

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: MÖGLINGEN
GEMARKUNG: MÖGLINGEN

BEBAUUNGSPLAN - „Hasenkreuz“
16.09.2002/28.04.2004/ 21.06.2004 /24.11.2004
zuletzt geändert am 12.12.2005
mit Örtlichen Bauvorschriften

E4

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß §9 BauGB und BauNVO

TEXTTEIL für den Bebauungsplan "Wohnbebauung Hasenkreuz"

A.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I., S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl.I, S. 1359). Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 BauGB wird das Verfahren nach dem Baugesetzbuch in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung geführt.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 / 22.04.1993 (BGBl.I. S.466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995, (GBl.S.617) / 19.12.00 (GBl.S.760)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.59)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.8.2001 (BGBl.I.S.2350) / 15.12.2001 (BGBl.I. S. 3762).

A.2 ALLGEMEINE ANGABEN

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

A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.3.1 Bauliche Nutzung §9 (1) 1 BauGB

A.3.2 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

A.3.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Weiterhin ist zulässig die Ausnahme § 4 (2) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind die übrigen Ausnahmen nach §4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht zugelassen.

A.3.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

A.3.3.1 GRZ (Grundflächenzahl)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des §14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) wie folgt überschritten werden.

GRZ 0.30	Überschreitung bis max. 0.50
GRZ 0.40	Überschreitung bis max. 0.80

Oberflächengestaltung siehe Ziffer B 4 bzw. A.3.6

A.3.3.2 Höhenlage

Höhenlage für die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb. Die eingetragene EFH ist eine Obergrenze. Niedriger kann gebaut werden.

Die EFH-Höhen wurden so festgelegt, dass die Untergeschosse (lichte Raumhöhen ca. 2,5 m) im Freispiegel entwässerbar sind. Sollte die EFH reduziert werden, muss im Einzelfall geprüft werden in wie weit eine Freispiegelentwässerung noch möglich ist.

Im Plan sind pro Baufenster teilweise mehrere EFH-Werte eingetragen. Für die dazwischen liegenden Gebäude ist die EFH jeweils im Bezug auf die Gebäudemitte zu interpolieren.

A.3.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Firsthöhe: Die Höhe baulicher Anlagen ist auf die im Planeinschrieb festgesetzte maximale Firsthöhe - gemessen ab festgesetzter EFH - begrenzt.

Traufhöhe: Siehe Planeinschrieb. Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab festgesetzter EFH bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

- A.3.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen begrenzt.
- A.3.3.5 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend einzuhalten oder als Höchstgrenze festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

A.3.4 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB u. §22 BauNVO)

abweichende Bauweise (siehe Planeinschrieb)

abweichend von §22 (1) BauNVO werden folgende Bauweisen festgesetzt:

- a1: offene Bauweise, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 14 m
- a2: offene Bauweise, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 20 m
- a3: offene Bauweise, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 39 m

Verbindungsbauteile für Treppenhäuser und Zugänge sind als Zwischenbauten in den seitlichen Grenzabständen zulässig. Sie müssen sich jedoch vom Hauptbaukörper deutlich absetzen. Ihre Tiefe darf maximal 7,5 m betragen. Die Rücksprünge zu den Hauptbaukörpern müssen mindestens 1,5 m betragen.

A.3.5 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§9 (1) 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Bei Baugrundstücken mit einer Breite von unter 15 m ist, um unbebaubare Grundstücke zu vermeiden, zu überprüfen, ob eine Doppel- bzw. Reihenhausbebauung zwingend erforderlich wird.

Mit der Gemeinde bzw. dem Baurechtsamt ist in diesen Fällen die Stellung der baulichen Anlagen im Vorfeld abzustimmen und die Art der Grenzbebauung festzulegen.

