

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

A.1 Art der Nutzung
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-21a BauNVO) entsprechend Plandarstellung und Planschrieb (Nutzungsschablone):
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

A.1.1 Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung (§ 1 (5)+6) BauNVO)

- A.1.1.1 von den gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 allgemein zulässigen Nutzungen werden "Schank- und Speisewirtschaften" ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- A.1.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- A.1.1.3 in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses ist nur Wohnnutzung zulässig.
- A.1.1.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ab einer Grundfläche von mehr als 35 m² oder einem Volumen von 50 m³ nur ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen für den Nutzungszweck der Kleintierhaltung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

A.1.2 Maß der baulichen Nutzung

A.1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist bis zu den im Plan (s. Nutzungsschablone) ausgewiesenen Obergrenzen zulässig. Die gemäß § 19 Abs. 4 zulässigen Überschreitungen der Grundflächen sind bis zu einer Überschreitung von 50 % (entsprechend GRZ ges. = 0,45) zulässig; darüber hinausgehende Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Anlage von Tiefgaragen für die notwendigen Stellplätze nicht möglich wäre und wenn zusätzlich zur Tiefgarage keine weiteren oberirdischen Stellplätze angelegt werden.

A.1.2.2 Zulässige Geschosshöhe (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone); die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

A.1.2.3 Vollgeschosse

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist **zwingend** festgesetzt.

A.1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Erdgeschossfußbodenhöhe Die je Baufenster (s. Plan) festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen können um +/- 0,2 m über- / bzw. unterschritten werden. Bei Anlage einer Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, kann die festgesetzte EFH um bis zu 0,5 m überschritten werden.

A.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

entsprechend Planschrieb in der Nutzungsschablone.

- A.2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)**
abweichende Bauweise (a 1) zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Längenbeschränkung
- A.2.2 Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 (1) 2 BauGB)**
Die im Plan angegebene Gebäudestellung (Firstrichtung) ist zwingend festgesetzt.
- A.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
Allgemeine Festsetzung gemäß Planarstellung (Baugrenzen und Baulinien)
- A.3.1** Allgemeine Festsetzung gemäß Planarstellung (Baugrenzen und Baulinien)
- A.3.2** Ausnahmsweise ist ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,0 m über die festgesetzte Baugrenze zulässig; dies aber nur wenn das Gebäudeteil einen Mindestabstand von 5,0 m zur Nachbargrenze nicht unterschreitet.
- A.3.3** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von den zulässigen Nebenanlagen gemäß Ziffer 1.2.1 oberirdische Stellplätze und Garagen nur an den im Plan gemäß Planeintrag ausgewiesenen Stellen zulässig, oder - unter Beibehaltung der im Plan ausgewiesenen Anzahl - in unmittelbarem Anschluss daran.
- A.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
A.4.1 Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht bindend.
A.4.2 Die im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als **Mischverkehrsfläche** zu gemeinsamer Benutzung aller Verkehrssparten ausgewiesen.
- A.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**
A.5.1 "Ir," Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Energieversorgungsträger.
- A.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
Boschungsbereich der Bundesstraße 10 einschließlich Errichtung einer Lärmschutzwand von 5,0 m Höhe über bestehender Fahrbahn der B 10, sowie der Abpflanzung des Wohngebietes gegen die Bundesstraße sowie Fläche des anliegenden Ausgleichs des durch die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen verursachten Eingriffs (s. § 8a BNatG (s. Ziff. C.2)).
- A.7 Flächen für die Einpassung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**
Böschungen, die zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsflächen. Hierfür gilt die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender Grundstücksstreifen von beidseitiger Breite, die gleich dem Höhenunterschied zwischen Verkehrsflächen und Baugrundstück ist, zuzüglich 0,5 m, mindestens aber 1,0 m, als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen".
- A.8 Flächen für Vorkehrungen zur Minderung der Einwirkung von Lärmimmissionen (s. von § 9 (1) 24 BauGB)**
In der im Plan mit Planzeichen markierten Teilfläche des Geltungsbereichs südwestlich der B 10 sind gemäß der Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen vom 6.11.1990 AZ 5-7115/342 (hier: Norm DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Ausgabe Nov. 1989) bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm (hier: Lärmimmissionen vom Fahrverkehr auf der angrenzenden Bundesstraße 10) erforderlich, wenn der "maßgebliche Außenlärmpegel" (Abschnitt 5.6 der Norm DIN 4109) gleich oder höher ist als

