

Gemeinde: Ingersheim  
Gemarkung: Großingersheim  
Landkreis: Ludwigsburg



## **Textteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

### **„Karlstraße“**

über

- I. Planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO
- II. Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan des Vermessungsbüros Franz Stöckl vom 25. November 2013.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen.

#### **I. Planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO**

##### **1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)**

###### **1.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)**

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone, als Höchstgrenze

###### **1.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone, als Höchstgrenze

###### **a) Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach Einschrieb im Plan.

Die Höhenangaben der EFH sind im Normalnullsystem

festgesetzt. Abweichungen von bis zu +/- 0,30 m sind zulässig.

**b) Traufhöhen (TH)**

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der im Bebauungsplan festgelegten EFH festgesetzt. Die Traufhöhen gelten von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut und müssen mindestens auf 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden.

**c) Firsthöhen (FH)**

Die Firsthöhen gelten als Höchstmaß über der im Bebauungsplan festgesetzten EFH und für die oberste Begrenzung der Dachflächen (z. B. First der Satteldächer)

**2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)**

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO), nur Einzelhäuser sind zulässig

**3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Festgelegt durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung.

Überschreitung der Baugrenze § 23 Abs. 2 BauNVO.

Das Überschreiten der Baugrenze um 1,0 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Dachvorsprünge, Terrassen, Erker bis 5,0 m Länge ist zulässig, wenn andere Bestimmungen dies nicht verbieten.

**4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Entsprechend den Festlegungen in der Planzeichnung, Firstrichtung parallel zu den Pfeilrichtungen.

**5. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**

**5.1 Garagen und Carports**

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen (Ga) oder innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

**5.2 Stellplätze**

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Alle Stellflächen und Zufahrtsflächen für Stellplätze, Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien (Pflasterrasen, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen und zu erhalten.

### **5.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen bis 20 m<sup>3</sup> und Standorte für Müllbehälter sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Standorte für Müllbehälter sind einzugrünen.

- 6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB)**  
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m zulässig.

## **II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Im Geltungsbereich der „Satzung über die örtlichen Bauvorschriften“ werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **1.1. Dachform und Dachneigung**

(Festsetzung für das Hauptgebäude entsprechend Eintrag im Lageplan)

SD = Es sind nur Satteldächer zulässig. Dachneigung in Altgrad.

Erker, Vorbauten, Dachaufbauten, Quergiebel und untergeordnete Gebäudeteile, sowie Garagen und Carports sind mit anderer Dachneigung oder als Flachdach zugelassen

Kniestöcke sind bis maximal 1,60 m zugelassen.

#### **1.2. Dachdeckung**

Als Dachdeckung ist nur nicht glänzendes blendfreies Material zugelassen.

Flachdächer von Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen.

#### **1.3. Solartechnische Anlagen**

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Solartechnische Anlagen auf geneigten Dächern müssen jedoch in die jeweilige Dachfläche integriert oder parallel zur Dachhaut aufgesetzt sein. Die Errichtung solartechnischer Anlagen wird empfohlen.

#### **1.4. Dachaufbauten**

Die Länge von Dachaufbauten/untergeordneten Quergiebeln darf in der Summe max. ein Drittel der gesamten Dachlänge betragen.

Die Kombination von Dachaufbauten und untergeordneten Quergiebeln in einer Dachfläche ist nicht möglich. Zwischen einzelnen Aufbauten/ Giebeln muss ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.

Von den Giebelseiten muss ein Mindestabstand von 2,00 m eingehalten werden. Der Abstand zum First des Hauptdaches muss mindestens drei Ziegelreihen oder 1,00 m in der Dachschräge betragen.

Der Abstand zur Traufe des Hauptdaches muss bei Dachaufbauten mindestens drei Ziegelreihen oder 1,00 m in der Dachschräge betragen.

Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### **1.5. Fassadengestaltung**

Die Außenwandflächen der Gebäude sind überwiegend als Putzflächen in gedeckten Farbtönen oder Natursteinen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Die Verkleidung der Außenflächen mit polierten, spiegelnden und reflektierenden Materialien, sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen. Fensterverglasungen werden durch die genannten Vorschriften nicht berührt.

#### **1.6. Einfriedigungen**

Es sind nur lebende Einfriedigungen und darin einbezogene Draht- und Holzzäune entlang öffentlicher Straßen und Wege bis max. 0,80 m Höhe, sonst bis 1,20 m zulässig.

#### **1.7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke**

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je Grundstück ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaum oder alternativ dazu sind mindestens drei standortgerechte und heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

### **2. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Pro Gebäude ist nur ein Außenantennenträger zulässig.

### **3. Niederschlagswasseranlagen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist in einzelnen Rückhaltebecken (3 m<sup>3</sup> je 200 m<sup>2</sup> Dachfläche) aufzufangen und gedrosselt mit max. 1 l / sec in den öffentlichen Kanal abzugeben.

### **III. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise ( § 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **1. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Stuttgart und der Gemeindeverwaltung Ingersheim anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

#### **2. Erschließung von Grundwasser**

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser (das ist jedes unterirdische Wasser) muss dies der Unternehmer unverzüglich der unteren Wasserbehörde anzeigen. Die Bauarbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sind bis zur Entscheidung der Wasserbehörde einzustellen. Für die eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (zum Beispiel Tiefergründungskörper, Baukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

#### **3. Altlasten**

Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen oder Verunreinigungen des Bodens bzw. bodenfremde Anteile festgestellt, so ist das Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

#### **4. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7 wird hingewiesen. Für alle Bauvorhaben gelten die „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Landratsamts Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, stand November 2009.

#### **5. Artenschutz**

Die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei allen Bauvorhaben zu beachten. Auf das Merkblatt des NABU wird verwiesen. Das Roden von Gehölzen ist nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivphasen der Fledermäuse zulässig.

**6. Freiflächengestaltungsplan**

Den Bauvorlagen ist für die Gestaltung der Außenanlagen der einzelnen Grundstücke ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen, geplante Bäume/Sträucher (Pflanzgebote), Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Materialien darzustellen.

Gefertigt: Aspach, den 25. November 2013, geändert 24. Februar 2014

**FRANZ STÖCKL**

Beratender Ingenieur Vermessung BDB

Siemensstraße 3/1

71546 Aspach

Tel. 07191-20240, Fax 22606