

**Textteil**

über

**A) die Planungsrechtlichen Festsetzungen****B) die Örtlichen Bauvorschriften gemäß LBO****C) Hinweise**

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**„ KIRCHHOFÄCKER - GARTENSTRASSE “****Änderung und Zusammenfassung der Bebauungspläne****„Gartenstraße, Änderung Gartenstraße, Gartenstraße-Strombergstraße, Kirchhofäcker, Änderung Kirchhofäcker, 2. Änderung Kirchhofäcker-Teilbereich“**

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.

Soweit sich für bestehende Gebäude bzw. eingetretene Nutzungen Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen ergeben, gelten die Festsetzungen nur für Gebäude, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet werden.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 (1) BauGB + BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) nach Planeinschrieb.****1.1 WA Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO**

Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.

**1.2 MI Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO**

Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.

**1.3 FGb Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)**

Zulässig ist: Kindergarten, Schule, Parkplätze (Stellplätze), Spielflächen, Pausenhof und ähnliches.

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

- nach Planeintrag -

**3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB) und (§ 22 (2-4) BauNVO)****offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO****geschlossene Bauweise i.S. § 22 (3) BauNVO****abweichende Bauweise i.S. § 22 (4) BauNVO:** Geschlossene Bauweise i.S. v. § 22 (3) mit folgender Abweichung:

Wird mit dem Wohngebäude nicht an die Grenze gebaut, dann ist die Abstandsfläche mit einem eingeschößigen Gebäudeteil wie zweiseitig geschlossener Pergola oder Gartengeräteraum zu überbauen und zu schließen. Ist die Abstandsfläche benachbarter Gebäude gesichert, kann offen gebaut werden.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)**  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen begrenzt (Baufenster).  
Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten.  
An- und Vorbauten, überdachte Freisitze, Erker sowie Wintergärten dürfen das Baufenster bis zu insgesamt 3 m überschreiten, wenn der Abstand von mind. 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.
5. **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**  
**Nebenanlagen** i.S. des § 14 (1) BauNVO sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Verfahrensfreie Gebäude dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, jedoch nicht in Pflanzgebotsflächen bzw. mit Pflanzbindung belegten Flächen und in Vorgartenbereichen (die der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite).
6. **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**  
Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung parallel zu den im Plan eingezeichneten Pfeilrichtungen. Bei zusammengebauten Häusern (Doppelhäusern) muß die Firstrichtung gleich sein.
7. **Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**  
**Garagen** sind innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten bzw. anzulegen.  
**Überdachte Stellplätze** (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzulegen; sie sind auch im Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, jedoch mit einem Mindestabstand von 2,0 m.  
**Offene Stellplätze** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen zulässig, sofern andere Festsetzungen (z.B. Zu- und Abfahrtsverbot, Grünflächen) dies nicht ausschließen.
8. **Sichtfelder (§ 9 (1) 10 BauGB)**  
Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benutzung und Einfriedigung freizuhalten. Sichtbehindernd ist eine Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante.
9. **Anschlußbeschränkung (Zufahrtsverbot) und Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche**  
Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.  
In denen durch Symbole im Plan gekennzeichneten Bereiche sind Ein- und Ausfahrten entlang den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
10. **Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton (Hinterbetonfuß) § 9(1)Nr.26 BauGB**  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 0,10 m und einer Tiefe von 0,30 m zulässig.
11. **Festsetzungen in der Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
Die **Erdgeschoßfußbodenhöhe** (EFH) darf maximal 0,25 m über der höchsten Geländehöhe des natürlichen Geländes am Gebäude liegen; zwischen bestehenden Gebäuden wird die gemittelte EFH festgesetzt.

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  $Z = I$ , 3,80 m,

bei  $Z = I + D$ , 4,60 m,

bei  $Z = II$ , 6,00 m.

Die Firsthöhe von 5,50 m darf bei Gebäuden mit einer Neigung von max.  $15^\circ$  nicht überschritten werden.

**B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

**1. Dachgestaltung**

**1.1 Dachform und Neigung;**

- nach Planeintrag
- Garagen und überdachte Stellplätze: Dachneigung 0 – 35°

**1.2 Erweiterungsbauten, untergeordnete Bauteile und angebaute Nebengebäude im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“**

Geneigtes Dach – Mindestneigung 15°.

**1.3 Dachdeckung: Wohn-, Haupt- und Nebengebäude:**

Zur Dachdeckung sind nur kleinformartige Dachziegel (Tonmaterial, Betondachsteine) in roten Farbtönen zulässig, nicht jedoch reflektierendes Material.

Ausgenommen sind Wintergärten und Sonnenenergieanlagen, wenn sie mit der übrigen Dachfläche eine gemeinsame Ebene bilden.

**1.4 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder Sattelgauben zulässig, wenn ihre Länge 40% der Dachlänge nicht überschreitet, ihre Einzellänge sollte max. 3,00 m betragen, ihre Höhe gemessen von der Fußbodenhöhe bis Gaubentraufe max. 2,50 m messen. Zur Giebelwandfläche ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Bei allen Längen müssen die Fenster als Format ein stehendes Rechteck aufweisen.

**1.5 Dachausschnitte / Dachflächenfenster**

Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,50 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf nicht mehr als 40% der Gebäudelänge betragen.

Liegende Dachfenster sind bis 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Die zu öffnende Breite darf max. 0,70 m betragen.

Rahmen und Verwahrungen sind im Farbton der Dachdeckung zu streichen.

**1.6 Metelldächer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluß und sind bei geplanter Versickerung unzulässig.**

Ausgenommen sind beschichtete Metelldächer.

