

Textteil
über

B) die Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

C) die Örtlichen Bauvorschriften gemäß LBO

D) Hinweise

zu dem Bebauungsplan

“MUCKENLOCH“- 1. Änderung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

v. 27.08.1997

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

v. 23.01.1990

Planzeichenverordnung (PlanzV)

v. 18.12.1990

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Muckenloch“ ergibt sich aus dem Lageplan des Ing. Büro Scheible vom 26.05.2006

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

Dorfgebiet – Bereich des einfachen Bebauungsplanes

Für den mit Schraffur gekennzeichneten Bereich gelten nur die getroffenen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und die Begrenzung der Wohneinheiten nach B) Ziff. 2

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

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.

Für die Ausführung des Bebauungsplanes gelten folgende Vorschriften:

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BauGB + BauNVO)

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.

1.2 MD Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO

1.3 Vorhandene Bebauung – Art der Nutzung gem. § 34 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die bauliche Grundfläche i.S. § 19 (1-3) BauNVO darf eine Grundfläche (GRZ) von 0,3 nicht überschreiten.

Ausnahmen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 (Höchstgrenze gem. § 17 BauNVO) sind nur durch Ausgleichsmaßnahmen nach Anlage 3 Ziff. 1+2 zulässig.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks - ohne den Bereich der privaten Grünflächen- maßgebend.

Im Dorfgebiet und im Wohngebiet sind nur Wohngebäude

- als Einzelhäuser mit nicht mehr als 3 Wohnungen und

- als Doppelhaus mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

3. Bauweise - Offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO:

Einzelhäuser "E" und Doppelhäuser "D" nach Planeinschrieb.

Anstelle von Doppelhäusern sind bei Grundstücksvereinigung auch Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen begrenzt (Baufenster); Gebäude (mit Ausnahme von Garagen) sind nur innerhalb dieser Flächen zu errichten.

An- und Vorbauten, überdachte Freisitze und Erker dürfen das Baufenster bis zu insgesamt 3 m überschreiten, wenn der Abstand von mind. 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder mit Pflanzgebot bzw. Pflanzbindung belegten Flächen und in Vorgartenbereichen (die der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite).

5. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)
Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung parallel zu den im Plan eingezeichneten Pfeilrichtungen.
6. **Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze** (Carports) (§ 9 (1) 4 BauGB)
- 6.1 **Garagen und überdachte Stellplätze mit ihren Einfahrten** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen (Ga/Cp) oder innerhalb der Baufenster zu errichten bzw. anzulegen.
Mindestabstände von den öffentlichen Verkehrsflächen:
 - bei Garagen 5,00 m,
 - bei Carport 1,50 m;
bei Garagen kann auf den Stauraum bis 1,50 m verzichtet werden, wenn mit Fernbedienung gesteuerte automatisch öffnende Garagentore verwendet werden.
- 6.2 **Offene Stellplätze** sind innerhalb der Baufenster zulässig und können auch im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden, sofern andere Festsetzungen wie Pflanzgebote, öffentliche Stell- und Grünflächen dies nicht ausschließen.
Ausnahmsweise kann eine **Stellplatzeinfahrt** verlegt werden, wenn die durch die Verlegung wegfallenden Parkplätze, Grünflächen oder Bäume ersetzt werden.
7. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB) nach Planeinschrieb, unverbindlich gegliedert in Fahrbahnen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg: Straße ohne Trennung der Verkehrsflächen (Fahrbahn/ Gehweg), Parkplätze und Grünanlage; eine Abweichung der dargestellten Gliederung und Pflasterung bei der Ausführung ist zulässig.
Über die Parkplätze und Grünflächen besteht zu den Baugrundstücken generelles Zu- und Abfahrtsverbot.
8. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen** (§ 9 (1) 21 BauGB)
Die im Bebauungsplan durch **Leitungsrechte** festgesetzten Flächen dienen der Abwasserableitung und dürfen nur soweit genutzt werden, dass die Betriebssicherheit der Anlagen jederzeit gewährleistet ist und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist.
Gehrechte dienen dem allgemeinen Nutzungsrecht.
Fahrrechte dienen dem Nutzungsrecht sämtlicher durch die Fläche erschlossenen Anlieger.
9. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§ 9 (1) 26 BauGB)
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:2 oder durch Stützbauwerke (entsprechend Planeintrag) ausgeglichen. Diese werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sie liegen auf der privaten Grundstücksfläche.
Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und Tiefe von ca. 0,5 m erforderlich.

