

Gemeinde Ingersheim
Gemarkung Großingersheim

Landkreis Ludwigsburg



Textteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Forststraße“

über

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 23.02.2017 (GBl. S.99)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 ff)

TEXTTEIL:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 5 BauGB

Gegliedertes Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zugelassen.

A.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 2 BauGB und § 1 (7), §§ 16-21a, 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Höhe der baulichen Anlage und Höhenlage.

A.1.2.1 GRZ (Grundflächenzahl)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

A.1.2.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

maximale Geschossflächenzahl siehe Planeinschrieb.

A.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch

- die maximale Firsthöhe des Gebäudes (FH) und
- die maximale Traufhöhe (TH)

Die maximale Firsthöhe ist die oberste Begrenzung der Dachfläche. Sie wird gemessen zwischen EFH und First.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der EFH und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.

A.1.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Siehe Planeinschrieb. Der Dachüberstand darf die Baugrenze um 50 cm überragen.

A.1.2.5 Höhenlage

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe wird durch Planeinschrieb festgesetzt. Eine (technisch bedingte) Überschreitung von max. 0,50 m ist als Ausnahme zulässig.

A.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

o: offene Bauweise

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A.1.4 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Außenwände und Dachfirste sind parallel zu den im Plan festgesetzten Richtungspfeilen zu errichten.

A.1.5 Flächen Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12,19, 21a BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise sind einzelne Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung mit einbezogen werden und gestalterische städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. (vgl. Ziff. B 1.2)

Tiefgaragen

Sind allgemein auf dem Baugrundstück zulässig wenn sie erdüberdeckt und begrünt sind.

A.1.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)

A.1.6.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Baum- und Strauchgruppen

Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. (siehe Pflanzliste 1, Mindestumfang 20 cm in 1 m Höhe). Pflanzbindungen werden angerechnet.

A.1.6.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Vorgarten

Die Pflanzgebotsfläche ist als Vorgarten zu gestalten mit Raseneinsaat, Sträuchern und Gebüsch. Einfahrten und Zugänge in der Pflanzgebotsfläche sind zulässig.

A.1.6.3 Pflanzbindung 1 (Pfb1) – Einzelbäume

entsprechend dem Planeinschrieb sind die bestehenden Bäume zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, ggfs. durch neue Bäume zu ersetzen (siehe Pflanzliste 1, Mindestumfang 20 cm in 1 m Höhe)

Der Standort des Baumes kann vom Planeinschrieb abweichen, die Anzahl ist bindend.

B.1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 LBO für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Forststraße“

B.1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

B.1.1.1 Fassadengestaltung

Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen auszuführen. Glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.

B.1.1.2 Dachform und Dachneigung

Die Dächer (Dachflächen jeweils mit gleicher Neigung) sind als Satteldächer auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (Simse, Erker) sind Flachdächer zulässig.

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind als begrünte Flachdächer auszuführen.

B.1.1.3 Dacheindeckung

Rote bis rotbraune und graue bis anthrazit farbige Ziegeldeckung.

B.1.1.4 Gauben und Quergiebel

Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie wie folgt ausgeführt werden:

Sie müssen von den Giebelseiten mind. 2 m Abstand, zum First und zur Traufe mindestens 0,7 m Abstand haben und dürfen je Dachfläche max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Die Höhe der Gauben darf, gemessen am Schnittpunkt von Vorderkante mit der Dachhaut, 1,8 m nicht überschreiten.

Pro Traufseite des Hauptdaches ist nur ein Quergiebel bis zu einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig. Die Traufhöhe des Quergiebels darf die Traufhöhe des Hauptdaches um maximal 2,5 m überschreiten. Die Firsthöhe des Quergiebels muss mind. 0,70 m unter der Firsthöhe liegen.

Quergiebel sind aus den Fassaden zu entwickeln (Fensterfluchten)

B.1.1.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn gestalterisch keine Bedenken bestehen und sie wie folgt ausgeführt werden:

Sie müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mind. 2,5 m haben und dürfen je Dachfläche max. ¼ der Gebäudelänge betragen. Ihre Brüstung darf nicht über die Oberfläche des Daches hinausragen. Die Traufhöhe darf nicht mehr als 2,3 m ab Oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoss betragen.

