

Bebauungsplan „Hindenburgstraße /Nord“ mit Örtlichen Bauvorschriften (26.04.2004)

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997/ 23.7.2002

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990/ 22.4.1993

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995/ 19.12.2000

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001/ 18.6.2002

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB

Gemäß Planeinschrieb: Mischgebiet MI § 6 BauNVO, allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (5) 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 (2) BauNVO nicht zugelassen:

2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche Zwecke

im Mischgebiet (MI) sind nach § 6 (2) BauNVO nicht zugelassen:

5. Anlagen für kirchliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten

Auf § 15 BauNVO wird hingewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung, (§ 16-21a BauNVO)

Baugrenzen, Bauweise, Zahl der Vollgeschosse, GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschoßflächenzahl), entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone + Baufenster).

3. Höhenlage der Gebäude, (§ 9 (2) BauGB)

Die Traufhöhen sind auf max. 6,80 m festgesetzt, bezogen auf das bestehende Gelände.

Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die zulässige Höhe wird gemessen an dem Eckpunkt, an dem das vorhandene Gelände am höchsten liegt.

4. Bauweise, (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise.

Bebauung mit gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen.
Maximal zulässige Gebäudelänge ist 20 m.

5. Stellung der Gebäude, (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Gebäude sind entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen zu erstellen.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (4) BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie der eigens dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (auf Ziff. II.3. und 6. wird hingewiesen).

Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur im Anschluss an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen.

7. Pflanzgebot, (§ 9 (1) BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Anpflanzungen auszuführen und dauernd zu unterhalten. Die geforderten Bäume sind als Hochstämme vorzusehen (Auswahl der Pflanzen siehe Pflanzliste, Anhang 1). Stammumfang in 1 m Höhe 18 - 20 cm.

Flachdächer von Garagen sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen.

Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauanlagen intensiv zu begrünen. Die Erdüberdeckung muss mindestens 0,4 m betragen.

8. Nebenanlagen, (§14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen eine Größe von 15 m³ umbauten Raumes nicht überschreiten.

9. Versorgungsleitungen, (§ 9 (1) BauGB)

Strom- und Telekommunikationsleitungen und sonstige Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

II. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO)

1. Gestaltung der Baukörper und Dächer

Die Dächer der einzelnen Baukörper sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 40°-50° auszubilden.

Für die Dachdeckung gilt insgesamt: Ziegel. Es sind nur Deckungen mit Dachstein zulässig (Betonstein, Tonziegel), die Farbe ist zwischen naturrot und kupferbraun zu wählen.

Flachdächer von Garagen sind zumindest extensiv zu begrünen (siehe I. 7.)

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Es sind nur Schleppgauben zulässig.
- Die Summe der Längen aller Dachgauben darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachlänge betragen.

Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 2,0 m betragen.

Solarzellen sind bis max. 40% einer Dachfläche zulässig, Anordnung ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

2. Material- und Farbgebung

Materialien und Farben sind so zu wählen, dass sie sich in das allgemeine Erscheinungsbild der Umgebung einfügen.

Zugelassen sind Materialien wie Putz und Holz. Verkleidungen vor allem mit großformatigen Platten sowie größere zusammenhängende Flächen (> 5 m²) in Sicht- oder Waschbeton sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.

Für überdachte Stellplätze und Garagen ist ein Sattel- bzw. Pultdach mit einer Neigung von 15°-30° oder ein Flachdach vorzusehen. Dachdeckung: Ziegel. Flachdächer sind zu begrünen.

4. Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf darf nur unwesentlich, d. h. bis maximal 0,5 m verändert werden. Die Geländeverhältnisse der angrenzenden Grundstücke sowie der öffentlichen Straßen und Wege sind dabei zu berücksichtigen.

5. Einfriedungen

Zugelassen sind Hecken und offene Holzzäune bis maximal 0,8 m über Geländeoberfläche bzw. fertiger Höhe der Verkehrsfläche entlang öffentlicher Straßen und Wege. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Heckenbepflanzung zulässig.

