenieurbüro  
Günther Scheible  
Hermann-Röger-Str. 28

75433 Maulbronn

Anlagen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN

**" S E E S T R A S S E "**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	v. 27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	v. 23.01.1990
Landesbauordnung (LBO)	v. 08.08.1995
Planzeichenverordnung (PlanzV)	v. 18.12.1990

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

**Ortskern - Teilbereich**

Für den durch Planzeichen abgegrenzten Bereich des Ortskerns gelten nur die getroffenen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und die Begrenzung der Wohneinheiten nach Ziff. 1.2 Abs. 3.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 (1) BauGB + BauNVO)

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) nach Planeinschrieb.**

- 1.1.1 MD Dorfgebiet** i.S. § 5 BauNVO  
Großviehhaltung und Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.
- 1.1.2 MI Mischgebiet** i.S. § 6 BauNVO  
Anlagen nach Abs. 2 Ziff. 8 und Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.
- 1.1.3 FGb Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 (1) 5 BauGB)  
Bauliche Nutzung nach Planeinschrieb.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) i. S. § 16-20 BauNVO.**

Die bauliche Grundfläche ist durch die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt, sie darf jedoch - ohne Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten mitgerechnet - eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 nicht überschreiten.

Bei der Zurechnung von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, bei der Befestigung mit wasserdurchlässigen Stellplatzbelägen und begrüntem Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) darf die GRZ von 0,7 nicht überschritten werden.

Im Baugebiet wird die Zahl der Wohnungen wie folgt begrenzt:

- als Einzelhaus mit nicht mehr als 3 Wohnungen und
- als Doppel- oder Reihenhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen (je Gebäudeteil).

Für soziale Gebäudenutzungen (Altenwohnungen usw.) gilt keine Wohnungsbegrenzung.

**1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und (§ 22 (2) BauNVO) nach Planeinschrieb.**

**offene Bauweise** i.S. § 22 (2) BauNVO

**1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB)**

Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen (entspr. Planeintrag mit Zeichenerklärung).

- 1.5 **Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten** (§ 9 (1) 4 BauGB)  
**Garagen und überdachte Stellplätze** (Carports) sind innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen (GA/CP) oder innerhalb der Baufenster zu errichten/anzulegen.

Mindestabstand von Garageneinfahrten 5,0 m zu allen öffentlichen Verkehrsflächen; der Stauraum kann bis auf 2 m reduziert werden, wenn mit Fernbedienung gesteuerte automatisch öffnende Garagentore verwendet werden.

- 1.6 **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) 21 BauGB)  
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flst.Nr. 1052 dient dem Nutzungsrecht der Anlieger von Flst.Nr. 1055 und 1065.

- 1.7 **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 (1) 10 BauGB)  
Die im Bebauungsplan dargestellten **Sichtfelder** müssen von jeder sichtbehindernden Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung über 80 cm Höhe - bezogen auf die Fahrbahnen freigehalten werden.

- 1.8 **Festsetzungen in der Höhenlage** (§ 9 (2) BauGB)  
Die **Erdgeschoßfußbodenhöhe** (EFH) darf maximal 0,25 Meter über die höchste Geländehöhe des natürlichen Geländes am Gebäude liegen; zwischen bestehenden Gebäuden wird die gemittelte EFH festgesetzt.

- 1.8.1 Die Wandhöhe (Außenwandbegrenzung) ist als Maß zwischen festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand wie folgt begrenzt:  
bei Z = I, 4,75 m  
bei Z = II, 6,75 m.

- 1.9 **Pflanzgebot und Pflanzbindung** (§ 9 (1) 20 + 25 BauGB)  
für die Anpflanzung von Bäumen und zur Erhaltung und Erweiterung des begleitenden Grünstreifens entlang des Ensbaches wurde eine Pflanzbindung und ein Pflanzgebot festgelegt.

Die mit **Pflanzgebot** belegten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze müssen durch neue ersetzt werden. Bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten entsprechend der natürlichen potentiellen **Vegetation** zu achten.

Die Anpflanzung, die Pflege und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Bei der mit **Pflanzbindung** belegten Fläche handelt es sich um einen bestehenden Grüngürtel und um bestehende Einzelbäume entlang des Ensbaches.

Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher müssen durch neue ersetzt werden. Die Ziff. 4.2 (Gewässerrandstreifen) ist ebenfalls zu beachten.

**Flachdächer** sind extensiv zu begrünen.

Die Artenzusammenstellung ist an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht.

Fetthenne (Sedum)

Steinbrech (Saxifraga)

Mauerpfeffer (Sempervivum)

Schafschwingel (Festuca ovina)

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig, die äußere Farbgebung muß in gedeckten Farbtönen erfolgen.

Zusammengebaute Garagen und Gebäude sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

### 2.2 Dachform

Als **Dachform** werden für alle baulichen Anlagen in ihrer Grundform symmetrische Satteldächer festgesetzt.

Für untergeordnete Bauteile ist auch das Pultdach zulässig.

Ausnahmsweise sind Abwalmungen, Zwerchgiebel sowie Winkelhäuser mit Satteldach zulässig, wenn sie sich in die Umgebungsbebauung gestalterisch einfügen.

Bei Garagen und Nebengebäuden kann unabhängig von den im Plan eingetragenen Maßen die Dachneigung bis auf 18 Grad reduziert werden.