B.1.1.6 Solar-/Photovoltaikanlagen

Solar-/Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

B.1.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

B.1.2.1 unbebaute Grundstücksteile

Diese Flächen sind überwiegend gärtnerisch mit einzelnen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und zu unterhalten. (vgl. Ziff. A 1.6)

B.1.2.2 Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauseingänge

Diese Flächen sind in die gärtnerische Gestaltung einzubeziehen.

B Örtliche Bauvorschriften

B.1.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Auf den Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzzäune bis 2,0 m Höhe zur Abgrenzung von Freisitzbereichen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Abstand von der öffentlichen Fläche mind. 2,0 m.

B 1.4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Stützmauern sind entlang sonstigen öffentlichen Wegen bis max. 0,80 m festgesetzten Gelände als verputzte Sockelmauer zulässig. Alternativ können Betonmauern mit ähnlich rauher Oberfläche (z.B. sandgestrahlt) oder Natursteinmauern verwendet werden, wenn sie gruppenweise einheitlich gestaltet werden.

Aufschüttungen insbesondere im Anschluss an die Gebäude (Terrassen) sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

B 1.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz. 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.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Für alle Baumaßnahmen gelten die „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Landratsamtes Ludwigsburg Fachbereich Umwelt.

C.3 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

C.4 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

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

Es sind Maßnahmen vorzusehen, die sicherstellen dass das angeschnittene Grundwasser um die Bauwerke umgeleitet bzw. auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden kann. Darum sind die Gebäude bis zum Bemessungswasserstand (dieser wird 1,0 m über dem Angetroffenen Wasserspiegel festgelegt) druckwasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Die Baugruben zur Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch Sporne so abzudichten, dass eine Dränwirkung nicht entstehen kann und ein Abfließen von Grundwasser über diese Gräben verhindert wird.

Die Vorgaben des hydrogeologischen Gutachtens von Büro Voigtman werden Bestandteil des Textteiles des Bebauungsplans.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß § 43 (6) WG anzeigepflichtig beim Landratsamt Ludwigsburg als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.5 Baugrund

Siehe Baugrund-Untersuchung H. Voigtman, Nr. 33093 vom 13.10.1993

C.6 Bauarbeiten im Bereich Versorgungsleitungen

Das Merkblatt zu „Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen“ ist beachten.

C.7 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf die § 75 (3) 2 LBO verwiesen.

C.8 Artenschutz/Naturschutz

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie europäische Vogelarten) wird hingewiesen. Soweit Gehölze gerodet oder Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob gebäude- oder höhlenbewohnende Arten betroffen sind. Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz der Bäume und Vegetationsflächen die DIN 18920 zu beachten.

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung nur von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle sind Rodungen von Gehölzen auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

C.9 Altlasten

Aufgrund der vorherigen Nutzung als Tankstelle kann nicht ausgeschlossen werden, dass lokal auftretende Schadstoffnester vorhanden sind. Daher wird empfohlen, dass bei Bauarbeiten die Erdarbeiten in diesen Bereichen fachtechnisch überwacht und gegebenenfalls vorhandenes verunreinigtes Erdreich separiert und gesondert entsorgt werden soll.

C.10 Bauantrag

Die Außenanlagen sind im Bauantrag und insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen, bestehende und geplant Bäume, Gehölze, Einfriedigungen, Stützmauern und Materialien anzugeben (gemäß BauVOrl.VO). Die Berücksichtigung der Pflanzgebote/-bindungen ist der Baurechtsbehörde bei der Schlussabnahme nachzuweisen.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 6.12.2017/25.01.2018/6.02.2018/4.06.2018/25.09.2018

Dipl.Geogr. Gabriele Kauß-Brockmann

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt

Ingersheim, den

Volker Godel

Bürgermeister

B Pflanzlisten

B.1 Pflanzenliste 1

Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 20 cm

Geeignete klein- und mittelkronige Arten	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Alle Obstbaum-Arten	