

*Abchrift*

*2-1/ko*

**TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN:  
ÄNDERUNG UND RÄUMLICHE ERWEITERUNG  
BEBAUUNGSPLAN „ANLAGENWEG-WESTL. ERWEITERUNG“  
SCHWIEBERDINGEN  
LANDKREIS LUDWIGSBURG**

Stand: 19.03.1997

F:\DATEN\WINWORD\TEXT\PROJEKTE\SD\BEPL-ERW.DOC

**A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Nov. 1994 (BGBl. I, S. 3486).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzVo) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I (1991), S. 58).
- Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S 617).

**B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.**

**C. Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

<b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)</b>
---

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
    - 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Lageplan  
o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO,

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Eintragungen im Lageplan

Die Gebäudeaußenseiten, parallel zur Hauptfirstrichtung (siehe Richtungspfeil), müssen länger sein als die jeweiligen Giebelseiten. Bei Nebenfirsten darf die Firstlänge 50% der Hauptfirstlänge nicht überschreiten.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1.1 Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 5.2 Es ist pro Wohneinheit bis 40 m<sup>2</sup> ein Stellplatz pro Wohneinheit herzustellen, für andere Wohneinheiten 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Die Summe pro Bauvorhaben wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet (d.h. für Einfamilienhäuser als Einzelbauvorhaben generell 2 Stellplätze bzw. 2 Garagen).

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan

V = Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Pflanzgebote für Einzelbäume

Es sind standortgerechte und hochstämmige Laubbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten.

7.2 Pro Baugrundstück ist je 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum, Bäume pro Grundstück anzupflanzen und zu erhalten.

8. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,20 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

9. Mit Rechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr/fr/lr Geh/Fahr/Leitungsrecht zur Erschließung der Grundstücke im Bereich WA 2

gr/lr Geh/Leitungsrecht zur Erschließung der Grundstücke im Bereich WA 2

10 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO i.V. mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für den Bereich WA2 sind festgesetzt:

10.1 Die maximale Traufhöhe (TH max.) über Normal Null (z.B. TH max.272,30)

maßgebend ist dabei der Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut

10.2 Die maximale Firsthöhe (FH max.) über Normal Null (z.B. FH max.277,80)

maßgebend ist dabei die obere Dachbegrenzungskante

Die EFH ist nicht verbindlich angegeben. Die Planeinschriebe sind die Ausgangshöhen bei der Ermittlung der maximalen Trauf- und Firsthöhen

## II. Gestalterische Festsetzungen (§ 74 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

### 1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Siehe Eintragungen im Lageplan.

#### 1.2.1 Es werden nur reine Satteldächer und Pultdächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen zugelassen. Reine Pultdächer und Flachdächer sind nicht zulässig.

Liegende Dachfenster sind zulässig.

#### 1.2.2 **Gültig nur für WA 2:**

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie pro Dachfläche 40 % der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten und die Dachneigung des Hauptgebäudes  $\geq 35^\circ$  beträgt.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten über dem ersten Dachgeschoss sind nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und dem Hauptfirst müssen mindestens drei vollständige Ziegelreihen liegen.

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte auf derselben Dachfläche müssen zueinander einen seitlichen Abstand von min. 1,50 m haben.

Werden Gebäude nebeneinander als Grenzbauten erstellt, ist die Dachgestaltung aufeinander abzustimmen.

#### 1.3 Garagen:

Zulässig sind Flachdächer. Diese sind extensiv zu begrünen.

Werden zwei Garagen nebeneinander als Grenzbauten erstellt, ist die Gestaltung aufeinander abzustimmen.

#### 1.4 Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist nur in naturroten und rotbraunen Farbtönen und nur aus nichtglänzenden Materialien zulässig.

Dachbegrünungen sind, soweit technisch möglich, zulässig.