Ausnahmsweise sind für Garagen, Nebenanlagen, eingeschossige An- und Vorbauten und untergeordnete Bauteile Flachdächer mit horizontalem Gesimsabschluß zulässig, wenn sie nach Ziff. 1.9 begrünt werden.

Dachfarbe der geneigten Dächer: rot bis rotbraun sowie anthrazit; mit Ausnahme von Dachbegrünung und Solaranlagen.

### 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zusammengerechnet bis max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig. Vom Ortgang müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 1,30 m einhalten.

Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues muß 0,50 m, unter der Hauptfirsthöhe liegen.

### 2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege sind als einfache Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter ca. 10 cm hohen Steinfassungen herzustellen. Die Verwendung von Eisen, mit Ausnahme von Drahtgeflecht ist nicht zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 0,90 m nicht überschreiten. Ist eine Einfriedung auf dem Nachbargrundstück, die obigen Vorschriften entspricht, schon vorhanden, so muß sich die neue Einfriedung hinsichtlich Höhe und Gestaltung an die bestehende Einfriedung anpassen.

### 2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Pkw-Stellplätze zu errichten, für anderst genutzte Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VVV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden.

## 3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **4. HINWEISE**

### **4.1 WASSERRECHTLICHE HINWEISE**

- 4.1.1 Bei der Bebauung ist insbesondere entlang des Ensbaches mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Bei dem Erschließen von Grundwasser muß dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - angezeigt werden.

Zur Vermeidung von Bauverzögerungen wird deshalb dringend empfohlen, frühzeitig das örtliche Grundwasser erkunden zu lassen, damit ggf. erforderliche wasserrechtliche Verfahren rechtzeitig durchgeführt werden können.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

- 4.1.2 Bei Um- und Neubauten auf Grundstücken entlang des Ensbaches ist das unverschmutzt anfallende Abwasser der Dächer durch Versickerung oder Einleitung dem Ensbach zuzuführen.

Eine besondere Regenwasserbehandlung ist dabei nicht erforderlich.

- 4.1.3 Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser größtenteils versickern kann.

Eine Verschmutzung dieser Abwässer muß ausgeschlossen sein.

### **4.2 GEWÄSSERRANDSTREIFEN**

Bei den Gebäuden entlang des Ensbaches dient gem. § 68 b Wassergesetz der Gewässerrandstreifen von mind. 5 m Abstand zur Böschungsoberkante der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer.

Dabei sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ziff. 1.9 (Pflanzgebot und Pflanzbindung) zu beachten. Verboten sind (§ 68 b (4) WG):

1. Umbruch von Dauergrünland.
2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen deren Transport auf öffentlichen Straßen.
3. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

### **4.3 BODENSCHUTZ**

- 4.3.1 Sollten bei der Erschließung und Bebauung Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, Umweltamt und das Gesundheitsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

- 4.3.2 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Darüber hinaus gelten die zum Schutze des Bodens getroffenen Regelungen entsprechend Anlage.

**5. KUNST- UND DENKMALPFLEGE**

**5.1 BAU- UND KUNSTDENKMALPFLEGE** (Nachrichtlicher Hinweis; § 9 (6) BauGB)

An der Erhaltung des Kulturdenkmals **Rathausstraße 11, Wohnhaus und Stall, giebelständiger Fachwerkbau aus dem 17. Jahrhundert** besteht ein öffentliches Interesse.

**5.2 Denkmalpflege**

Im Bereich der Urbanstraße ist mit römischen Funden zu rechnen.

Bodenfunde nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Landesdenkmalamt zu melden.

Der Beginn sämtlicher Bau- bzw. Planierarbeiten innerhalb des o.g. Bereiches ist dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg – Bodendenkmalpflege – 3 Wochen vorher mitzuteilen, um Gelegenheit zu geben, evtl. zu Tage tretende Bodenfunde rechtzeitig zu sichern und freizulegen; die dadurch verursachten kurzfristigen Arbeitsunterbrechungen sind gem § 20 DSchG zu dulden. Die Beseitigung oder Zerstörung von Bodenfunden ist strafbar.

**6. BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 (1) 24 BauGB)

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden nord-östlich der "Seestraße" sollen planerische und bauliche Vorkehrungen gegen den Lärm aus dem angrenzenden Sport- und Kulturzentrum getroffen werden, um die Planungsrichtpegelwerte der DIN 18005 einzuhalten.

**7. HINWEIS AUF DIE ERSTELLUNG VON PLANUNTERLAGEN**

Die Planunterlage M. 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

Aufgestellt:	Maulbronn, den 14.05.1998
Geändert:	Maulbronn, den 20.10.1998
Geändert:	Maulbronn, den 19.01.1999
Geändert:	Maulbronn, den 18.05.1999

Vermessungs- und Ingenieurbüro  
GÜNTHER SCHEIBLE Dipl.Ing.(FH)  
Dobelweg 13/4, 75433 Maulbronn

## **Regelungen zum Schutz des Bodens**

### **1. Wiederverwertung von Erdaushub**

- 1.1 Brauchbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der besonders wertvolle Oberboden abzuschieben und getrennt zu sichern.
- 1.3 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

### **2. Freiflächen**

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Eventuell notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen erfolgen.

### **3. Bodenbelastungen**

- 3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. eine Vermischung mit Bodenmaterial auszuschließen ist.
- 3.3 Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich das Umweltamt des Landratsamtes Ludwigsburg zu benachrichtigen.
- 3.4 Gegebenenfalls sind unbrauchbare/belastete Böden von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.