

Textteil

zum Bebauungsplan "Lembergweg II-Änderung"

-maßgebender Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Waldemar Gabler aus Marbach a.N. vom 29. Juli 1996

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 12.12.1986 (BGBl.I.S.2254)
- Baunutzungsverordnung i.d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.127)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d. Fassung vom 08.08.1995 (GVBl.S.617)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Waldemar Gabler vom 29. Juli 1996

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO) 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

	Zahl der Voll- geschosse Z	Grundflächen- zahl GRZ	Geschoßflächen- zahl GFZ
Allgemeines Wohngebiet (WA)	II	0,4	0,8

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2.5 LBO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

1.1.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 3 je Gebäude festgesetzt.

1.1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen bzw. Gebäudehöhen (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)

Gebäudehöhe 6 m talseitig. Gebäudehöhe als Höchstgrenze = Höhe des Schnittes der Außenwand mit der Dachhaut über dem natürlichen Gelände an der Talseite gemessen. Den Bauvorlagen sind Geländeschnitte bzw. Straßenabwicklungen beizufügen.

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.
Bebauungstiefe (§ 23.4 BauNVO)
Die Bebauungstiefe wird auf max. 15 m Tiefe innerhalb der festgelegten Baugrenzen beschränkt.

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Eine Firstrichtung wird nicht vorgeschrieben.

1.4 Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

sind innerhalb der Baugrenzen bzw. der festgesetzten Flächen zulässig.
Ausnahmen sind möglich, wenn ein Stauraum von mind. 5,0 m eingehalten wird.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur zugelassen:

- Pergolen und überdeckte Freisitze bis zu einer Größe von 30 m² pro Grundstück. Grenzabstände werden durch die Landesbauordnung bestimmt. Mit Pergolen ist ein Grenzabstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.
- Offene Grillstellen nur in Anlagen nach a).
- Gerätehöhlen bis max. 15 cbm.
- Wäschespinnen, Kinderspielflächen, Wasserbecken als Biotope.
- Weitere Nebenanlagen sind nicht zugelassen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 Abs.4 BauGB und § 73 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO) vergleiche 1.1.5

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr.17 und Nr.26 BauGB)

sind zulässig bis höchstens 50 cm über bzw. unter natürlichem Gelände.

2.3 Errichtung und Gestaltung von Garagen und Parkplatzüberdachungen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Freistehende Garagen bzw. an das Hauptgebäude angebaute Garagen sind nur mit Satteldach zulässig.

Es ist eine Traufhöhe von max. 2,50 m über der von der Baurechtsbehörde festgelegten Fußbodenhöhe zulässig.

Abweichend von § 7 Abs.1 LBO sind keine Abstandsflächen erforderlich bei einer trauf- oder giebelständigen Grenzbebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 4,5 m über der festgelegten Fußbodenhöhe und einer Bebauung entlang der einzelnen Nachbargrenze von maximal 9,0 m und insgesamt maximal 15,0 m.

Die Vorschrift über die Wandflächenbegrenzung (25 m²) nach § 7 Abs.1 Ziff. 1 LBO bleibt unberührt. Die Vorschrift über die mittlere Höhe (3,0 m) nach § 7 Abs.1 LBO ist nicht anzuwenden.

2.4 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.4.1 Satteldächer

sowohl bei einstockiger als auch bei zweistöckiger Bebauung zwischen 35 und 48 Grad Dachneigung, wobei jeweils einheitliche Dachneigungen für eine Gebäudezeile anzustreben sind. Kniestöcke sind bis maximal 50 cm zulässig.

2.4.2 Dachaufbauten

sind zulässig als Schleppgauben bei einer Dachneigung unter 35 Grad, als Stehgauben mit abgewaltem Dach bei einer Dachneigung ab 35 Grad. Die Länge der Dachgaube darf höchstens 3,75 Meter betragen und keinesfalls 1/3tel der Firstlänge überschreiten. Der Rücksprung vom Giebel muß mindestens 1,50 Meter betragen.

2.5 Gärtnersische Gestaltung (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Einfahrten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.6 Werbeeinrichtungen (§ 73 Abs.1 Nr.2 LBO)

sind im Allgemeinen Wohngebiet nur an den Gebäuden unter Anpassung an Form und Farbe zulässig.

2.7 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs.1 Nr.2 LBO)

Die Gebäude sind in hellen Farben zu verputzen.

2.8 Einfriedigungen (73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Gegen die Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis 0,3 m Höhe zulässig.

2.8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die Bepflanzung ist weitgehend an die einheimischen Arten der potentiellen, natürlichen Vegetation gebunden. Obstbäume und Sträucher sind zugelassen. Auf jeweils 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.

2.9 Grundwasserschutz

2.9.1 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz Baden-Württemberg zu verfahren.

2.9.2 Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muß dies gemäß § 37 Abs. 4 Wö dem Amt für Wasser- und Bodenschutz angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Bei einer evtl. notwendigen Grundwasserableitung während der Bauzeit und einer Grundwasserleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

2.9.3 Bei allen gering belasteten Verkehrsflächen (z.B. Hof- und Park/Stellplätze) sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

2.10 Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

2.11 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes insbesondere § 4 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt Bodenschutz des WBA Besigheim, das als Anlage zum Bebauungsplan genommen wird).

