



GEMARKUNG: OBERRIEXINGEN
KREIS: LUDWIGSBURG

TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Gartenstraße Ost“

Vaihingen, den 13.09.2021

schwarzingenieure GmbH

Franckstr. 38

71665 Vaihingen/Enz

Tel. 07042/289416-0, info@schwarzingenieure.de

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 – 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO), § 1 (5) und (6) BauNVO.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (0,4), die max. Anzahl der Vollgeschosse (II) und die Höhe der baulichen Anlagen durch die max. Firsthöhe (FH über NN) festgesetzt (s. Planeinschrieb).

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (BauNVO)

Zugelassen werden Hausgruppen in Form von Reihenhäusern. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den im Plan eingetragenen Firstrichtungspfeilen zu stellen. Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind davon ausgenommen.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, bis zu 12 m³ Rauminhalt zugelassen (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO).

1.5 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den als Garagen (Ga) gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.6 Flächen für unterirdische Stützbauwerke und von Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m erforderlich. Die Stützbauwerke, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind von den Angrenzern zu dulden.

1.7 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Zur Beleuchtung von Zufahrtswegen und den inneren Erschließungsflächen sind nach unten gerichtete Lichtquellen zu verwenden.

1.8 Führung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel, u.Ä.) sind unterirdisch zu führen. Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Gartenstraße.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

2.1.1 Dachformen und Dachneigungen

Die Dachform wird als Satteldach (SD) und die Dachneigung auf 40° festgesetzt. Es werden Abweichungen in der Dachneigung von $\pm 3^\circ$ zugelassen. Die Dachneigungen sind symmetrisch auszuführen. Aneinandergebaute Gebäude müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen um max. 0,5 m überschreiten.

2.1.2 Dacheindeckungen

Dachflächen aus unbeschichteten Materialien wie Kupfer, Zink oder Blei usw. sind unzulässig. Schwarze und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachflächenfenster und Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun zu wählen.

2.1.3 Fassaden

Verkleidungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig. Grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

2.2.1 Einfriedungen

Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) zulässig. Es sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden. In lebenden Einfriedungen sind Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe mit mind. 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An gemeinsamen Grenzen sind Sicht- und Windschutzanlagen bis 2,0 m Höhe und bis 3,0 m Länge zulässig. Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen müssen so gestaltet werden, dass sie von Kleintieren, wie z.B. Igel, passiert werden können.

2.2.2 Abfallbehälter

Die privaten Standflächen der beweglichen Abfallbehälter sind mit Einhausungen und/oder Eingrünungen zu versehen.

2.2.3 Befestigte und unbefestigte Flächen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintritts von wassergefährdenden Stoffen besteht (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengitterstein, Schotterrasen, Drainpflaster o.Ä.).

Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind (mit Ausnahme der Stellplätze und privaten Wege) als Grün-/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von großflächigen Steinschüttungen (Stein- und Schottergärten) ist auf diesen Flächen unzulässig.

2.2.4 Geländemodellierungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung der Grundstücke sind bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Die Böschungen dürfen nicht steiler als mit einer Neigung von 1:1,5 angelegt werden. Stützmauern sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

2.3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von §37 (1) LBO, sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

3. Hinweise

3.1 Planunterlagen, top. Geländeaufnahme:

Die Planunterlagen sind im Maßstab 1:500 nach den aktuellen Auszügen aus dem Liegenschaftskataster erstellt.

Der topographische Bestand wurde durch das Büro Schwarzingenieure GmbH aufgenommen und im Lagesystem Gauß-Krüger abgebildet. Alle Bestandshöhen sind in m über NN (Normalnull, Höhensystem DHHN12) angegeben.

3.2 Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere die §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt Bodenschutz).

3.3 Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Riexingen“, innerhalb der Zone IIIA.

3.4 Grundwasser:

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Ableitung während der Bauzeit, Umleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Gründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erdwärmesonden sind nur unter Einsatz von reinem Wasser als Trägermedium zulässig. Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

3.5 Hochwasser und Starkregenereignisse

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich der Enzaue. Derzeit wird dieser Bereich durch einen Hochwasserschutzdamm geschützt. Der Damm ist dafür ausgelegt, ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ100) zurückzuhalten.

Überflutungen durch seltene Extremhochwasserereignisse (HQExtrem) können nicht ausgeschlossen werden.

3.6 Denkmalschutz

Bei Funden ist lt. § 20 und § 27 DSchG das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 86 – Denkmalpflege sofort zu informieren