Sichtschutzwände bei Reihen- und Doppelhäusern dürfen je Grundstück höchstens 3,5 m lang und 1,8 m hoch sein. Material: Holz in Verbindung mit Bepflanzung oder Hecken.

6. Anzahl der notwendigen Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, bei Gebäuden mit nur 1 Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).

7. Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Zisternen:

Zur Betriebswassernutzung und Regenrückhaltung werden Retentionszisternen zwingend vorgeschrieben. Bei der Nutzung durch Zisternen muss eine strikte Trennung gemäß DIN 1988 von Trink- und Brauchwasser sichergestellt sein.

Pro m² überbauter Fläche sind mindestens 15 l Rückhaltevolumen zusätzlich zum Nutzvolumen vorzusehen. Der Drosselabfluss in den Kanal muss auf 0,002 l/sec/m² begrenzt sein.

Brauchwasserzapfstellen sind mit dem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ oder entsprechendem Piktogramm auszustatten und kindersicher auszuführen.

III. Hinweise

1. Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchGF), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens (siehe Beiblatt).

3. Ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen und soweit möglich die solare Ausrichtung der Gebäude zu nutzen.

4. Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten. Zum Nachweis der Umsetzungen von Pflanzgeboten und Oberflächengestaltungen ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen ein Nachweis durch qualifizierte Pflanzpläne einzureichen.

5. Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist die Untere Wasserbehörde auch für die baurechtliche Entscheidung gemäß §98 (2) WG zuständig.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B.

Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß § 37 (4) WG anzeigepflichtig. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

6. Kinderspielplatz

Art, Größe und Form des Kinderspielplatzes in der öffentlichen Grünfläche werden durch die spätere Erschließungsplanung bestimmt.

7. Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen

Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 42ff BNatSchG) wird hingewiesen.

8. Landwirtschaftliche Nutzung

Auf das Bestehen des landwirtschaftlichen Betriebes Hindenburgstr. 37 wird hingewiesen.

9. Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Auf die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Baden-Württemberg v. 15.07.2003, AZ 2511/03-06575 wird hingewiesen.

10. Hinweise der Polizeidirektion Ludwigsburg

Auf die Stellungnahme der Polizeidirektion Ludwigsburg, Kriminalprävention, v. 21.07.2003 KBSt-1210/03 wird hingewiesen.

11. Schallschutz

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Lärmuntersuchung durchgeführt. Demnach kann es in einem Teilbereich, welcher im zeichnerischen Teil gesondert dargestellt ist, zu Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005, Teil 1 kommen. Dies gilt v. a. für die Straßenfronten der Gebäude.

Es wird empfohlen, passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen: Lärmschutzfenster straßenseitig (v. a. für Schlafräume), geeignete Grundrissgestaltung (v. a. bzgl. der Orientierung der Schlafräume) etc.

Die Vorgaben der Norm DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – im Zusammenhang mit der „Bekanntmachung über die Einführung technischer Baubestimmungen vom 6. 11. 1990 AZ.5-7115/342“ sind zu beachten.

12. Müllstandorte

Da der westliche Teil der Straße „Beim Geistholz“* von Müllfahrzeugen nicht anfahrbar ist, müssen die Abfalltonnen der Anlieger zu den Leerungsterminen an die Einmündung der Straße „Fröhlichhof“ gebracht werden. Im Bebauungsplan ist eine Aufstellfläche ausgewiesen .

* Anmerkung: Straßenbezeichnungen nachträglich getauscht, vgl. Beschluss des Gemeinderates vom 02.02.2006

Anlagen:

1. Pflanzliste
2. Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Baden-Württemberg v. 15.07.2003 AZ 2511/03-06575
3. Stellungnahme der Polizeidirektion Ludwigsburg, Kriminalprävention, v. 21.07.2003 KBSt-1210/03

Bemerkungen:

Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen
Bauvorschriften am: **04. August 2005**