- 55 dB (A) bei Betonräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
 - 41 dB (A) bei Außenluftschall in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichts- und Arbeitsräumen.
 - 66 dB(A) bei Büros und Arbeitsräumen.
- Somit ist ein Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen für sämtliche Bauteile zu führen, denen mindestens der Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist.
- Die Errichtung und Nutzung von Aufenthaltsräumen, deren Fenster ausschließlich dem Lärmpegelbereich IV zugewandt sind, ist nur zulässig, wenn durch zusätzliche, fensterunabhängige bauteiltechnische Einrichtungen eine dauerhafte Raumbelüftung bei Abminderung des einwirkenden Lärms um mehr als 25 dB(A) gewährleistet ist.
- Die Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind der schallschutztechnischen Untersuchung "Lärmschutz Bebauungsplan Schelmempfad - Aktualisierung" des Büro + Dr. Bender + Stahl, Ludwigsburg zu entnehmen. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauflächen (§ 73 (1) 1+2 LBO)**
B.1.1 Dächer
Zulässig sind:
- Satteldächer mit der im Plan (Nutzungsschablone) angegebenen Neigung
In das Hauptgebäude integrierte oder daran angebaute Garagen sind in die Dachfläche des Hauptgebäudes zu integrieren; dabei kann im Bereich der Garage die festgesetzte Dachneigung unterschritten werden; freistehende Garagen sind mit Sattel- oder Pultdachern von min. 15 % Neigung zu überdachen; dies in gleichem Material wie das Dach des Hauptgebäudes.
B.1.2 Dachaufbauten
Zulässig sind:
- liegende Dachgauben oder Dachabschnitte (Dachterrassen), je Dachseite bis zu einer Gesamtbreite von 50% der Breite des Hauptdaches (ohne Anrechnung seines seitl. Überstandes), bei Einhaltung eines Mindestabstands von 1,5 m zueinander, von den Dachtraufen.
Je Dachseite sind entweder Gauben oder Dachabschnitte zulässig; die Brüstungen der Dachabschnitte sind als Bestandteil der Dachfläche und ihrer Eindeckung auszuführen.
B.1.3 Traufhöhen
Die im Plan (Nutzungsschablone) angegebenen Traufhöhen sind Obergrenzen. Die Traufhöhe wird gemessen von OK - Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Fassade mit Unterseite Dachüberstand.
B.1.4 Farbgebung und Materialien
Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen, sowie die Verwendung glänzender Bleche als Dachdeckung oder Fassadenverkleidung sind unzulässig. Als Dachdeckung sind nur Ziegel oder Betonschneesteine (ziegelrot, erdfarben, anthrazit) zulässig.
B.1.5 Energiegewinnungsanlagen
auf Dächern und an Fassaden sind genehmigungspflichtig.
B.1.6 Werbeanlagen und Automaten
B.1.6.1 Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise am Ort der beworbenen Leistung zulässig; sie sind genehmigungspflichtig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit bewegtem Licht sowie mit mehr als 500 Lux angestrahlte Werbeanlagen sowie Schriftzüge über 0,3 m Größe sind unzulässig.
B.1.6.2 Die Aufstellung von Automaten ist nicht zulässig.

B.2 Einfriedungen und Stützmauern

- B.2.1** Zur Einfriedung von Grundstücken sind nur zulässig:
- Zäune bis 1,2 m Höhe in Verbindung mit zaurverdeckender, beidseitiger Bepflanzung (Hecken) von mindestens 0,80 m und max. 2,0 m Höhe (im Rahmen der nachstehenden Bestimmungen)
- Mauern bis 0,80 m Höhe und 0,40 m Tiefe in Verbindung mit begleitender Begrünung.
- B.2.2** Stützmauern aus glatt geschalteten Beton oder glatten Metall- oder Metallprofilblechen sind unzulässig.

