

Landkreis Ludwigsburg Gemeinde Ingersheim Gemarkung Großingersheim Bebauungsplan BRÜHL II

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Nord-Osten durch die nord-östl. Grenze der Flurstücke Nr. 1325, 1094/2, 1094/3, 1095/2, 1096 – 1098, 1099/1, 1103, 1111/2 und 1122 sowie Teile von 1123.

Im Süd-Westen durch den Hausgartenweg und durch die süd-westl. Grenze des Flurstücks 1102 (Feldweg).

Im Nord-Westen durch die nord-westl. Grenze der Flurstücke Nr. 1303, 1323, 1424/1, 1324/2 und 1325.

Im Süd-Osten durch die süd-östl. Grenze der Flurstücke Nr. 1103, 1104 (teilweise), 1111/2, 1111/1, 1110 (teilweise) sowie 1123 (teilweise).

Im Geltungsbereich werden alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften mit Inkrafttreten des Bebauungsplans aufgehoben.

Lageplan: Maßstab 1:500, Stand Mai 2005
Höhen im neuen System

Anlage: - Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
- Umweltbericht / Grünordnungsplan des Büro Bässler, Stuttgart
- Erschließungsplanung des Büro Rauschmaier, Bietigheim-Bissingen

Hinweis: Städtebaulicher Entwurf und Modell des Stadtentwicklungsamtes Bietigheim-Bissingen

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Es werden zwei selbstständige Satzungen erlassen:

Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 10 BauGB und

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB, BauNVO

- 1.01 Bauliche Nutzung
§ 9 (1) BauGB
- 1.011 Art der baulichen Nutzung
§§ 1 – 15 BauNVO
§ 1 (6) BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)
- Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind i.S.v. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.012 Maß der baulichen Nutzung
§§ 16 – 21 a BauNVO
- Jeweils nach Planeinschrieb als Höchstgrenze:
- a) Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Die maximale Firsthöhe (FH) ist auf die jeweils geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu beziehen. (siehe Ziff. 1.08 u. 2.02)
- b) Grundflächenzahl (§19 (4) BauNVO)
Abweichend zu § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um die Grundflächen der im Satz 1 bezeichneten Anlagen (Versiegelung) bis zu 60 % überschritten werden
- 1.02 Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB
§§ 22 BauNVO
- Nach Planeinschrieb:
- Offene Bauweise (o) gem. § 22 (1) BauNVO
- Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (2) BauNVO.
I.S. der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung der Gebäude auf max.15,00 m.
- 1.03 Zahl der Wohnungen
§ 9 (1) 6
- Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.04 Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BauGB
- Die Hauptfirstrichtung sowie die Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Plan festgesetzten Richtungspfeilen zu erstellen. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile (z.B. Gegengiebel).
- 1.05 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit
§§ 12, 14, 19, 21 a und 23 (5) BauNVO
- 1.041 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.042 Ausnahmsweise können in der Vorgartenfläche (pfg2) einzelne Stellplätze zugelassen werden, wenn sie sich in die gärtnerische Gestaltung einfügen (Rasenpflaster, Gliederung durch Pflanzstreifen u.a.)
- 1.043 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (z.B. Trafoverteiler u.ä.) sind als Ausnahmen zulässig auch wenn keine besonderen Standortflächen dafür ausgewiesen sind.
- 1.06 Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB
- Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.
Die geplanten Straßen und Wege werden i.S.v.Ziff. 5.3 der EAE 85/95 („Empfehlungen für die Anlage v. Erschließungsstraßen“) ausgeführt.
Soweit sie nicht aufgeteilt sind, sind sie als Anliegerwege (AW) i.S.v. einer Gemischtgenutzten Verkehrsfläche dargestellt.
Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Anliegerwege und Geh-/ Fußwege sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke (Breite= ca. 30 cm, Tiefe = ca. 35 cm) erforderlich und dauernd zu dulden. Ebenso sind, soweit erforderlich, Böschungen auf

den Grundstücken zu dulden, wenn diese höhenmäßig an die Verkehrsfläche angeglichen werden müssen.

1.07 Pflanzgebote, Pflanzbindungen
§ 9 (1) 25a, b BauGB

1.071 Pflanzgebot für Einzelbäume
Entsprechend Planeinschrieb sind -straßenbegleitend - großkronige und heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten (siehe Pflanzliste des Grünordnungsplans). Die Pflanzstandorte sind dabei geringfügig verschiebbar. Entsprechend dem Planeinschrieb sind in den Ausgleichsflächen (A) Obstbaumwiesen mit lokaltypischen Hochstammsorten anzulegen und zu erhalten (siehe Pflanzliste des Grünordnungsplans).
Je angefangene 150 qm Grundstücksgröße ist mindestens ein standortgerechter mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste des Grünordnungsplans).

