

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Kleines Flürle“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010, zuletzt geändert am 16.07.2013
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. v. 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert am 16.04.2013

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Er umfasst die Flurstücke 1713, 1713/9, 1720/3, 1721 bis 1726, 1727/1, und 1727/2 sowie Teile von 1745 und 1694/1 auf der Gemarkung Erligheim. Die Fläche beträgt ca. 2,4 ha.

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil M 1 : 500	in der Fassung vom	22.09.2015
B	Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom	22.09.2015
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	22.09.2015

Anlagen zur Satzung

D	Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	22.09.2015
E	Begründung mit Umweltbericht	in der Fassung vom	22.09.2015

Aufgestellt: Mühlacker, den 22.09.2015

Beraten: Erligheim, den 10.11.2015

Gerst Ingenieure
Industriestraße 47 West
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes durch Beschluss des Gemeinderates gemäß § 2 (1) Bau GB	am	21.01.14
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	am	30.01.14
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB	vom bis	06.02.14 06.03.14
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durch Schreiben	vom	04.02.14
Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	14.10.14
Beschluss über die Ergebnisse der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss über den Entwurf	am	14.10.14
Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	23.10.14
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs mit Begründung	vom bis	30.10.14 01.12.14
Beschluss über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Entwurfes und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Sitzung des Gemeinderates	am	10.11.15
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat	am	10.11.15
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	19.11.15
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	am	19.11.15

Ausgefertigt am 19.11.15

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen des originalen Bebauungsplanes und der originalen Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 10.11.2015 zum Ausdruck kommt, überein.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

Erligheim, den 19.11.15

Rainer Schäuuffele,
Bürgermeister

A ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Siehe separate Planzeichnung M 1: 500

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

B.1 Festsetzungen durch Text

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4, § 1 (5) u. (6) BauNVO)

Ausnahmen nach §4 (3) sind nicht zulässig.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (§16 (2) u. § 19 BauNVO)

Die bauliche Grundfläche i.S. § 19 (1-3) BauNVO darf im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen (§16 (2) u. § 18 BauNVO)

Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen wird mit einer maximalen Traufhöhe (TH) und einer maximalen Firsthöhe (FH) festgesetzt – siehe Planeinschrieb.

Die maximale Traufhöhe wird bei Sattel- und Pultdächern zwischen der Bezugshöhe (B) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Bei Satteldächern und Pultdächern entspricht die maximale Firsthöhe dem Maß von der festgelegten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut.

Für Flachdächer wird als maximale Gebäudehöhe die maximale Traufhöhe (hier Maß zwischen der Bezugshöhe (B) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Attika) festgesetzt.

Bezugshöhe (B) entsprechend dem Planeintrag. Im Bereich des Bestands im Südosten des Plangebiets sind die bestehenden Kanaldeckelhöhen als Bezugshöhen zugrunde zu legen.

Die Bezugshöhe ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf die Bezugshöhe (B) um max. 0,5 m überschreiten sofern die max. First- und Traufhöhe bei Sattel- und Pultdächern bzw. Traufhöhe bei Flachdächern nicht überschritten wird. Nach unten darf mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) um max. 0,5 m unter Berücksichtigung der bestehenden oder geplanten Kanalanschlusshöhe von der Bezugshöhe (B) abgewichen werden sofern auch hier die max. First- und Traufhöhen eingehalten werden. Ausnahmsweise können größere Abweichungen nach unten zugelassen werden, sofern die genannten Voraussetzungen eingehalten werden.

B.1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO:

Einzelhäuser "E" und Doppelhäuser "D" nach Planeinschrieb.

B.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen begrenzt (Baufenster).

B.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung entsprechend dem Planeintrag. Bei Doppelhäusern muss die First- bzw. Gebäudehauptrichtung gleich sein.