Kreis Ludwigsburg

Gemeinde Affalterbach

BEBAUUNGSPLAN

für das Gebiet

Lembergweg II-Änderung

LAGEPLAN 1:500

I. Planaufstellung

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet: Marbach a.N., den 29.07.1996/14.11.1996

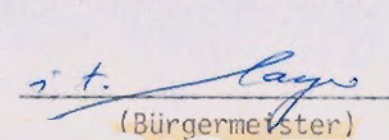
Vermessungsbüro
Waldemar Gabler
Gartenstraße 88
71674 Marbach a.N.
Telefon 07144/7518, Fax 15135

II. Verfahrensvermerke

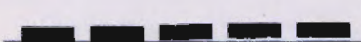
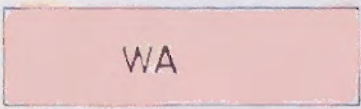



- Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom ...14.11.1996... und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ...01.12.1996... bis ...31.12.1996... öffentlich ausgelegt.
- Auslegung bekanntgemacht am ...12.12.1996... durch Amtsblatt Nr. ...13... vom ...13.12.1996...
- Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am ...14.11.1996... niederschriftl. beschlossen am ...14.11.1996...
- Genehmigt gemäß § 11 BauGB vom Landratsamt Ludwigsburg mit Vermerk vom ...10.02.1997... Nr. ...10.../1997...
- In Kraft getreten gemäß § 12 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung durch Amtsblatt Nr. ...1... vom ...14.02.1997...

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Affalterbach übereinstimmt.

Bürgermeisteramt Affalterbach

Z.B.  (Bürgermeister)

Zeichenerklärung

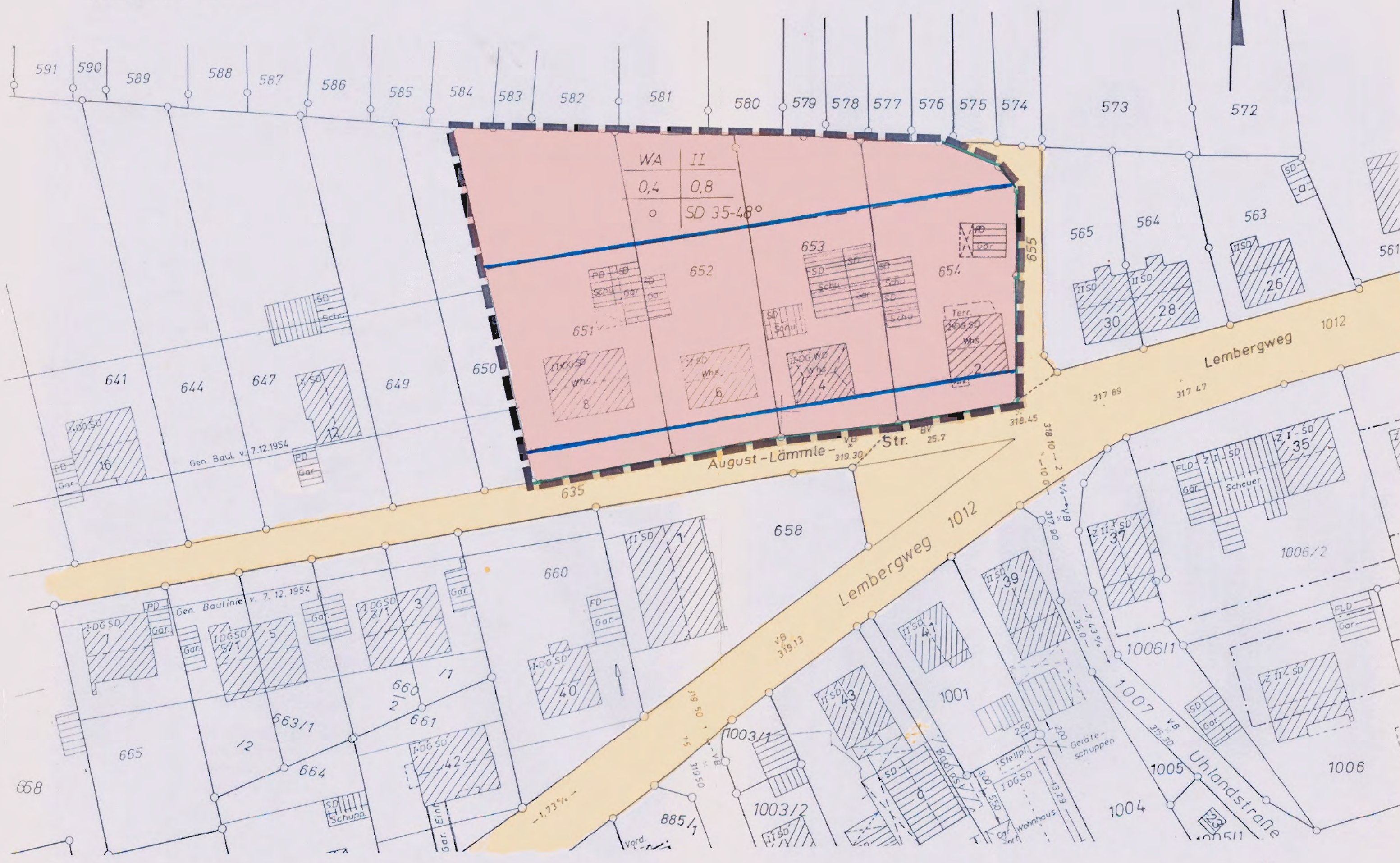
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet	WA	II	2 Geschosse als Höchstgrenze (siehe Planeinschrieb)
Grundflächenzahl	0,4		Geschoßflächenzahl 0,8
o = offene Bauweise		Dachform	SD
		Dachneigung	siehe Planeinschrieb

Alle eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Neue Netz.

Kreis Ludwigsburg
Gemeinde Affalterbach

NORD



Maßstab 1:500