1.072 Flächenhafte Pflanzgebote (pfg1 – pfg2)

1.0721 Die mit pfg 1 bezeichneten Pflanzflächen sind als Übergang vom Ortsrand des Baugebiets zur freien Landschaft mit standortgerechten Sträuchern und Haistern dicht zu bepflanzen und zu unterhalten (siehe Pflanzliste des Grünordnungsplans).

1.0722 Die mit pfg 2 bezeichneten Pflanzflächen sind i.S.v. einer offenen Vorgartenfläche überwiegend als nieder bepflanzte Fläche mit einzelnen standortgerechten Sträuchern und Haistern zu gestalten (siehe Pflanzliste des Grünordnungsplans).

Darüber hinaus sind einzelne in die Vorgartenfläche integrierte und senkrecht/schräg angeordnete Stellplätze zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung mit einbezogen werden (siehe Ziff. 2.03). Nebenanlagen (mit Ausnahme von in die Vorgartenfläche integrierte Müllstandorte), Garagen und überdachte Stellplätze sind in der pfg 2 - Fläche unzulässig..

1.073 Pflanzbindung für Einzelbäume
Entsprechend dem Planeinschrieb sind zur Erhaltung des landschaftlichen Charakters die bestehenden Obstbäume entsprechend zu sichern, zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

1.08 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (3) BauGB

Die max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - bezogen auf Meereshöhe ü. N.N.- wird durch den jeweiligen Planeinschrieb festgesetzt und darf davon maximal 0,50 m nach unten abweichen. (siehe auch Ziff.2.02).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 74 LBO i.V. mit § 74 (7) LBO und § 9 (4) BauGB

2.01 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

2.011 Glänzende Materialien und grelle Fassadenfarben sind unzulässig (Fernwirksamkeit zum Neckartal).

2.012 Dachform, -Neigung und Material siehe Planeinschrieb.
Die Dächer (Dachflächen jeweils mit gleicher Neigung) sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Ausnahmsweise können andere geneigte Dachformen – wie z.B. versetzte Pult- und Walmdächer o.ä. – zugelassen werden.

Darüber hinaus können im eingeschossigen Randbereich (GFZ = 0,3) ausnahmsweise Flachdächer (0° - 3°) unter Einhaltung von Ziff. 2.02 zugelassen werden und sind extensiv (min 80 mm Substratschicht) zu begrünen.

Bei Doppelhäusern sind Dachform, -Farbe u. -Neigung einheitlich zu gestalten. Die Dachflächen müssen dabei mindestens auf einer Seite in einer gleichen Ebene liegen.

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sowie Carports sind mit Flachdächern - extensiv begrünt (min. 80 mm Substratschicht) – auszuführen. Bei mehreren zusammenhängenden Garagen oder Carports sind diese gruppenweise einheitlich zu gestalten.

2.013 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie min. 2,50 m Abstand von den Giebelseiten sowie einen Abstand zum First von min. 3 Ziegelreihen einhalten und in der Summe pro Dachfläche eine max. Gesamtbreite von 50% der Länge der jeweiligen Traufe nicht überschreiten. Der Abstand zwischen mehreren einzelnen Dachaufbauten muss dabei min. 1.50 m betragen.

Bei Einhaltung einer Breite von $\leq 50\%$ der Länge der jeweiligen Traufe sind Gegengiebel grundsätzlich zulässig.

2.02 Gebäudehöhe § 74 (1) 1LBO

Die max. Firsthöhe (FH) der Gebäude wird entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt. Für den Bezugspunkt der max. Firsthöhe (FH) gilt ausschließlich die tatsächlich gewählte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Bei ausnahmsweise zulässigen Flachdachgebäuden ist die max. Gebäudehöhe auf 6,00 m begrenzt. Der Höhenbezugspunkt ist die tatsächlich gewählte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