B.1.6 Stellplätze und Garagen

Nicht überdachte sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor geschlossenen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m, vor überdachten Stellplätzen ein Mindestabstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Offene Stellplätze können im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden, sofern andere Festsetzungen wie Pflanzgebot oder öffentliche Stell- und Grünflächen dies nicht ausschließen.

B.1.7 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie Anlagen für Luftwärmepumpen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht im Vorgartenbereich und nicht in festgesetzten Grünflächen oder mit Pflanzbindung belegten Flächen, zulässig. Als Vorgartenbereich gilt der Bereich zwischen Erschließungsstraße und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage muss einen Nachweis erbringen, dass die Anlage im Vollbetrieb einen Wert von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden nicht überschreitet.

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden untergeordnete Nebenanlagen und pro Grundstück zahlenmäßig auf 2 und größtmäßig auf je 10 m² Grundfläche einschließlich Vordach begrenzt.

B.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten.

B.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil A besonders gekennzeichnet und festgesetzt.

B.1.10 Ein- und Ausfahrten

Über öffentliche Parkplätze und Grünflächen besteht zu den Baugrundstücken generelles Zu- und Abfahrtsverbot.

B.1.11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind von ständigen Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

B.1.12 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.

B.1.13 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Das gesamte Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Innerhalb der als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesenen Flächen sind Retentionsbecken zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Retentionsbecken sind als Erdbecken mit einer Wassertiefe von ca. 30 cm herzustellen.

B.1.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen dem Anschluss der Entwässerungsgräben bzw. der Rohrleitungen für die Ableitung des Oberflächenwassers der Baugrundstücke an die im Süden des Plangebiets gelegenen Retentionsbecken.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zum Schutz des Vorfluters ist das Oberflächenwasser der Grundstücke in die Entwässerungsgräben bzw. die Rohrleitungen im inneren des Plangebiets einzuleiten. Die Entwässerungsgräben und Rohrleitungen befinden sich im privaten Bereich und werden im Lageplan durch ein Leitungsrecht gesichert. Die Entwässerungsgräben sind, um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten, durch die anliegenden Eigentümer freizuhalten und zu pflegen.

Der Gemeinde wird ein Zutrittsrecht im Bereich der Anlagen eingeräumt.

B.1.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen und Fundamente auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

B.1.16 Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf-, und Aufenthaltsräume sind in den ausgewiesenen Bereichen Vorkehrungen zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vorzusehen und nachzuweisen. Maßgebend ist das Lärmschutzgutachten des Büros ISIS vom 21.02.2014.

Entsprechend dem Gutachten sind zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm entlang der Freudentaler Straße im Bereich der im zeichnerischen Teil mit Lärmpegelbereich III markierten Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs mit Beurteilungspegeln über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts ist in den betroffenen Schlafräumen der Verzicht auf die Fensterlüftung erforderlich.

Die Bestimmungen zum Schallschutz nach DIN 4109 im Hochbau und die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens sind zu beachten.

B.2 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

B.2.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf öffentlichen und privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig. Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten.

B.2.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind mit standortgerechten Gehölzarten (s. Pflanzliste) und Bodendeckern, aufgelockert mit Stauden und Gräsern, zu bepflanzen und zu unterhalten.

An zentraler Stelle des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen. Sie dient neben der Abdeckung des Bedarfes an Spielfläche für die Kinder des Wohngebietes der Durchgrünung des Gebiets. Mindestens 15 % der Fläche sind mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Weiterhin sind mindestens 5 standortgerechte Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzqualität beträgt bei den Bäumen mind. 16/18 cm Stammumfang, bei den Sträuchern mind. 100-150 cm Höhe.

Im südlichen Bereich des Plangebiets sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen Retentionsbecken für die Versickerung des anfallenden Regenwassers vorgesehen. Die Erdbecken sind mit Rasenansaat oder einer standortgerechten, Staunässe vertragenden Bepflanzung aus Bodendeckern, aufgelockert mit Stauden und Gräsern, zu begrünen.