C Grünordnerische Festsetzungen

C.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

PF 1 Pflanzgebot für Einzelbäume und Hecken auf privaten Flächen

Zur Gliederung des Wohngebietes sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes und des Siedlungsklimas sind gemäß Planarstellung an den, der Straße zugewandten Gartenbereichen Bäume zu pflanzen:
- an der Haupterschließungsstraße "Schelmempfad" mittel- bis großkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1
- an den Wohnwegen mittel- bis kleinkronige heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2
Zur Erhaltung der Einheit des Straßenbildes sind die Grundstücke entlang der Straße mit geschulten Hecken einzufrieden. Dafür sind heimische standortgerechte Laubgehölze der Pflanzenliste 3 zu verwenden. Es dürfen keine buntblaubigen Arten verwendet werden. Von den im Plan angegebenen Standorten kann in jeder Richtung um bis zu 1,5 m abgewichen werden.

PF 2 Pflanzgebot für Hausgärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen, mindestens jedoch ein Baum pro Grundstück entlang der straßenbegleitenden Bäumen, Hecken und Gehölzpflanzungen sind zu mindestens 50% mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Die Anlage von Teichen, Trockenmauern, Blumenwiesen und Fassadenbegrünungen ist zur Steigerung der Strukturvielfalt erwünscht.

PF 3 Pflanzgebot für Stellplatz- und Garagenbereiche

In den der Straße zugewandten privaten Flächen, in denen Stellplätze und Garagen erlaubt sind, sind laut Planarstellung straßenbegleitende Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, entlang der Haupterschließungsstraße "Schelmempfad" Laubbäume analog PF 1 Liste 1 entlang der Wohnwege Laubbäume analog PF 1 Liste 2 Die Pflanzflächen für die Bäume sind mindestens 5 m² groß zu halten und mit Stauden, Bodendeckern oder Gräsern zu begrünen. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu gestalten (z.B. Schotterrasen gemäß DIN 18917, Rasengittersteine usw.) und randbegleitend zu begrünen.

PF 4 Pflanzgebot für freiwachsende Hecken.

Auf den im Plan angegebenen Standorten in den Gartenbereichen sind freiwachsende Hecken von 2-3m Breite anzulegen. Sie müssen zu mindestens 50% aus heimischen standortgerechten Laubgehölzarten bestehen. Arten siehe Sträucher Liste 4
Auf den im Plan angegebenen Standorten in den Gartenbereichen sind freiwachsende Hecken von 2-3m Breite anzulegen. Sie müssen zu mindestens 50% aus heimischen standortgerechten Laubgehölzarten bestehen. Arten siehe Sträucher Liste 4

C.2

C.3 Planzliste zu Ziffer C.1

Liste 1 - Mittel- bis großkronige Laubbäume

Acer platanoides "Schwedden"	Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
oder weigeltens andere heimische und standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume	

Liste 2 - Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotrose
Prunus avium "Pflaume"	Vogelkirsche
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbärente
Sorbus intermedia	Schwäbische Mehlbeere

Liste 3 - Laubgehölze für Hecke

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Haibuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Liguster

Liste 4 - Gehölze für Böschungsbereich der B 10

Bäume	Spitzahorn
Acer platanoides	Haibuche
Acer pseudoplatanus	Traubeneiche
Quercus petraea	Stieleiche
Quercus robur	

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartweigel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Plattendorn
Lonicera xylosteum	gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes uva-ursina	Schlagbeere
Rosa canina	Hundsrose

C.4 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, auf gemeindeeigenen Grundstücken zwischenzulagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

Nachrichtliche Hinweise:

Bodenfunde: gemäß § 20 DSchG Bau-WV besteht die Meldepflicht von Bodenfunden bei Denkmalschutzbehörde oder Gemeinde. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

