

Landkreis Ludwigsburg
Gemeinde Erligheim

Teil B

Bebauungsplan „Rathausstraße“

zwischen Rathaus-/ Friedhof- und Hauptstraße

Textteil

In Kraft getreten am 25.10.2001

Städtebaulicher Entwurf
und Bebauungsplan aus-
gearbeitet:

Vermessungs- und Ingenieurbüro
Günther Scheible
Dobelweg 13/4

75433 Maulbronn

Anlagen: 6

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN**" R A T H A U S S T R A S S E "**
Zwischen Rathaus-/Friedhof- und Hauptstraße

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.

Dorfgebiet – Bereich des einfachen Bebauungsplanes

Für den mit Schraffur gekennzeichneten Bereich gelten nur die getroffenen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (Ziff. 1.1.1) und die Begrenzung der Wohneinheiten (Ziff. 1.2 Abs. 3).

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Soweit sich für bestehende Gebäude bzw. 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:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BauGB + BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) nach Planeinschrieb.

1.1.1 MD Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO
Großviehhaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Abs. 2, Ziff 8+9), sowie Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.

1.1.2 WA Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO
Ausnahmen sind nach Abs. 3, Ziff. 1-3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) i. S. § 16-20 BauNVO.**Allgemeines Wohngebiet:**

Die bauliche Grundfläche ist durch die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird jedoch - ohne Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitgerechnet – auf max. 0,4 begrenzt. (Höchstgrenze gem. § 17 BauNVO).

Bei der Zurechnung von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 nur mit wasserdurchlässigen Stellplatzbelägen und begrünten überdachten Stellplätzen (Carports) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Zahl der Wohnungen:

- Nach Planeintrag: Zahl der Wohnungen für den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche;
- Sind im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) keine Wohneinheiten (WE) eingetragen, wird die Zahl der Wohnungen wie folgt begrenzt:
 - als Einzelhaus mit nicht mehr als 3 Wohnungen und
 - als Doppel- oder Reihenhaus mit nicht mehr als 2 Wohnung (je Gebäudeteil).

1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und (§ 22 (2) BauNVO) nach Planeinschrieb.
offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO

1.4 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) BauGB)
Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen (entspr. Planeintrag mit Zeichenerklärung).

1.5 **Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen (Ga) oder innerhalb der Baufenster zu errichten bzw. anzulegen.
Ausnahmsweise können sie zwischen Verkehrsfläche und den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn bei der Zu- und Abfahrt ausreichende Sichtverhältnisse bestehen und keine Sichtverhältnisse des öffentlichen Verkehrs beeinträchtigt werden.

Mindestabstand von Garageneinfahrten 5,0 m zu allen öffentlichen Flächen; der Stauraum kann bis auf 2 m reduziert werden, wenn mit Fernbedienung gesteuerte automatisch öffnende Garagentore verwendet werden.

1.6 **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) 21 BauGB)
Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten belastet sind, dienen dem Nutzungsrecht sämtlicher, durch diese Flächen erschlossenen Anlieger.
Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind, dürfen nur soweit genutzt werden, daß die Betriebssicherheit der Anlagen gewährleistet ist und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist.

1.7 **Festsetzungen in der Höhenlage** (§ 9 (2) BauGB)

1.7.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) bemißt sich nach einer Firsthöhe von einer festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) aus. Erdgeschoßfußbodenhöhe entsprechend Planeintrag.

Auf den Grundstücken, wo keine EFH eingetragen ist, darf diese maximal 0,25 Meter über die höchste Geländehöhe des natürlichen Geländes am Gebäude liegen.

1.7.2 Die Firsthöhe darf 9,00 m nicht überschreiten.

1.8 **Pflanzgebot und Pflanzbindung** (§ 9 (1) 20 + 25 BauGB)

für die Anpflanzung von Bäumen und zur Erhaltung und Erweiterung des begleitenden Grünstreifens entlang des Ensbaches wurde eine Pflanzbindung und ein Pflanzgebot festgelegt.
Die mit **Pflanzgebot** belegten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze müssen durch neue ersetzt werden.

Die Anpflanzung, die Pflege und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Bei der mit **Pflanzbindung** belegten Fläche handelt es sich um einen bestehenden Grüngürtel und um bestehende Einzelbäume entlang des Ensbaches.

Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher müssen durch neue ersetzt werden. Die Ziff. 4.3 (Gewässerrandstreifen) ist ebenfalls zu beachten.