B.2.3 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ist ein 7,5 m breiter privater Grünstreifen vorgesehen. Der Grünstreifen dient der Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Die festgesetzten privaten Grünflächen innerhalb des Gebiets dienen darüber hinaus dem Abfluss des Regenwassers von den Grundstücken, hin zu den Retentionsbecken im südlichen Bereich des Plangebiets.

Die als private Grünflächen in Verbindung einem flächenhaften Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind entsprechend der Festsetzung der Ziffer B.2.4 zu bepflanzen.

B.2.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 a und b BauGB, § 1a BauGB)

Flächenhaftes Pflanzgebot PFG 1

Flächenhaftes Pflanzgebot gemäß Einschrieb im Plan.

Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen sind flächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten zu achten.

In den mit PFG 1 gekennzeichneten Bereichen ist gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan die Pflanzung auf mindestens 30 % der Fläche mit Gehölzgruppen anzulegen. Die Anpflanzung erfolgt mit Sträuchern gemäß der Vorschlagsliste (Pflanzqualität mind. 100-150 cm Höhe, Schwerpunkt

beeren- und dornenreiche Gehölze aus der Vorschlagsliste Bäume und Sträucher / dienen als Lebensraum für Vögel). Die Anpflanzung von Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm.

Der innerhalb der privaten Grünflächen ausgewiesene Entwässerungsgraben ist mit Rasenansaat oder einer standortgerechten, Staunässe vertragenden Bepflanzung aus Bodendeckern, aufgelockert mit Stauden und Gräsern, zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die besonderen Standortbedingungen (wechselfeuchter Graben) sind bei der Auswahl des Saatgutes und der Pflanzen zu beachten.

Die Pflege der Wiese hat extensiv (1-2 schürige Mahd ab Juni) zu erfolgen. Pestizideinsatz und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Flächenhaftes Pflanzgebot PFG 2

Flächenhaftes Pflanzgebot gemäß Einschrieb im Plan.

Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen sind flächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Der innerhalb der privaten Grünflächen ausgewiesene Entwässerungsgraben ist mit Rasenansaat oder einer standortgerechten, Staunässe vertragenden Bepflanzung aus Bodendeckern, aufgelockert mit Stauden und Gräsern, zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die besonderen Standortbedingungen (wechselfeuchter Graben) sind bei der Auswahl des Saatgutes und der Pflanzen zu beachten.

Die Pflege der Wiese hat extensiv (1-2 schürige Mahd ab Juni) zu erfolgen. Pestizideinsatz und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Pflanzgebot Einzelbäume

Pro Grundstück ist ein groß- bzw. mittelkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum - vorzugsweise ein Obstbaum- zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste - Stammumfang mind. 16/18 cm). Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Baumstandorte sind verbindlich; Abweichungen bis max. 5 m sind möglich, wenn Zu- und Abfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Der Schattenwurf großkroniger Bäume (Eichen, Linden, Ahorn etc.) kann auf räumlich beengten Grundstücken sowie bei der Verwendung von Solarenergie zu Nachteilen führen. Es wird auf die mittelkronigen Arten der Liste zur Begrünung verwiesen.

Flächenhafte Pflanzbindung

Flächenhafte Pflanzbindung gemäß Einschrieb im Plan.

Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind nicht zulässig. Für diejenigen Gehölze, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Abgängigkeit von Feldgehölzen ist mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzenliste in der darauffolgenden Pflanzperiode neu zu entwickeln. Die Pflanzqualität beträgt hier mind. 100 –150 cm Höhe. Die Pflanzqualität beträgt bei Bäumen mindestens 18-20 cm Stammumfang.

Erhaltung Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bäume sollen dauerhaft erhalten werden. Bei der Durchführung von Bauarbeiten nahe den Baumstandorten sind besondere Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes und der Krone zu treffen. Aufschüttungen oder länger dauernde

Überdeckungen sind nicht zulässig. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzqualität beträgt hier mind. 20-25 cm Stammumfang.