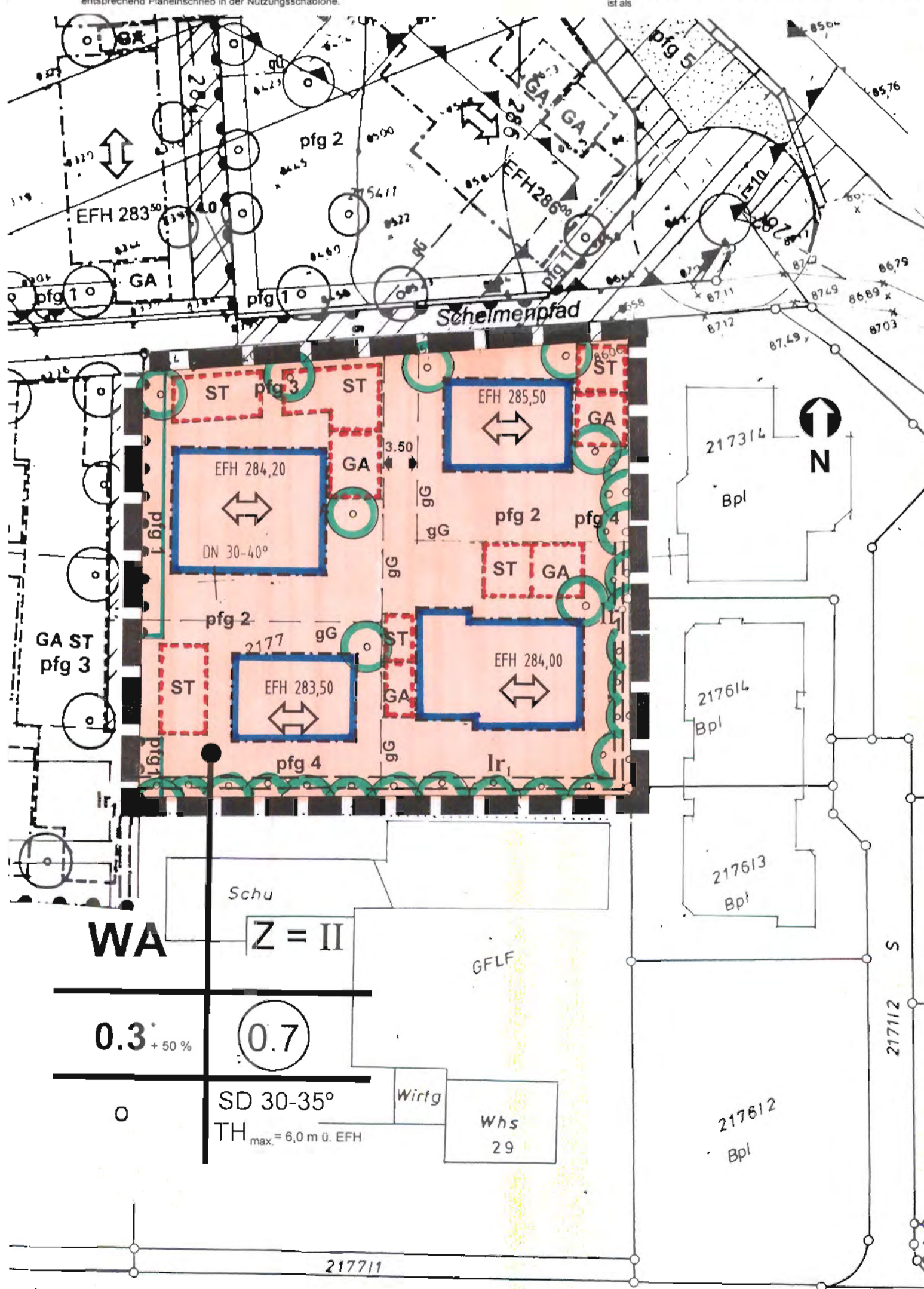
Das Plangebiet erstreckt sich in Bereiche archäologischer Kulturdenkmale. Liste Nr. 15: keltische Siedlung / Friedhof der Merowingerzeit. Am Westrand des Baugebietes ist vor Anlage der Erschließungsanlagen durch den Planungs-Erschließungsträger ein Baugrundgutachten mit einem Bagger mit Grabenbruchtafel zur Feststellung von Erhalt und Ausdehnung der archäologischen Denkmale anzulegen. Danach kann entschieden werden, ob und in welchem Umfang Rettungsgrabungen des LDA notwendig sind.