Pflanzstreifen entlang öffentlicher Flächen

Die einreihigen Pflanzstreifen sind mit heimischen Sträuchern und Büschen in dafür erforderlichen Breite zu bepflanzen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Artenzusammenstellung ist an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht.

Fetthenne (Sedum)

Steinbrech (Saxifraga)

Mauerpfeffer (Sempervivum)

Schafschwingel (Festuca ovina)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig, die äußere Farbgebung muß in gedeckten Farbtönen erfolgen.

Zusammengebaute Garagen und Gebäude sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

2.2 Dachform

Als **Dachform** werden für alle baulichen Anlagen in ihrer Grundform symmetrische Satteldächer festgesetzt.

Ausnahmsweise sind Abwalmungen, Zwerchgiebel sowie Winkelhäuser mit Satteldach zulässig, wenn sie sich in die Umgebungsbebauung gestalterisch einfügen.

Bei Garagen und Nebengebäuden kann unabhängig von den im Plan eingetragenen Maßen die Dachneigung bis auf 13 Grad reduziert werden.

Garagen, Nebenanlagen, eingeschossige An- und Vorbauten und untergeordnete Bauteile mit horizontalem Gesimsabschluß können auch als Flachdächer ausgeführt werden und sollen nach Ziff. 1.8 begrünt werden.

Dachfarbe der geneigten Dächer: rot bis rotbraun sowie anthrazit; mit Ausnahme von Dachbegrünung und Solaranlagen.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchaufbauten) und Dacheinschnitte sind zusammengerechnet bis max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig. Vom Ortgang müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 1,30 m einhalten.

Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues muß 0,50 m, unter der Hauptfirshöhe liegen.

2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Pkw-Stellplätze zu errichten, für anderst genutzte Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VVV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden.

3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

4. HINWEISE

4.1 DENKMALPFLEGE

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

4.2 WASSERRECHTLICHE HINWEISE

4.2.1 Bei der Bebauung ist insbesondere entlang des Ensbaches mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Bei dem Erschließen von Grundwasser muß dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - angezeigt werden.

Zur Vermeidung von Bauverzögerungen wird deshalb dringend empfohlen, frühzeitig das örtliche Grundwasser erkunden zu lassen, damit ggf. erforderliche wasserrechtliche Verfahren rechtzeitig durchgeführt werden können.

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.

Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

4.2.2 Bei Um- und Neubauten auf Grundstücken entlang des Ensbaches ist das unverschmutzt anfallende Abwasser der Dächer durch Versickerung oder Einleitung dem Ensbach zuzuführen.

Eine besondere Regenwasserbehandlung ist dabei nicht erforderlich.

4.2.3 Bei gering belasteten Verkehrsflächen sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser größtenteils versickern kann.

Eine Verschmutzung dieser Abwässer muß ausgeschlossen sein.

4.3 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Bei den Gebäuden entlang des Ensbaches dient gem. § 68 b Wassergesetz der Gewässerrandstreifen von mind. 5 m Abstand zur Böschungsoberkante der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer.

Dabei sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ziff. 1.8 (Pflanzgebot und Pflanzbindung) zu beachten. Verboten sind (§ 68 b (4) WG):

1. Umbruch von Dauergrünland.

2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen deren Transport auf öffentlichen Straßen.

3. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

4.4 BODENSCHUTZ

4.4.1 Sollten bei der Erschließung und Bebauung Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz und das Gesundheitsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

- 4.4.2 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.
Darüber hinaus gelten die zum Schutze des Bodens getroffenen Regelungen entsprechend Anlage.

5. 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 08.05.2001

Geändert:

Maulbronn, den 10.07.2001

Maulbronn, den 09.10.2001

Beraten:

Erligheim, den 15.05.2001

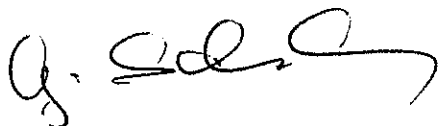
Beraten:

Erligheim, den 17.07.2001

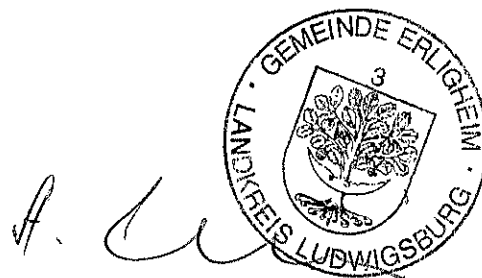
Erligheim, den 16.10.2001

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

Gemeinde Erligheim



Scheible
(Planverfasser)



Albert Leibold
(Bürgermeister)

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) abzuschleppen. 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 Landratsamt 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.