



Landkreis Ludwigsburg
Gemeinde Erligheim

Teil B

Bebauungsplan „Aichert I“

**Änderung, Erweiterung und Zusammenfassung der
Bebauungspläne „Im Eichert-Seestraße, Aichert VI,
Aichert VII, Mühlstraße, Hintere Mühlstraße“**

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: 5

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN

„AICHERT I“

**Änderung, Erweiterung und Zusammenfassung der Bebauungspläne
„Im Eichert-Seestraße, Aichert VI, Aichert VII, Mühlstraße,
Hintere Mühlstraße“**

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.

Mischgebiet

Für das Mischgebiet gelten nur die getroffenen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (Ziff. 1.1.2), Begrenzung der baulichen Grundfläche (Ziff. 1.2) und 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 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.

1.1.2 MI Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO

Anlagen nach Abs. 2 Ziff. 7 (Tankstellen) und Ziff. 8 (Vergnügungsstätten) und Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.

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

Die bauliche Grundfläche ist durch die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt, sie darf jedoch - ohne Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitgerechnet - eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschreiten (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 begrüntem überdachten Stellplätzen (Carports) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die Zahl der Wohnungen wird wie folgt begrenzt:

- als Einzelhaus mit nicht mehr als 3 Wohnungen und
- als Doppel- oder Reihenhaus mit nicht mehr als 2 Wohnungen (je Gebäudeteil).

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

1.4 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 und Erker dürfen das Baufenster bis zu insgesamt 3 m überschreiten, wenn der Abstand von mind. 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Verfahrensfreie Gebäude dürfen auch außerhalb der Baufenster und innerhalb der privaten Grünflächen errichtet werden, jedoch nicht in Vorgartenbereichen (die der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite).

1.5 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise können sie zwischen Verkehrsflächen 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 Verkehrsflächen; der Stauraum kann bis auf 2 m reduziert werden, wenn mit Fernbedienung gesteuerte automatisch öffnende Garagentore verwendet werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gebäude müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung bezüglich Firstrichtung, Dachform, Dachneigung, Höhenlage und Gebäudehöhe der bestehenden Bebauung der näheren Umgebung anpassen.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

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

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Zulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Angleichung von Höhenunterschieden zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, der Nachbargrundstücke und den nach Bebauungsplan zulässigen Gebäuden notwendig werden, wenn diese sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen; sie sind in der Bauvorlage darzustellen.

Ausnahmsweise sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig. Darüber hinaus sind sie nur in technisch bedingtem Umfang mit einer Wandbegrünung zulässig.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

2.4 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.

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.

Grundwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet 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.

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.

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 Bundesbodenschutzgesetzes (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) abzuschleiben. 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.