



**Textteil**  
über

die **Planungsrechtlichen Festsetzungen**  
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
**“ WINTERRAIN II “ – 2. Änderung**

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.  
Soweit sich für bestehende Gebäude bzw. Nutzungen Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen ergeben, gelten die Festsetzungen nur für bauliche Anlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet werden.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 (1) BauGB + BauNVO)

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

- 1.1 **WA Allgemeines Wohngebiet** i.S. § 4 BauNVO
- 1.2 **WAa Allgemeines Wohngebiet** i.S. § 4 BauNVO  
Ausnahmen nach Abs. 3 Ziff. 2 sind allgemein zulässig.

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 Stellplätze mit ihren Zufahrten mitgerechnet - eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschreiten (Höchstgrenze gem. § 17 BauNVO).

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

Es sind nur Wohngebäude

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

Die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen (Ziff. 10.2) als Oberbegrenzung zwingend festgesetzt.

3. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 (4) BauNVO)

**Offene Bauweise** i.S. § 22 (2) BauNVO: Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser und Einzel- und Hausgruppenbebauung nach Planeinschrieb.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen begrenzt (Baufenster). Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten.

5. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)  
Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung entsprechend der im Plan eingezeichneten Pfeilrichtungen.  
Bei zusammengebauten Häusern (Doppelhäuser/Hausgruppen) muss die Firstrichtung gleich sein.
6. **Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)  
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich Vordach (auch frei stehend), jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder mit Pflanzgebot bzw. Pflanzbindung belegten Flächen und in Vorgartenbereichen (die der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite) zulässig.  
Nebenanlagen als Hundezwinger sind nicht zulässig.
7. **Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze** (Carports) (§ 9 (1) 4 BauGB)
  - 7.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten bzw. anzulegen.  
Mindestabstände von den öffentlichen Verkehrsflächen:  
Bei Garagen 5,0 m,  
bei Carport 2,0 m.
  - 7.2 **Offene Stellplätze** (ohne Rankgerüst) können im direkten Anschluss (ohne Abstand) an die Verkehrsfläche angelegt werden, sofern andere Festsetzungen wie Pflanzgebote, öffentliche Stell- und Grünflächen dies nicht ausschließen. Ausnahmsweise sind auch offene Stellplätze mit Rankgerüst, jedoch ohne Dacheindeckung und Seitenverkleidung zulässig.
  - 7.3 Ausnahmsweise kann eine **Stellplatzeinfahrt** verlegt werden, wenn wegfallende Parkplätze, Grünflächen oder Bäume ersetzt werden.
8. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB) nach Planeinschrieb,  
gegliedert in Fahrbahnen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Parkplätze, Gehwege, Fußwege und Grünanlagen.
9. **Pflanzgebot und Pflanzbindung** (§ 9 (1) 25 a BauGB)  
Für die Anpflanzung von Bäumen und zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes.
  - 9.1 Die mit **Pflanzgebot** belegten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation zu achten.

Die nachfolgend aufgeführten Laubbäume und Sträucher erfüllen diese Forderung:

Einzelbäume

- Laubbäume
  - Spitzahorn (Acer platanoides)
  - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Baumhasel (Corylus colurna)
  - Esche (Fraxinus excelsior)
  - Stieleiche (Quercus robur)
  - Eberesche (Sorbus aucuparia)
  - Winterlinde (Tilia cordata)
- Obstbäume
  - Apfelbäume
  - Bimbäume
  - Kirsch- und Zwetschgenbäume, Mirabellen, Pfirsiche
  - Walnußbäume

- Sträucher und kleinkronige Gehölze

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hasei	(Corylus avellana)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Heckenrosen	(Rosa-Arten)
Holunder	(Sambucus nigra)
Schneeball	(Viburnum lantana)

Die eingetragenen **Baumstandorte** sind verbindlich; geringfügige Abweichungen bis max. 5 m sind möglich, wenn Zu- und Abfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.

**9.2 Anpflanzung, Pflege und Unterhaltung**

Die Anpflanzung - soweit nicht im Zuge der Erschließung durchgeführt -, Pflege und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

**9.3 Bei der Pflanzbindung** handelt es sich um bestehende Einzelbäume.

Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten; abgängige Bäume müssen durch neue ersetzt werden. Der Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen muss entsprechend DIN 18 920 (bzw. RAS LG4) sichergestellt werden.

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

**10.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhen) bemisst sich nach der Firsthöhe von einer festgesetzten Bezugsebene B.**

**Die Erdgeschossfußbodenhöhe** darf maximal 0,50 m von der Bezugsebene B abweichen.

**10.2 Die Firsthöhe** (siehe auch Planeintrag), gemessen zwischen der festgesetzten Bezugsebene B (siehe Planeintrag) und Oberkante First darf bei

	H	8,00 m – nach Planeintrag
Z = I	H 1	9,00 m
Z = II	H 2	9,00 m
	H 3	10,00 m nicht überschreiten.

Die Überschreitung der Firsthöhe ist nur im Umfang einer Bezugsebenenunterschreitung zulässig.

**11. Flächen für unterirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauG)**

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und Tiefe von ca. 0,6 m erforderlich.

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen entsprechend Planeintrag ausgeglichen.

Diese Böschungen werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen, sie liegen auf der privaten Grundstücksfläche.

**12. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (2) BauGB i.V. mit § 9 (1) BauGB)**

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.

**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.

**Durch Bekanntmachung in Kraft getreten:**

Erligheim, den 18. Februar 2004

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

**Gemeinde Erligheim**



Günther Scheible  
(Planverfasser)



Albert Leibold  
(Bürgermeister)



**Hinweise**  
zum Bebauungsplan  
**„WINTERRAIN II“ - 2. Änderung**

**1. Wasserschutzrechtliche Hinweise**

- 1.1 Bei dem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.
- 1.2 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.
- 1.3 Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser größtenteils versickern kann.

**2. Bodenschutzrechtliche Hinweise**

- 2.1 Sollten bei der Erschließung und Bebauung Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, Umweltamt und das Gesundheitsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.
- 2.2 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7, wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutze des Bodens getroffenen Regelungen entsprechend 'Regelungen zum Schutz des Bodens'

**3. Entwässerungsrechtliche Hinweise**

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird die Abwasserkanalleitung höhenmäßig so zur Verlegung kommen, dass Kellerräume im Untergeschoss nicht im „Freispiegel“ entwässert werden können. Soweit das Untergeschoss in diese Abwasserleitung entwässert werden soll, ist der Betrieb einer Abwasserhebeanlage entsprechend § 18 Ziff. 2 Abwassersatzung der Gemeinde Erligheim notwendig.

**4. Denkmalpflege**

Bodenfunde nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Landesdenkmalamt zu melden. Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg – Bodendenkmalpflege - zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

**Regelungen zum Schutz des Bodens**  
im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens  
**„WINTERRAIN II“ - 2. Änderung**

**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.