A.3.6 Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen , Überdachte Stellplätze, Stellplätze §9 (1) 4 BauGB u. §12 BauNVO u. §14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

A.3.6.1 Oberirdische Garagen

Oberirdische Garagen sind nur zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders ausgewiesenen Flächen (GA). Garagen auf den vom Süden erschlossenen Baugrundstücken an den Straßen Henri-Dunant-Straße, Marie-Curie-Straße, Albert-Einstein-Straße, Berta-von-Suttner-Straße und Albert-Schweizer-Straße müssen mind. 5 Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

A.3.6.2 Überdachte Stellplätze

Überdachte Stellplätze sind nur zulässig auf dem überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem besonders ausgewiesenen Flächen (Stü) und (Ga). Überdachte Stellplätze auf den vom Süden erschlossenen Baugrundstücken an den Straßen Henri-Dunant-Straße, Marie-Curie-Straße, Albert-Einstein-Straße, Berta-von Suttner-Straße und Albert-

Schweizer-Straße müssen mind.0.5 Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

A.3.6.3 Nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf besonders ausgewiesenen Flächen (Ga) und (Stü) sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur im Anschluss an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen.

A.3.6.4 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind zulässig, wenn sie außerhalb der Hochbauanlagen intensiv begrünt werden. Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss mindestens 0,4 m betragen.

A.3.6.5 Nebengebäude (Geschirrhütten)

Nebenanlagen im Sinne des §2 (2) LBO können auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen eine Größe von 15 cbm umbauter Raum nicht überschreiten.

A.3.7 Anschlussbeschränkung (§9 (1) 11 BauGB)

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

A.3.8 Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

Mischfläche siehe Planeinschrieb

Landwirtschaftliche Wege siehe Planeinschrieb

Fußwege siehe Planeinschrieb

Kombinierte Rad- und Fußwege siehe Planeinschrieb

A.3.9 Entwässerung (§9 (1) 14 BauGB)

Die Entwässerung des Plangebiets ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Deshalb muss die Ableitung von Regen- bzw. Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser durchgeführt werden.

A.3.10 Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)

A.3.10.1 öffentliche Grünflächen

Spielplatz

siehe Planeinschrieb

Innere Durchgrünung

siehe Planeinschrieb

A.3.11 Leitungsrecht (§9 (1) 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Leitungsrechte werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

A.3.12 Pflanzpflichten (§9 (1) 25 a, b BauGB)

Im Rahmen des Baugesuches ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Einhaltung der Festsetzungen zur Freiflächengestaltung nachweist.

A.3.12.1 Pflanzgebote (§9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (Pfg1) - Einzelbäume im Straßenraum

Entsprechend dem Planeintrag sind hochstämmige Einzelbäume (Stammumfang min. 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der tatsächliche Standort kann geringfügig vom Planeinschrieb abweichen, die Anzahl ist jedoch bindend. Geeignete Arten sind in Pflanzliste 1 aufgeführt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 qm unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

Pflanzliste 1

Wildbirne (in Sorten)	Pyrus communis
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Echte Mehlbeere (in Sorten)	Sorbus aria
Winterlinde (in Sorten)	Tilia cordata

Pflanzgebot 2 (Pfg2) - Einzelbäume und Sträucher innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Einzelbäume:

Entsprechend dem Planeintrag sind einheimische und standortgerechte Laubbäume (Stammumfang min. 18 - 20 cm) gemäß Pflanzliste 2 und 3 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzliste 3 gilt für die Bereiche entlang der Entwässerungsgräben und am Regenrückhaltebecken. Für alle anderen Standorte gilt Pflanzliste 2. Der tatsächliche Standort kann geringfügig vom Planeinschrieb abweichen.

Sträucher:

Zusätzlich sind die öffentlichen Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Die Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Lärmschutzwälle sind min. zu 70 %, die öffentlichen Grünflächen entlang der Gräben sind min. zu 5 % und die öffentlichen Grünflächen am Regenrückhaltebecken sind min. zu 20 % mit Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzliste 2

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Wildbirne	Pyrus communis
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzliste 3

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Haselnuss	Corylus avellana

Pflanzliste 4

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzgebot 3 (Pfg3)

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist min. ein mittel- bis großkroniger, einheimischer und standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Stammumfang min.18 - 20 cm) entsprechend der Pflanzliste 5 oder 6 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzgebote für Einzelbäume werden dabei angerechnet.