- | | | |
|------|---|---|
| 2.03 | Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 74 (1) 3 LBO i.V. mit §§ 9 (1) und 10 LBO | Die unbebauten Flächen sind i. S. v. § 9 (1) LBO überwiegend gärtnerisch mit einzelnen standortgerechten Gehölzgruppen sowie Bäumen anzulegen und zu unterhalten.
Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hauszugänge sind in die gärtnerische Gestaltung einzubeziehen und dürfen in der Summe nicht breiter als 30 % der jeweiligen Straßenbegleitenden Grundstückslänge sein. Es sind Rasenpflaster, Spurplatten oder ähnliche wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. (siehe auch Ziff. 1.0722)
Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m -bezogen auf das jeweilige natürliche Gelände- zulässig. |
| 2.04 | Einfriedigungen
§ 74 (1) 3 LBO | Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen keine Einfriedigungen errichtet werden.
Ausnahmsweise sind nur heimische Hecken mit integriertem Maschen- und Knüpfdrahtzaun zulässig, wenn dieser mind. 0,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche hin aufweist und eine maximale Höhe von 1,50 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreitet (siehe auch Ziff. 1.072). |
| 2.05 | Niederspannungsfreileitungen
§ 74 (1) 5 LBO | Niederspannungsfreileitungen sind generell unzulässig. |
| 2.06 | Stellplatzverpflichtung
§ 74 (2) 2 LBO i.V. mit § 37 (1) LBO | Die Stellplatzverpflichtung für Wohnen wird wie folgt erhöht:

Einfamilien-, und Doppelhäuser: 2 Stellplätze
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung: 3 Stellplätze

Bei Doppelhäusern wird der Stauraum vor den Garagen als jeweils zweiter Stellplatz anerkannt, wenn er eine Länge von mind. 5,0 m aufweist. |
| 2.07 | Dezentrale Anlagen zur Abflussminderung und Regenwassernutzung (Zisternen) § 74 (3) 2 LBO | Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Gartenbewässerung, Toilettenspülung u.a.) und zur Abflussminderung zu erstellen. Dabei ist diese Anlage (Zisterne) zeitgleich mit Errichtung des Gebäudes zu erstellen und muss ein zwangsenteleertes Volumen von mindestens 1,5 cbm aufweisen. |

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN § 9 (6) BauGB

3.01 Grundwasserschutz

Für eine evtl. Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasser-Umleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Ludwigsburg gemäß § 98 (2) WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

3.02 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BbodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 BbodSchG wird hingewiesen. Auf das Merkblatt „Regelung zum Schutz des Bodens“ wird verwiesen.

3.03 Denkmalschutz

Im Zuge von Bodeneingriffen (Bau- und Erschließungsmaßnahmen) sind archäologische Funde (Alemannische Gräberfelder) in diesem Gebiet nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 DSchG) wird hingewiesen.

4. Hinweise

- 4.01** Den Bauanträgen sind entsprechende Außenanlage- und Bepflanzungspläne (Pflanzgebote und Pflanzbindungen) sowie entsprechende Darstellung der Aufschüttung und Abgrabungen beizufügen.

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, 21.02.2006 / 03.05.2006 / 27.06.2006
- Stadtentwicklungsamt –
I-61/53 Bla

- i.V. Blattmacher –

VERFAHRENSVERMERKE ZU DEN SATZUNGEN

1. Planungsrecht gemäß § 10 BauGB 2. Bauordnungsrecht gemäß § 74 LBO

<u>Aufstellungsbeschlüsse</u>	§ 2 Abs. 1 BauGB	am	22.02.2005/ 19.07.2005	
	öffentlich bekannt- gemacht	am	25.02.2005/ 22.07.2005	
<u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit u. Behörden</u>	§ 3 u. § 4 BauGB			
	öffentlich bekannt- gemacht	am	25.02.2005/ 22.07.2005	
	durchgeführt:	vom	07.03.2005/ 26.07.2005/ bis	07.04.2005/ 26.08.2005
<u>Entwurfsbeschlüsse</u>	§ 3 Abs. 2 BauGB	am	07.03.2006/ 27.06.2006/ 23.01.2007	
	öffentlich bekannt gemacht	am	17.03.2006/ 14.07.2006/ 26.01.2007	
	öffentlich ausgelegt	vom	27.03.2006/ 24.07.2006/ 05.02.2007	
		bis	28.04.2006/ 07.08.2006/ 05.03.2007	
<u>Satzungsbeschlüsse</u>	§ 10 BauGB und § 74 LBO	am	27.11.2007	
<u>Bekanntmachung/in Kraft getreten</u>	§ 12 BauGB	am	30.11.2007	

Ingersheim, den

- Bürgermeister -

Ausgefertigt:
Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses
Originalbebauungsplans stimmen mit dem Willen
des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluss
vom 27.11.2007 zum Ausdruck kommt, überein

Ingersheim, den

- Bürgermeister