



GEMEINDE ERLIGHEIM

*FL 66*

KREIS LUDWIGSBURG

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

### "SCHMERBACH II" - 2. Änderung + Erweiterung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	v. 08.12.1986
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	v. 23.01.1990
Landesbauordnung (LBO)	v. 04.07.1983, i.d.F.v. 22.02.1988
Planzeichenverordnung (PlanzV)	v. 18.12.1990

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

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 nach Abs. 3 sind unzulässig.

1.1.2 **MD** Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO  
Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)  
nach Planeinschrieb i. S. § 16-20 BauNVO.  
Bei der Ermittlung von Grundflächen sind Grundflächen von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen.

1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 (4) BauNVO nach Planeinschrieb.  
**Offene Bauweise** i.S. § 22 (2) BauNVO nach Planeinschrieb

1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB)  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen begrenzt;  
eine geringfügige Überschreitung durch Gebäudeteile ist zulässig, wenn zwingende Abstandsvorschriften dies nicht ausschließen.  
Ausnahmsweise können Wintergärten in Verbindung mit dem Hauptgebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

1.5 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)  
Firstrichtung und Gebäudehaupttrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.

**1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

**Nebenanlagen** i.S. des § 14 (1) BauNVO sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude, sowie Gartenhäuser bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich Vordach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, jedoch nicht im Vorgartenbereich.

Nebenanlagen zum Zweck der Kleintier- und Hundehaltung sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig.

**1.7 Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

**Garagen** sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Straßenabstand von 5,0 m zulässig.

Ausnahmsweise kann auf den Stauraum teilweise oder ganz verzichtet werden, wenn mit Fernbedienung gesteuerte automatisch öffnende Garagentore verwendet werden.

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

Höhenbegrenzung (HB) nach Planeinschrieb

**1.8.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe** darf max. 0,25 m über der mittleren Geländehöhe des natürlichen Geländes am Gebäude, oder über der mittleren Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

**Ausnahmen (Überschreitungen)** von diesen Festsetzungen sind nur im Umfang der Gebäudehöhenreduzierung möglich.

**1.8.2 Die Außenwandbegrenzung**, traufseitig gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut darf bei

$$HB_1 = 3,75 \text{ m,}$$

$$HB_2 = 4,25 \text{ m,}$$

$$HB_3 \text{ und } HB_4 = 6,25 \text{ m nicht überschreiten.}$$

**Ausnahmen (Überschreitungen)** von diesen Festsetzungen sind

bis 0,75 m bei Gebäuderücksprüngen und

bis 0,25 m bei Erdgeschoßfußbodenhöhenreduzierung möglich.

**1.8.3 Die Firsthöhe**, gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe und Oberkante First darf bei

$$HB_1 = 7,75 \text{ m,}$$

$$HB_2 = 8,00 \text{ m,}$$

$$HB_3 = 9,50 \text{ m und}$$

$$HB_4 = 10,75 \text{ m nicht überschreiten.}$$

**Die Nebendifsthöhe** muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe liegen.

**Ausnahmen (Überschreitungen)** von diesen Festsetzungen sind nur im Umfang der Erdgeschoßfußbodenhöhenreduzierung möglich.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

### **2.1 Äußere Gestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)**

Auffallende Farben an Gebäuden und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig. Zusammengebaute Garagen und Gebäude sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

### **2.2 Dächer**

Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen; Dachneigung nach Planeinschrieb. Ausnahmsweise können bestehende Dächer in Form und Neigung erhalten bleiben, und Nebengebäude und Zwischenbauten mit flacheren Dachneigungen bis mindestens 18° zugelassen werden.

### **2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite 1/3 tel der Trauf- länge der jeweiligen Dachansicht nicht überschreiten.**

Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachaufbauten muß mind. 1,50 m betragen.

Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe liegen. Schleppgaupen sollen eine Neigung von mindestens 15 Grad, giebelständige Gaupen müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Soweit es technisch möglich ist, soll das gleiche Material wie beim Hauptdach verwendet werden.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen maximal 25 % der jeweiligen Dachfläche betragen.

In begründeten Fällen kann von diesen Vorgaben abgewichen werden.

### **2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfahrten**

#### **2.4.1 Einfriedungen** der Grundstücke entlang der Verkehrsflächen maximal 1,00 Meter hoch (möglichst aus Sträuchern, freiwachsenden oder geschnittenen Hecken).

#### **2.4.2 Stell- und Hofflächen**

Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung wird empfohlen, die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, o.ä.) bzw. sollen die dort anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück unschädlich versickern, soweit eine Verschmutzung (z.B. durch Autowaschen) ausgeschlossen ist.

**3. HINWEISE**

**3.1 Wasserrechtliche Hinweise**

3.1.1 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs.4 WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3.1.2 Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und einer Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

**3.2 Altablagerungen**

Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen ist das Landratsamt Ludwigsburg und das Wasserwirtschaftsamt Besigheim sofort zu verständigen.

**3.3 Planunterlagen**

Die Planunterlage M. 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

**Aufgestellt:** Ötisheim, den 19.04.1991

**Ergänzt:** Ötisheim, den 10.04.1992

Vermessungs- und Ingenieurbüro  
**GÜNTHER SCHEIBLE** Dipl.Ing.(FH)  
Vogt-Greber-Weg 4, 7136 Ötisheim