Pflanzliste 5

Geeignete großkronige Arten:

Spitzahorn	Acer platanoides
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Geeignete mittelkronige Arten:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica

Pflanzenliste 6: Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm

Lokal verbreitete und geeignete Sorten, wie z.B. :

Apfel:	Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Engelsberger, Gewürzluiken, Hauxapfel, Jakob Fischer
Birne:	Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux
Mostbirne:	Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wildling von Einsiedel
Kirsche:	Büttners rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche

Pflanzgebot 4 – Privatgärten

10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste 7 zu bepflanzen. Die Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 7

Blut-Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Zweigrifflicher Weißdorn
Liguster
Rote Heckenkirsche
Holz-Apfel
Kriechende Rose
Hunds-Rose
Wein-Rose
Filz-Rose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Pflanzgebot 5 – Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer bis 10° sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 8 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats gemäß Pflanzliste 8 zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 8

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch
Berg-Lauch
Gemeiner Wundklee
Rundbl. Glockenblume
Karthäusernelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Gemeines Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Hornklee
Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Feld-Thymian
Sand-Thymian

Allium schoenoprasum
Allium senescens
Anthyllis vulneraria
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Echium vulgare
Euphorbia cyparissias
Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Lotus corniculatus
Petrorhagia saxifraga
Sedum acre
Sedum album
Thymus pulegioides
Thymus serpyllum

Geeignete Gräser:

Zittergras
Dach-Trespe
Schaf-Schwingel
Schillergras
Zwiebel-Rispengras
Flaches Rispengras

Briza media
Bromus tectorum
Festuca ovina
Koeleria glauca
Poa bulbosa
Poa compressa

A.3.12.2 Pflanzbindungen (§ 25b BauGB)

Die in der Planung eingetragenen Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

A.3.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1.0 m Tiefe zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 126 BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.

A.3.14 Lärmschutz (§9 (1) 24 BauGB)

Im Bebauungsplan sind aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Markgröninger und Schwieberdinger Straße in Form von Wall-Wand-Kombinationen festgesetzt. Lage und Höhe siehe Planeinschrieb.

Zusätzlich zu den aktiven Maßnahmen sind an den gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude aufgrund der Geräuschbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel von 30 dB (A) nachts in Schlafräumen und 40 dB (A) tags in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bekanntgabeverfahrens ist vom Bauherrn / Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlage der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schallschutzuntersuchung des Büros Bender + Stahl / Ludwigsburg vom April 2004 (A 3748E). Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind bei geschlossenen Fenstern wirksam. Um für vernünftige hygienische Luftverhältnisse zu schaffen, sind geeignete Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

A.3.15 Sichtflächen (§9 (1) 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichthindernissen in einer Höhe von 0.80m bis 2.50 über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Weiterhin sind im Bereich von Tiefgaragenein- und -ausfahrten Sichtdreiecke von 3x15 Meter von jeglicher Bebauung (Einfriedigung bis 0.6 Meter Höhe) freizuhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß §74 LBO

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Hasenkreuz"

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§74 (1) 1 LBO)

B.1.1 Dachform und Neigung (Altgrad)

B.1.1.1 Hauptgebäude (Satteldach oder versetztes Satteldach)

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

B.1.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze

Garagen sind in das Hauptdach zu integrieren oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen. Überdachte Stellplätze sind mit einem mindestens 20° geneigten Dach oder einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen.

Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 8 cm starke Substratschicht anzulegen.

B.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur Deckungen mit Dachstein zulässig (Betonstein, Tonziegel). Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen naturrot und kupferbraun zu wählen. Dacheindeckungen und Verschalungen mit schwarzem und anthrazitfarbenem Material sind unzulässig. Dies gilt nicht für Solarzellen.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Wintergärten.

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei (§3 BauNVO) sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachverwahrungen und untergeordnete Dachteile wie z.B. Dachgauben.

B.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- * die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachlänge betragen
- * der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen
- * die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen

B.1.4 Dachüberstände

Satteldachhäuser: Dachüberstände sind an der Giebelseite nur bis 0.50 m und Traufseite nur bis 0,70 m - gemessen vom Hausgrund - zulässig.

- B.1.5 Fassaden**
Die Gebäude sind zu verputzen. Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1 -15 und 80-100). Sichtmauerwerk ist gestattet. Holzverschalungen sind gestattet. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und reflektierenden Baustoffen sind nur bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 5 qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkleidungen von Dachaufbauten.
- B.1.6 Stützmaergestaltung**
An der der öffentlichen Fläche zugewandten Seite der Grundstücke sind Stützmauern nur als Natursteinmauer und als Betonmauer zulässig.

In den anderen Teilen der Grundstücke sind auch Betonpalisaden und Holzpalisaden zulässig.

