

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN

" F L Ü R L E " - 3. 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

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

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 WA Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.

1.1.2 WAa Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach Abs. 3 Ziff. 2 sind zulässig.

1.1.3 MDe Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO - **eingeschränkt** -
Das eingeschränkte Dorfgebiet dient der Erhaltung bestehender landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen.
Großviehhaltung mit Ausnahme von Pferden und Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.

1.1.4 MI Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO
Die bestehenden Nutzungen dürfen beibehalten werden.
Anlagen nach Abs. 2 Ziff. 8 sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

nach Planeinschrieb i.S. § 16-20 BauNVO.

In dem bezeichneten Teilgebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

In den übrigen Teilgebieten sind nur Wohngebäude

- als Einzelhaus mit nicht mehr als 4 Wohnungen und
- als Doppel- oder Reihenhaus mit nicht mehr als 2 Wohnungen (je Gebäudeteil) zulässig.

- 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und (§ 22 (2) BauNVO) nach Planeinschrieb.
1.3.1 **offene Bauweise** i.S. § 22 (2) BauNVO

- 1.4 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) BauGB)
entsprechend den Eintragungen im Plan.

- 1.5 **Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze** (Carports) (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Mindestabstand der Einfahrten 5,0m zu allen öffentlichen Verkehrsflächen. Als Ausnahme kann auf den Stauraum teilweise oder ganz verzichtet werden, wenn mit Fernbedienung gesteuerte automatisch öffnende Garagentore verwendet werden.

Offene Stellplätze können im Anschluß an die Verkehrsfläche angelegt werden, sofern andere Festsetzungen dies nicht ausschließen.

- 1.6 **Festsetzungen in der Höhenlage** (§ 9 (2) BauGB)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,25 Meter über die höchste Geländehöhe des natürlichen Geländes am Gebäude liegen.

Die Wandhöhe (Außenwandbegrenzung) ist als Maß zwischen der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand wie folgt begrenzt:

$$\begin{aligned} Z = \text{II}, & \quad 6,25 \text{ m und bei} \\ Z = \text{III}, & \quad 8,50 \text{ m} \end{aligned}$$

Ausnahmen (Überschreitungen) von diesen Festsetzungen sind bis 0,75 m bei Gebäuderücksprüngen und bis 0,50 m bei Erdgeschoßfußbodenhöhenreduzierung möglich.

Die Firsthöhe, gemessen ist als Maß zwischen der EFH bis zur Oberkante First wie folgt begrenzt:

$$\begin{aligned} Z = \text{II}, & \quad 10,00 \text{ m und bei} \\ Z = \text{III}, & \quad 11,50 \text{ m} \end{aligned}$$

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

- 1.7 **Pflanzgebot** (§ 9 (1) 20 + 25 BauGB)
entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern intensiv zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze müssen durch neue ersetzt werden.
Bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation zu achten.

2. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

- 2.1 **Dachform** nach Planeinschrieb.
Die Dachflächen des Hauptdaches sind jeweils mit gleicher Neigung auszuführen. Als Ausnahme können zugelassen werden:
Abwalmungen, Zwerchgiebel sowie Winkelhäuser mit Satteldach, wenn die Firstrichtung des größeren Gebäudeteils der vorgeschriebenen Firstrichtung entspricht.

Regelungen zum Schutz des Bodens

1. Wiederverwertung von Erdaushub

- 1.1 Brauchbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der besonders wertvolle Oberboden abzuschleiben und getrennt zu sichern.
- 1.3 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

2. Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Eventuell notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschleiben des Oberbodens, Bodenauftrag) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen erfolgen.

3. Bodenbelastungen

- 3.1 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.
- 3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. eine Vermischung mit Bodenmaterial auszuschließen ist.
- 3.3 Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich das Umweltamt des Landratsamtes Ludwigsburg zu benachrichtigen.
- 3.4 Gegebenenfalls sind unbrauchbare/belastete Böden von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

- 2.2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zusammengerechnet bis max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig. Vom Ortgang müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 1,30 m einhalten.
Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues muß 0,50 m, unter der Hauptfirsthöhe liegen.
Dachfarbe der Satteldächer: rot bis rotbraun
- 2.3 **Stellplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)
Je Wohneinheit sind 1,5 Pkw-Stellplätze zu errichten, für anderst genutzte Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VWV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden.
3. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN** (§ 75 LBO)
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
4. **WASSERRECHTLICHE HINWEISE, BODENSCHUTZ**
- 4.1 Nach Aussage des Geologischen Landesamtes ist in Baugruben und Gräben mit Zutritten von Sicker- und Schicktgrundwasser zu rechnen.
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.
- 4.2 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.
- 4.3 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.
- 4.4 Sollten bei der Erschließung und Bebauung Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, Umweltamt und das Gesundheitsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.
- 4.5 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.
Darüber hinaus gelten die zum Schutze des Bodens getroffenen Regelungen entsprechend Anlage.
5. **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.

Aufgestellt: Maulbronn, den 25.02.1997/ 10.03.1997

Geändert: Maulbronn, den 20.01.1998

Vermessungs- und Ingenieurbüro
GÜNTHER SCHNEIBLE Dipl.-Ing. (FH)
Hermann-Röger-Straße 26, 71333 Maulbronn