Pflanzliste

Einzelbäume - Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Einzelbäume - Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus torminalis	Elsbeere

Einzelbäume - Obstbäume

Apfel

Birne

Kirsche

Verwendung möglichst regionaltypischer Sorten.

Flächige Gehölzpflanzungen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

B.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 1a BauGB)

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und nicht überdachter Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder mit gekiesten bzw. wassergebundenen Belägen herzustellen.

Im gesamten Geltungsbereich muss für das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ein Rückstauvolumen in Form von Dachbegrünungen, Zisternen, etc. geschaffen werden. Alternativ kann das anfallende Oberflächenwasser für den Brauchwasserkreislauf verwendet werden.

B.2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs (§9 Abs. 1a BauGB)

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle (planexterner Ausgleich) sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

B.2.7 Festsetzungen als externe Ausgleichsmaßnahme

Wiederherstellung des Biotops „Tümpel Ried“

Auf kommunaler Fläche (Erligheim, Fist-Nr.: 3.151 und 3.155) wird das stark verlandete und verschattete Biotop „Tümpel Ried“ (Biotop-Nr.: 169201182465) wiederhergestellt.

Aufwertung am Ensbach

Am begradigten Ensbach mit V-Profil und überwiegend einseitigem Ufergehölz und Fettwiese auf der anderen Uferseite wird auf gemeindeeigenen Flächen (Erligheim, Fist-Nr.: 550, 557 und 1000) ein naturnaher Bachabschnitt mit auf geweitetem Uferverlauf, Uferabflachung und Auwaldstreifen entwickelt. Zusätzlich wird eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur etabliert.

Anlage einer extensiv gepflegten Baumwiese

Angrenzend an den Bereich des umzugestaltenden Ensbachs befindet sich eine gemeindeeigene Fettwiese (Erligheim, Fist-Nr.: 557). Diese wird mit ca. 60 lokaltypischen Hochstamm-bäumen bepflanzt und extensiv bewirtschaftet.

Aufgestellt: Mühlacker, den 22.09.2015

Beraten: Erligheim, den 10.11.2015

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

C.1.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet wird für alle Gebäude einschließlich Garagen und Nebenanlagen nur die im Plan dargestellte Dachform und Dachneigung zugelassen.

Pulldächer sind ausschließlich als versetzte Pulldächer zulässig.

C.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zusammengerechnet bis max. der Hälfte der jeweiligen Traulänge zulässig. Vom Ortgang zur seitlichen Gebäudeaußenwand müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Zur Traufe darf der horizontal gemessene Abstand bei Dachaufbauten 1,0 m nicht überschreiten. Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues muss senkrecht gemessen 0,50 m unter der Hauptfirshöhe liegen.

C.1.3 Dacheindeckung

Es sind nur einheitliche, naturfarbene (rot, rotbraun und anthrazitfarben) Dacheindeckungen sowie begrünte Dächer (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Wintergärten.

Flachdächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind zu begrünen. Die Begrünung von Flachdächern an Hauptgebäuden ist wünschenswert.

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink (§3 BauNVO) sind unzulässig.

C.1.4 Fassadengestaltung

Reflektierende Materialien sowie grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben an Gebäuden und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen.

C.1.5 Solaranlagen

Auf Sattel- und Pulldächern sind Solaranlagen flach aufliegend mit gleicher Neigung oder in die Dachfläche integriert anzubringen. Auf Flachdächern sind Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Konstruktionshöhe der Solaranlagen entsprechen.

C.1.6 Doppelhäuser

Doppelhäuser, aneinander gebaute Garagen bzw. sonstige aneinander gebaute Nebenanlagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.

C.2 Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind zulässig in Form von einfachen Holzzäunen (Lattenzäune), weitmaschigen Zäunen und Hecken aus bodenständigen Sträuchern.

Die Gesamthöhe der toten Einfriedigungen darf 1,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. In diesem Bereich sind Zäune so zu setzen, dass sie von der Pflanzung überwachsen werden.