Stützmauern über 0.80 m Höhe sind zu begrünen.
- B.1.7 Nebengebäude**
Geschirrhütten sind nur aus naturbelassenem oder lasiertem Holz zulässig.
- B.2 Geländegestaltung (§74 (1) 1 LBO)**
Das neue Gelände darf max. 1.20 m vom festgesetzten Gelände abweichen. Im Bereich der Lärmschutzwand/-wall ist eine Abweichung von 1.50 m zulässig.

Bei Abgrabungen ist ein seitlicher Abstand zur Oberkante der durch Leitungsrecht gesicherten Entwässerungsmulden von 2 m einzuhalten.
- B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§74 (1) 3 LBO)**
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen:

Tote Einfriedigungen, die an die öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche). Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

Gegenüber den Baugrundstücken:

Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem bestehenden Gelände sind pro Baugrundstück nur auf einer Länge von max. 3,50 m zugelassen. Im Übrigen sind nur Holz- und Maschendrahtzaun jeweils in Verbindung mit einer Heckenpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über der Geländeoberfläche zugelassen.
- B.4 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§74 (1) 3 LBO)**
Für private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Pflaster, Schotterrassen u.ä.) zulässig. Kunststoffelemente sind nicht zulässig.
- B.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)**
Nach § 74 (2) 2 LBO sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze, bei Gebäuden mit nur 1 Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze notwendig.
- B.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§74 (3) LBO)**
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.

Der Notüberlauf und der Drosselabfluß der Zisternen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Betriebswasserzapfstellen sind mit dem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ oder entsprechenden Piktogramm auszustatten und kindersicher auszuführen.

Die Größe und Funktion ist in Anlage 1 vorgeschrieben bzw. erläutert. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Rechtsplans.

B.7 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig.

C HINWEISE

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.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).

C.3 Ökologisches Bauen

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

C.4 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Zum Nachweis der Umsetzungen von Pflanzgeboten und Oberflächengestaltungen ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen an qualifizierten Pflanzplänen einzureichen.

C.5 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Für die Durchführung des Verfahrens ist die untere Wasserbehörde zuständig.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) sind vorher gemäß §37 (2) WG dem Landratsamt Ludwigsburg - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

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

C.6 Regenwasser

C.6.1 Drainagewasser (zu Punkt C.5)

Über eine Ringdrainage gefasstes Wasser ist zu versickern [Rigole] oder an den Regenwasserkanal, ggf. über eine Entwässerungspumpe, anzuschließen.

Ein Anschluss der Ringdrainage an den Schmutzwasserkanal ist gemäß Abwassersatzung der Gemeinde Möglingen vom 10.02.2000 nicht zulässig.

C.6.2 Dezentrale Regenwasserversickerung

Die dezentrale Versickerung beschränkt sich auf das Überschusswasser von Dachbegrünungen sowie das Niederschlagswasser von befestigten Grundstücks- und Garagenzufahrten.

C.6.3 Verdunstung

Gartenteiche werden neben gestalterischen Gesichtspunkten auch aus Gründen der Verdunstung empfohlen.

Wird im Ost-West-Bereich ein gedichteter Gartenteich angelegt, ist die Bewirtschaftung im Rückstauprinzip über ein Regenfallrohr zulässig. In Abhängigkeit der Teichoberfläche ist eine Auftauhöhe von 10 – 15 cm erforderlich.

C.6.4 Regenwassernutzung

Regenwasser darf nach der neuen Trinkwasserverordnung in eigengenutzten Wohnhäusern oder Wohnungen ohne Einschränkung für die Gartenbewässerung, die Toiletten-spülung und / oder für das Wäsche waschen genutzt werden. Wird in Mietwohnungen Betriebswasser [Regenwasser] zur Verfügung gestellt, muss für die Waschmaschine zusätzlich ein Trinkwasseranschluss als Wahlmöglichkeit angeboten werden.

C.7 Kinderspielplatz

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

C.8 Geologie

Durchgeführte Tragfähigkeitsprüfungen ergaben in Höhe des späteren Straßenerdplannums (ca. 0,7 m u.GOK) abhängig vom Wassergehalt mäßige bis gute Tragfähigkeiten. Die Böden reagieren jedoch sehr sensitiv auf Wassergehaltänderungen (-zunahmen). Abhängig von der Jahreszeit und von den Witterungsverhältnissen muss deshalb eine Bodenverbesserung durch Kalkzugabe eingeplant werden.