**2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfriedungen**

**2.1 Grundstückseinfriedungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen**

Sind nur als Holzlattenzäune mit senkrechten Latten oder als geschnittene Laubhecke mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäune (Höhe max. 1,00 m) zulässig. Abstand gegenüber den Verkehrsflächen 0,50 m bei Hecken im geschnittenen Zustand.

**2.2 Befestigung der Stell- und Hofflächen sowie der Eingangsbereiche**

Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sollen die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie Hofflächen wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflastersteine, Sickersteine, wassergebundene Decken.

Eine Verschmutzung dieser Abwässer muß ausgeschlossen sein.

**2.3 Hausgärten und private Grünflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Zier- und Nutzgärten sind als Grün- und Gartenflächen mit standortgerechten Baum- und Strauchgruppen der potentiellen Vegetation sowie mit standortgerechten Blütensträuchern zu bepflanzen.

Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Baum entsprechend der nachfolgend aufgeführten Artenliste zu pflanzen und zu erhalten:

Walnuß, Eberesche, Spitzahorn, Sommerlinde, Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche.  
Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Lärmschutzwände zur L 1106 (Pforzheimer Straße) sind bis max. 2,25 m Höhe zulässig und müssen von den Eigentümern zur Straßenseite hin bepflanzt werden. Zur Herstellung der Lärmschutzwände dürfen ausschließlich asbestfreie Materialien verwendet werden.

3. **Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 4)**  
Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist.  
Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig.
4. **Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)**  
Je Wohneinheit sind 1,5 Pkw-Stellplätze zu errichten, für anders genutzte Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VWV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden.
5. **Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**  
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
6. **Besondere Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**  
Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden sollen planerische und bauliche Vorkehrungen gegen die Verkehrsimmissionen (insbesondere Lärm) entlang der Pforzheimer Straße getroffen werden, um die Planungsrichtpegelwerte der DIN 18005 einzuhalten. Auf die Begutachtung des Büro Bender und Stahl in Ludwigsburg vom 27.09.2001 wird hingewiesen.

## C) HINWEISE

### 1. Denkmalpflege

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

Der Beginn sämtlicher Bau- bzw. Planierarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg - Bodendenkmalpflege - 3 Wochen vorher mitzuteilen, um Gelegenheit zu geben, evtl. zu Tage tretende Grabfunde rechtzeitig zu sichern und freizulegen; die dadurch verursachten kurzfristigen Arbeitsunterbrechungen sind gem. § 20 DSchG zu dulden.

Die Beseitigung oder Zerstörung von Gräbern ist strafbar.

### 2. Dach- und Außenwandbegrünung

#### Extensive Dachbegrünung

Es wird empfohlen, die Flachdächer und flach geneigten Dächer zu begrünen. Folgende Arten werden dieser Anforderung gerecht:

Fetthenne (Sedum)

Steinbrech (Saxifraga)

Mauerpfeffer (Sempervivum)

Schafschwingel (Festuca ovina)

#### Außenwandbegrünung

Die Begrünung von Wandscheiben der Garagen, Carports und Gebäude wird mit folgenden Kletter- bzw. Schlinggewächsen empfohlen:

Selbstklimmer:

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) für sonnigen Standort

Efeu (Hedera helix) für halbschattigen Standort

Gehölze mit Kletterhilfen:

Klettertrompete (Compsis radicans) für sonnigen Standort

Gold-Gleißschlinge (Lonicera tellmanniana) für sonnigen u. halbschattigen Standort

Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein.

### 3. Wasserrechtliche Hinweise

3.1 Bei unvorhergesehenem **Erschließen von Grundwasser** muß dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

3.2 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.

### 3.3 Regenwassernutzung

Zisternen zur häuslichen Regenwassernutzung sind der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Installation ist darauf zu achten, daß DIN 1988 eingehalten wird, um Fehlschlüsse und dadurch eventuelle Verunreinigungen des öffentlichen Trinkwassernetzes zu vermeiden.

Vor Inbetriebnahme muß der Gemeinde Gelegenheit zur Überprüfung der Anlage gegeben werden.

### 3.4 Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion

#### **Oberflächenwasser- Rückhaltung / Versickerung**

Zur Rückhaltung und Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses wird empfohlen, die unverschmutzten Wässer (Dachwässer) in Zisternen zurückzuhalten und soweit möglich, flächig auf dem eigenen Grundstück unter Beachtung des ATV-Regelwerkes A 138 über eine mindestens 30 cm mächtige, belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die Einrichtung punktueller oder linienförmiger Versickerungseinrichtungen ist nicht zulässig. Den Versickerungsflächen darf kein belastetes Oberflächenwasser zugeleitet werden.

Eine Vernässung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen.

Grundsätzlich bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser hier einer Erlaubnis nach § 7 WHG.

### 4. Bodenschutzrechtliche Hinweise

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen).

Sollten bei der Erschließung und Bebauung Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, Umweltamt und das Gesundheitsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen und die Bauarbeiten bis auf weiteres einzustellen.

### **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.

#### **ANLAGEN:** Regelungen zum Schutz des Bodens

##### **Aufgestellt:**

Maulbronn, den 19.07.2001

##### **Geändert:**

Maulbronn, den 19.09.2001

##### **Beraten:**

Freudental, den 24.07.2001

Freudental, den 26.09.2001

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

**Gemeinde Freudental**

**S c h e i b l e**  
(Planverfasser)

**B a c h m a n n**  
(Bürgermeisterin)

## Regelungen zum Schutz des Bodens

### 1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten. Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist (v.a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg.  
Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen.  
Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 1.2 Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 30 cm) abzuschieben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

### 2. Bodenbelastungen

- 2.1 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.
- 2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamtes Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz zu benachrichtigen.
- 2.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.