Straßenbeleuchtungskörper mit Zubehör sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind entsprechend § 126 BauGB auf dem Grundstück zu dulden.

10. Festsetzungen in der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

Die **Höhe der baulichen Anlagen** (Gebäudehöhen) bemisst sich nach der Firsthöhe von einer festgesetzten Bezugsebene B aus.

Bezugsebene B entsprechend Planeinschrieb.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf die Bezugshöhe (B) unter Berücksichtigung der Firsthöhenbegrenzung um max. 0,25 m über- und unterschreiten. (siehe Regelzeichnung – Anlage 2)

Ausnahmsweise ist im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 5371, 5372, 5373 und 5374 eine Unterschreitung bis 1,0 m aufgrund der steilen Gelände- und Fahrbahnverhältnisse zulässig. Bei einer Unterschreitung muss die bestehende oder geplante Kanalanschlusshöhe berücksichtigt werden.

Für zusammengebaute Häuser ist die Bezugshöhe verbindlich als EFH festgesetzt.

Ausnahmen sind nur zur Angleichung an die Fußbodenhöhe des Nachbargebäudes oder bei gleichzeitiger Veränderung der Fußbodenhöhe des Nachbargebäudes möglich.

Die Firsthöhe, gemessen zwischen der festgesetzten Bezugsebene B (siehe Planeintrag) und Oberkante First darf bei

| | | |
|--------|------|-----------------------------|
| Z = I | HB 1 | 7,50 m |
| Z = II | HB 2 | 8,00 m nicht überschreiten. |

11. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die nachfolgenden Pflanzgebote 1-3 (Pfg 1 bis Pfg 3) werden gem. § 9 Abs. 1a dem Baugebiet als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

a. Private Grünflächen mit Ausnahme der privaten Grünflächen im westlichen Außenbereich des Baugebietes (Pfg 1)

Auf den privaten Grünflächen sind pro 100 m² Grünfläche ein Obsthochstamm gem. der Pflanzliste des Grünordnungsplans sowie standortgerechte Sträucher aus Pfg 2 zu pflanzen.

b. Private Grünflächen zur Einbindung des Baugebietes nach Westen (Pfg 2)

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind gem. der Pflanzliste des Grünordnungsplans mit standortgerechten Sträuchern und Feldgehölzen zu bepflanzen.

c. Erschließungsanlagen (Pfg 3)

Entlang der Erschließungsanlagen sind großkronige Laubbäume gem. der Pflanzliste des Grünordnungsplans zu pflanzen

11.1 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25a+b BauGB)

Bei der **Pflanzbindung** handelt es sich um bestehende Einzelbäume.

Die bestehende Bepflanzung (Bestand und Neupflanzung) ist zu erhalten; abgängige Bäume müssen durch neue ersetzt werden. Der Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen muss entsprechend DIN 18920 (bzw. RAS LG4) sichergestellt werden.

11.2 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad sind extensiv zu begrünen.

Die Artenzusammenstellung ist an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht.

| | |
|--|---|
| Bromus tectorum (Trespe) | Festuca avina (Schafschwingel) |
| Geranium saguineum (Blutstorchschnabel) | Linaria vulgaris (Leinkraut) |
| Helianthemum nummularia (Sonnenröschen) | Koeleria glauca (Blaue Kammschmiele) |
| Lavendula angustifolia (Echter Lavendel) | Lotus corniculatus (Gefüllter Hornklee) |
| Origanum vulgare (Goldmajoran) | Sedum acre (Mauerpfeffer) |
| Sempervivum tectorum (Hauswurz) | Teucrium chamaedrys (Gamander) |
| Thymus serpyllum | |

11.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) 2, § 135a (2) 1 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes ergeben sich nach den Berechnungen des Grünordnungsplans vom 27.02.2005 Eingriffe in Natur und Landschaft durch Verkehrsflächen (8.361,65 m²; 43,4%) und Bauplätze (10.900,80 m²; 56,6%).