C.9 Sonstiges

C.9.1 Stellungnahme Polizeidirektion Ludwigsburg

Auf die Stellungnahme der Polizeidirektion Ludwigsburg (Kriminalprävention) vom 10.08.2004 wird hingewiesen. Die eingebrachten Hinweise „Wohn-, Verwaltungs-, Bürogebäude, Tiefgaragen und Stellplätze, Fuß- und Radwege, Öffentliche Grünflächen, Kinderspielplätze, Einfriedigungen und Sichtschutzeinrichtungen“ finden weitestgehend Beachtung.

C.9.2 Erschließungsgutachten

Auf das Erschließungsgutachten zum geplanten Neubaugebiet „Hasenkreuz“ in 71696 Möglingen des Ingenieurbüros für Geotechnik Henke & Partner GmbH, 70563 Stuttgart, vom 12.08.2004 wird hingewiesen.

Bemerkungen:

Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen
Bauvorschriften am: **30. März 2006**

Größe und Funktion der vorgeschriebenen Retentionszisternen gem. Punkt B.6 des Bebauungsplanes:

Auf der Grundlage von §45 b Abs. 3 des Wassergesetzes i.d.F. vom 01.01.1999 sind bei Neubaugebieten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung zwingend. Als Planungsbausteine stehen die Komponenten Speicherung, Nutzung, Versickerung, gedrosselte Ableitung und Kombinationslösungen zur Verfügung:

Im Plangebiet ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen einer Retentionszisterne zuzuführen. Die Retentionszisternen werden im Rahmen der Baugebieterschließung erstellt.

Eine Retentionszisterne besteht aus einem Speichervolumen [öffentliches Interesse] und einem Nutzvolumen [für den privaten Gebrauch wie z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche waschen].

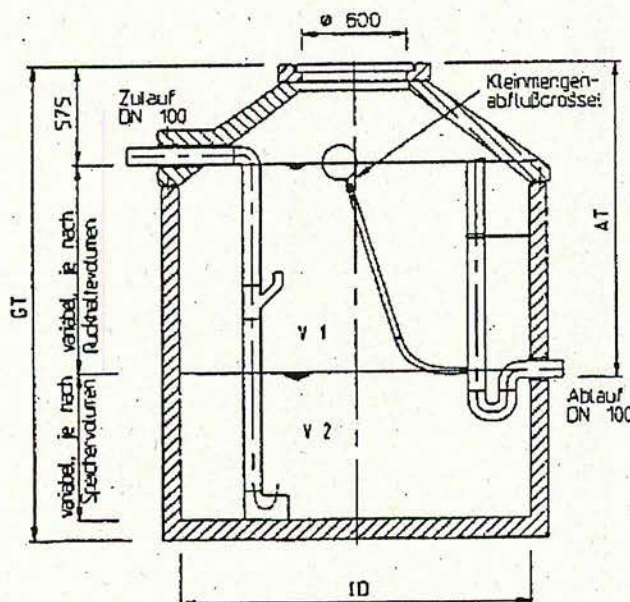
Die Dimensionierung des Speichervolumens erfolgt mit einem spezifischen Ansatz von 20 l/m² projizierte Dachfläche [Grundlage Grundstücksgröße und zulässige Grundflächenzahl GRZ].

Die Bemessung der Abflußdrossel erfolgt mit einem Simulationsprogramm über synthetisch generierte Langzeit-Regenreihen für das Plangebiet.

Die grundstücksbezogenen Angaben für das Speichervolumen [m³] und die Drosseleinrichtung [mm] werden in einem Entwässerungsplan des Büro ISW festgelegt.

Das Überschußwasser von begrünten Flachdächern ist über eine begrünte Geländemulde oder eine Rigole mit vorgeschaltetem Hofablauf zu versickern, oder unter Umgehung der Retentionszisterne in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Beispiel für eine Retentionszisterne (Schnitt):



- V1 ... Speichervolumen
- V2 ... Nutzvolumen
- AT ... Ablauftiefe (ca. 1,20 – 1,50 m)
- GT ... Gesamttiefe
- ID ... Innendurchmesser (2,50 m)