#### 1.5 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

#### 1.6 Dachvorsprung

Am Ortgang und an der Traufe ist ein Dachvorsprung auf maximal 0,60 m begrenzt. Größere Dachvorsprünge sind bei Gebäuderücksprüngen zulässig.

2. Wandflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäude sind in gedeckten Farben zu halten. Sichtbetonflächen sind bei untergeordneten Bauteilen zulässig und als Strukturbeton auszuführen.

Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Glas oder sonstige reflektierende Baustoffe sind nicht zulässig. Wintergärten sind zulässig. Fensterlose Wandflächen von Gebäuden und Nebenanlagen sind zu begrünen

3. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die dauerhafte Führung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

5.2 Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten, Innenhöfen und Wegeflächen sind wasserdurchlässige Pflasterbeläge bzw. wassergebundene Decken zu verwenden.

6. Auffüllungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind im Baugesuch darzustellen. Sie sind auf dem Grundstück so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

### III. Nachrichtliche Festsetzungen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Die Darstellung der künftigen Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.
2. Dem Baugesuch sind als Bestandteil des Lageplans mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen und Kanalhöhen hervorgehen.
3. Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan über bestehende und geplante Bepflanzung des Baugrundstücks beizufügen.
4. Die im Nordwesten und im Norden gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die dabei entstehenden Emissionen können auf das Plangebiet einwirken.
5. Auf die räumliche Nähe von Kindergarten und Katholischer Kirche und die Einwirkung der Kirchenglocken in das Gebiet wird ausdrücklich hingewiesen.
6. Auf dem an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück 6300/1 wird eine Gärtnerei betrieben. Die dabei entstehenden Emissionen können auf das Plangebiet einwirken.
7. Im Planbereich ist mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen; deshalb wird insbesondere auf die Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.
8. Die Darstellung der Privaterschließungsstraße ist unverbindlich. Die Festsetzung gr/fr/lr greift einer privatrechtlichen detaillierten Lagefestlegung nicht vor.
9. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser, muß dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Amt für Wasser und Bodenschutz angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Für eine evtl. notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.  
  
Bei gering belasteten Verkehrsflächen( z.B. Stellplätze) sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und so anzulegen, daß Wasser von andersartig befestigten Flächen nicht über diese offenen Flächen abfließen kann. Die Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann (siehe Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 30.03.1988, AZ: 54-8951.13/5).
10. Das durch die Überbauung des Gebiets anfallende Erdaushubmaterial ist, soweit städtebaulich vertretbar, auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Auf die Darstellungspflicht der Auffüllungen im Baugesuch gemäß Ziffer II, 8 des Textteils wird hingewiesen.

- 11.3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 12 Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen der Stadt Markgröningen. Es befindet sich innerhalb der im Entwurf neu abgegrenzten Schutzzone F des Heilquellenschutzgebiets für die Mineral- und Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstadt und -Berg (Stand 1990)
- 13 Im Untergrund treten Schichten des Grenzbereichs Unterkeuper/Oberer Muschelkalk auf, die von Lößlehm unterschiedlicher Mächtigkeit bedeckt sind. Beim Ausheben von Baugruben und Gräben wird vorraussichtlich kein Grundwasser angetroffen.

*Ausgefertigt aufgrund Sitzungsbeschlusses vom 14.5.97*

Aufgestellt:  
Stuttgart, 05.12.1996

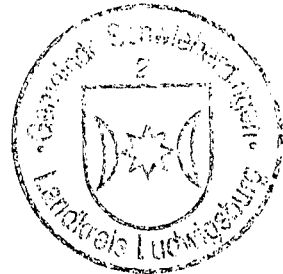
Stand: 19.03.1997

Stadtplaner      Architekten  
LUTZ              Partner

Kapfer

*Schwieberdingen, 2.6.97*

*Spiegel*  
*Bürgermeister*



*Die Richtigkeit dieser Abschrift bescheinigt*  
*Schwieberdingen, 6.6.97*

*Spiegel*  
*Bürgermeister*

