

**T E X T T E I L**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**  
**"SPORTHALLE" rechtsverbindlich seit dem 25.11.2004**

**A) RECHTSGRUNDLAGEN**

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des OLG-Vertretungsänderungsgesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521) und Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S. 760).

**B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

**C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB i. V. m. BauNVO

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

- nach Eintrag im Lageplan -

**Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

**1.1.1 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Nutzungen:**

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.1.2 Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:**

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

**1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**

**1.1.4 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.**

- 1.2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr.1 i. V. m. Abs. 2 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
- 1.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.
- 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO als Höchstgrenze:  
Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- 1.3 Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO
- 1.3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 1.3.2 Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: offen, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.
- 1.5 Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.5.1 Fahrbahn
- 1.5.2 Gehweg/Fußweg
- 1.5.3 Ein- und Ausfahrt:  
Von der L 1138 ist nur die im Lageplan gekennzeichnete Zu- und Abfahrt zum Parkplatz der Sporthalle zulässig.  
Die gekennzeichnete Ausfahrt Bus ist zulässig, wenn durch bauliche Anlagen (Schranke oder Poller) und sonstige Maßnahmen (Schlüssel beim Hausmeister oder Bauhof) gesichert ist, dass sie nur im Bedarfsfall, nur für Busse und nicht zur Einfahrt verwendet wird.  
Die gekennzeichnete Zu- und Abfahrt zum Festplatz ist zulässig, wenn durch bauliche oder sonstige Maßnahmen gesichert ist, dass diese nur für Schaustellerfahrzeuge und nur für den ein- oder zweimaligen Festbetrieb im Jahr genutzt wird.
- 1.6 Führung von Versorgungsleitungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
- 1.6.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.
- 1.6.2 Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.
- 1.7 Flächen für Hochwasserschutzanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -  
Die Hochwasserschutzmauer und der Hochwasserschutzdamm sind gemäß den Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes Besigheim zu schützen und zu erhalten.

- 1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan –
- 1.8.1 Leitungsrecht zugunsten der Süwag, Niederlassung KAWAG, oder deren Rechtsnachfolger zur Führung und Unterhaltung einer 20 kV-Freileitung.
- 1.8.2 Leitungsrecht zugunsten der Süwag, Niederlassung KAWAG, oder deren Rechtsnachfolger zur Führung und Unterhaltung eines 20 kV-Erdkabels.
- 1.9 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- 1.9.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonfuß) entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).
- 1.9.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken oberirdische Stützbauwerke (Stützmauern) entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

## **2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a) und b) BauGB sowie Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### **2.1 Pflanzgebote** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Stadt nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

#### **2.1.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume**

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i> L.
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Waldkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>

#### **2.1.2 Hochstämmige großkronige Obstbäume**

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden. Folgende heimische Sorten werden empfohlen:

##### **Apfelhochstämme**

##### Mostsorten:

Hauxapfel  
Gehrer's Rambour  
Bittenfelder  
Bohnapfel

##### **Birnenhochstämme**

Schweizer Wasserbirne  
Champagner Bratbirne  
Gelbmöstler

#### Tafelsorten:

Berlepsch	Gute Luise
Brettacher	Conference
Champagner-Renette	Gellerts Butterbirne
Gewürzluiken	Köstliche aus Charneu
Glockenapfel	Stuttgarter Geißhirtle
Gravensteiner	Pastorenbirne
Jacob-Fischer	
Kaiser Wilhelm	
Roter Boskop	
Theuringer Rambour	
Öhringer Blutstreifling	
Zabergäu-Renette	
Zuccalmaglios-Renette	

#### **2.1.3 Pflanzgebot je Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet**

Pro Baugrundstück ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die Arten der Ziffer 2.1.1 und 2.1.2 werden der Forderung gerecht. Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 5 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche vorzusehen.

#### **2.2 Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

##### **2.2.1 Öffentliche Grünfläche - Festplatz -**

Die als Festplatz genutzte öffentliche Grünfläche darf nur mit Rasenschotter befestigt werden. Eine Auffüllung ist nicht zulässig.

##### **2.2.2 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -**

Die nicht mit Spielgeräten oder als Wege genutzten Flächen sind zu begrünen.

##### **2.2.3 Verkehrsgrünflächen**

Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecken, im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden oder mit heimischen Kleinsträuchern zu bepflanzen.

### **3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** § 74 Abs. 7 LBO

#### **3.1 Anforderungen an die äussere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

##### **3.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad**

Dachformen von Hauptgebäuden sind zulässig als

- Satteldach mit einer Dachneigung von 35 - 40°,
- Tonnendach innerhalb der festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen,
- begrüntes Pultdach mit einer Dachneigung von 7 - 23° innerhalb der festgesetzten Traufhöhen.

Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist die Dachform und -neigung einheitlich zu wählen.

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach in einer Dachneigung von 20 bis 25 ° zulässig. Sind sie an das Hauptgebäude angebaut, sind sie auch in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig. Flachdächer bis 15 ° sind zulässig, wenn sie substratüberdeckt und begrünt sind.

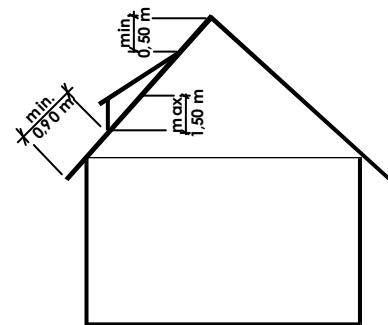
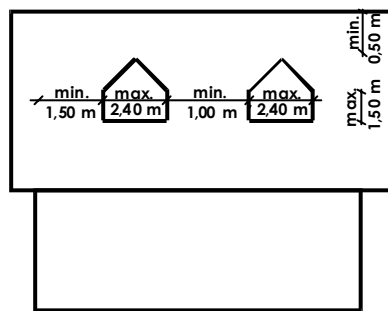
### 3.1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis rotbraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Leuchtende oder reflektierende Farbtöne sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig. Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.

### 3.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken. Sie sind dem übrigen Gebäude anzupassen und sind nur zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten sind als Schlepp-, Sattel- oder Dreiecksgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzellänge darf maximal 3,0 m, ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut, maximal 1,5 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m, untereinander mindestens 1,0 m messen, vom First sind mindestens 0,5 m und von der Traufe mindestens 0,9 m Abstand einzuhalten. Im übrigen wird auf die folgende Systemskizze verwiesen:



### 3.1.4 Dachausschnitte

Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

### 3.1.5 Fassadengestaltung

Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

## 3.2 Anforderungen an Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 und § 11 Abs. 4 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig.

### **3.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

#### **3.3.1 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen**

Lebende Einfriedigungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfen oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen zulässig. Die Pflanzen sind so zu platzieren, dass sie im ausgewachsenen Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen oberhalb der Stützmauern nur zulässig, wenn sie um einen Abstand von 1,0 m abgerückt und durch Bepflanzung verdeckt sind.

#### **3.3.2 Müllbehälterstandplätze**

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

#### **3.3.3 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten und Festplatz**

Für die o.g. Flächen sind Ort beton und Asphalt als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Dränpflaster, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.

### **3.4 Außenantennen** § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

### **3.5 Stellplatzverpflichtung** § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Pro Wohneinheit sind ab einer Nettogrundfläche (NGF nach DIN 277) von 55 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze und ab 90 m<sup>2</sup> 2,0 Stellplätze herzustellen, Bruchzahlen werden auf die nächste volle Zahl aufgerundet.

## **4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **4.1 Erschließen von Grundwasser und -absenkung**

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) sind vorher gemäß § 37 Abs. 2 WG dem Landratsamt Ludwigsburg - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

## **4.2 Bodendenkmale**

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

## **4.3 Bodenschutz**

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des BBodSchG, insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt des Amtes für Wasser und Bodenschutz beim Landratsamt Ludwigsburg).

## **4.4 Abfallbeseitigung - Altlasten -**

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes oder bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen. Weiterhin soll das Kreisgesundheitsamt hinzugezogen werden.

## **4.5 Überschwemmungsgebiet**

Die Flächen liegen derzeit nicht im Überschwemmungsgebiet, jedoch ist der Bereich westlich des Hochwasserschutzdammes als Überschwemmungsgebiet in Planung. Auf dieser Fläche dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden.

## **4.6 Grundwasser-/Gewässerschutz bei Hochwasserereignissen**

Die Überflutungsgefährdeten Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Innerhalb dieser Flächen sind Öltankanlagen und Räume für Ölheizungen so auszuführen, dass bei einer Überflutung keine Verunreinigungen des Grundwassers auftreten können.

## **4.7 Geotechnik**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit einem kleinräumig sehr unterschiedlichen Setzungsverhalten des Bodens zu rechnen. Bei Bauvorhaben wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchzuführen.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aufgrund des in relativ geringer Tiefe anstehenden verkarsteten Oberen Muschelkalks im Einzelfall zu beurteilen.

## **4.8 Niederschlagswasser**

Auf das Wassergesetz für Baden-Württemberg und die zugehörige Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.