Grundwasser:
- werden im Zuge von Baumaßnahmen Verunreinigungen von Grundwasser oder Boden festgestellt, ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde (derzeit LRA LB) zu verständigen;
- wird bei den Baubetrieben Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz Bau-WV zu verfahren;
- für eine eventuelle notwendige Grundwasserabklärung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabklärung ist nicht zulässig.

Altlasten:
In der Nähe befindet sich die Altablagierung "Wurmberg", eine Bewertung ergab jedoch, daß die Altablagierung aus der Altlastenkarte ausgeschlossen werden kann. Werden bei Baubetrieben Altablagierungen angetroffen, ist das LRA Ludwigsburg und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Beutelsheim sofort zu verständigen.

Bodenschutz: Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt Bodenschutz des WBA Beutelsheim in Anlage der Bebauungsplanunterlagen)

Umsorgung:
steht zu den beiden südlich gelegenen Grundstücken wird von Müllfahrzeugen nicht angefahren. Die Müllbehälter der öffentlichen Straße zur Entorgung bereitzustellen.



ZEICHENERKLÄRUNG

- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 -

- WA** ALLGEMEINES WOHNGBIET § 4 BauNVO
- 0.3** GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) § 19 BauNVO
+ 50 %
zulässiges Überschreitungsmaß gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
- 0.7** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) § 20 BauNVO
- TH_{max} 6,0 m** MAXIMAL ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE über festgesetzter EFH
- EFH 284⁵⁰** festgesetzte ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE ü.N.N.
- SD 30°** festgesetzte Dachform: Satteldach mit 30° Neigung und Lage der Firstrichtung
- o** offene BAUWEISE § 22 (4) BauNVO
- ST** BAUGRENZE § 23 BauNVO
- GA** FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE § 9 (1) 22. BauGB
- Ir₁** FLÄCHE FÜR GARAGEN § 9 (1) 22. BauGB
- Ir₂** ZUFAHRTSVERBOT § 9 (1) 4+ 11. BauGB
- Ir₃** ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
- Ir₄** LEITUNGSRECHT (Allgemeinheit und Energieversorgungsträger) § 9 (1) 21. BauGB
- pfg 1** PFLANZGEBOTE und Maßnahmen nach § 9 (1) 20. BauGB § 9 (1) 25. BauGB
- gG** Nachrichtlich: geplante Grundstücksgrenze

GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, zuletzt geändert mit Datum vom 22.4.1993
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert m.D.V. 22.4.1993
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 08.08.1995 (Gbl. S.617)

Gemeinde
SCHWIEBERDINGEN
Kreis Ludwigsburg
Abschrift
Bebauungsplan "SCHELMENPFAD"

1. ÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

zu ändernder Bebauungsplan in Kraft getreten am 25.1.96

Beschluß zur vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB 17.7.96

Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 1 BauGB gegeben ab 9.8.96

Ablauf Stellungnahmefrist gem. § 13 Abs. 1 BauGB 27.9.96

Satzungsbeschluss!
Vorlage der nicht stattgegebenen Bedenken mit Stellungnahme d. Gem. 18.12.96 15.2.97

Rechtswirksamkeit bestätigt durch Landratsamt
Vorlage des Bebauungsplans gem. § 13 Abs. 1 BauGB 17.2.97 Az. 20-6214/1

Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung 27.2.97

gefertigt: 8.7.96 / 18.12.96

Die Richtigkeit der Abschrift beglaubigt
Schwieberdingen, 27.2.97 (entgegenl. Ausfertigung vom 24.2.97)

Planungsbüro für Städtebau, Bauleitplanung, Architektur
Hermann-Kurz-Straße 7
70192 Stuttgart
Telefon 0711 - 25 717 49
Telefax 0711 - 25 789 19
Andrea Nölle, Dipl.-Ing.
fr. Architekt BDA SRL

Nölle

Landratsamt Ludwigsburg
- Spiegel, Bürgermeister -