Lebende Einfriedigungen (Hecken) sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Vorzugsweise sind heimische Arten zu verwenden (s. Pflanzliste).

Entlang der öffentlich befahrbaren Verkehrsflächen, Wohn- und Fußwege ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

C.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, und nicht überdachten Stellplätzen als begrünte Flächen anzulegen. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) und mit grasdurchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

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

Ausnahmsweise sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, sofern sie der Erschließung der baulichen Anlagen dienen. Sie sollen als Bruchsteinmauern aus Sandstein- oder Muschelkalk-Natursteinquadern hergestellt werden.

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

C.4 Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

C.5 Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsleitungen und Leitungen zur örtlichen Stromversorgung sind als Freileitungen unzulässig.

C.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Pkw-Stellplätze zu errichten, für anders genutzte bauliche Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VWV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden.

C.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Aufgestellt: Mühlacker, den 22.09.2015

Beraten: Erligheim, den 10.11.2015

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

D.1 Wasserschutzrechtliche Hinweise

D.1.1 Grundwasserschutz

Bei den bis zu 4,8 m tiefen Erkundungsaufschlüssen wurde kein Grundwasser angetroffen. In den Schichten des Gipskeupers ist jedoch grundsätzlich mit Grundwasserführungen zu rechnen. Beim Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, angezeigt werden.

Sämtliche Maßnahmen im Bereich des Brunnens im Keller des Gebäudes Freudentaler Str.18 sind zuvor mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

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.

Grundwassereingriffe (z. B. Tiefgründungen) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

D.1.2 Oberflächenwasser

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser größtenteils versickern kann.

Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein

D.2 Bodenschutz

D.2.1 Altlasten

Für den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Teil des Planbereichs liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Auf die Altlastenrelevanz der Flst. 1713, 1713/9 und 1720/3 wird hingewiesen. Daher sollte bei zukünftigen Planungen, diesen Teilbereich betreffend, das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, beteiligt werden.

Sollten bei der Erschließung und Bebauung Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt und das Gesundheitsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

D.2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen entsprechend dem Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“.

D.3 Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die geotechnische Beurteilung vom 24.09.2013 des Büros IGE Weyersberg ist als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

D.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten trotz der bereits durchgeführten Sondierung archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden (§ 20 DSchG).

Der Beginn sämtlicher Bau- bzw. Planierarbeiten innerhalb des o.g. Bereiches ist dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg - Bodendenkmalpflege - 3 Wochen vorher mitzuteilen, um Gelegenheit zu geben, evtl. zu Tage tretende Bodenfunde rechtzeitig zu sichern und freizulegen. Die dadurch verursachten kurzfristigen Arbeitsunterbrechungen sind gem. § 20 DSchG zu dulden. Die Beseitigung oder Zerstörung von Bodenfunden ist strafbar.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

D.5 Pflanzungen

Es wird darauf hingewiesen bei der Standortwahl der Bepflanzung die zu erwartenden Wuchshöhen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg sind einzuhalten. Im Bereich des privaten Grünstreifens im Westen des Plangebiets müssen mit Pflanzungen die Grenzabstände nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg gegenüber Grundstücken im Außenbereich eingehalten werden.

D.6 Planungsgrundlage

Planunterlage im Maßstab 1: 500. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster gezeichnet.

Aufgestellt: Mühlacker, den 22.09.2015

Beraten: Erligheim, den 10.11.2015

REGELUNGEN ZUM SCHUTZ DES BODENS

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten.

Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben des Heftes 10 Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, der Reihe Luft Boden Abfall des Umweltministeriums Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.

Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (Technische Verwertung von Bodenaushub. Ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden. Reihe Luft Boden Abfall, Umweltministerium Baden-Württemberg) vorzugehen.

Eine Deponierung sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen.

- 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 15-30 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. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sollten deshalb vom Baubetrieb freigehalten werden. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen 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 stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.
- 2.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.