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um ein homogenes, bislang landwirtschaftlich genutztes Gebiet, weshalb auf eine weitere detaillierte, individuelle Unterscheidungen verzichtet wird.

Der angestrebte Ausgleich innerhalb der Gesamtbilanz vom 88 % kann innerhalb der Eingriffsflächen nicht annähernd durch entsprechende Festsetzungen auf den Flächen selbst gesichert werden. Zum Ausgleich dieses Eingriffs sind daher die Maßnahmen A2 und A3 außerhalb des Baugebietes erforderlich.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsflächen anteilig entsprechend dem Verteilungsmaßstab „zulässige Grundfläche nach § 18 (2) BauNVO zugeordnet (Sammelzuordnung). Die für die Ausgleichsmaßnahmen entstehenden Kosten (§2 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a-c BauGB) werden anteilig den Verkehrsflächen (43,4%) und den Bauplätzen (56,6%) zugeordnet.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig, die äußere Farbgebung muss in gedeckten Farbtönen erfolgen.

- Glas und Solaranlagen werden generell als „nicht reflektierend“ eingestuft.

Zusammengebaute Garagen und Gebäude sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

2. Dachgestaltung

2.1 Als **Dachform** sind zweiseitig gleich geneigte Dachflächen als Satteldächer zulässig.

Dachneigung nach Planeinschrieb.

Zusammengebaute Häuser (Doppelhäuser) sind mit der mittleren festgesetzten Dachneigung zulässig; Abweichungen sind nur bei gleichzeitiger Neigungsänderung des Nachbargebäudes zulässig.

Garagen und Nebengebäude können unabhängig von den festgesetzten Dachneigungen mit einer Neigung von 22° ausgeführt werden.

Ausnahmsweise sind für Garagen, Nebenanlagen, eingeschossige An- und Vorbauten und untergeordnete Bauteile Flachdächer mit horizontalem Gesimsabschluss zulässig.

Flachdächer sind nach 11.2 der textlichen Festsetzungen zu begrünen.

Dachfarbe der geneigten Dächer: rot bis rotbraun - mit Ausnahme von Dachbegrünungen und Solaranlagen.

2.2 **Dachaufbauten** und **Dacheinschnitte**

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zusammengerechnet bis max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig. Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachaufbauten muss mind. 1,50 m betragen.

Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues muss mindestens 0,50 m unter der anschließenden Firsthöhe liegen.

2.3 **Metalldächer** (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sind bei geplanter Versickerung unzulässig.

Ausgenommen sind beschichtete Metalldächer.

3. Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf jedem Gebäude oder Gebäudegruppe ist nur eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

4. Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungs- und Stromversorgungsleitungen sind als Freileitungen unzulässig.

5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

5.1 **Einfriedungen** zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken sind nur aus Laubsträuchern als freiwachsende und geschnittene Hecken bis 1 m, entlang privater Grundstücke bis 1,5 m Höhe zulässig. **Zäune** sind in Hecken zu integrieren.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und bis zu 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Sichtschutzwände in Verbindung mit dem Hauptgebäude bis zu einer Höhe von 1,85 m ab festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich.

Entlang der befahrbaren Wohnwege ist mit Zäunen und Hecken ein Abstand von mind. 50 cm zur Weg- oder Parkplatzgrenze einzuhalten.

5.2 **Befestigung der Stell- und Hofflächen sowie der Eingangsbereiche**

Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sollen die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie Hofflächen wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflastersteinen, Sickersteinen, wassergebundenen Decken.

Eine Verschmutzung entstehender Abwässer muss ausgeschlossen sein.

- 5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**
Zulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Angleichung von Höhenunterschieden zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, der Nachbargrundstücke und den nach Bauplan zulässigen Gebäuden notwendig werden, wenn diese sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen; sie sind in der Bauvorlage darzustellen.
Ausnahmsweise sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig, wenn sie als Bruchsteinmauern aus Muschelkalk-Natursteinquadern hergestellt werden.
- Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.
- 5.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)**
Je Wohneinheit sind 1,5 Pkw-Stellplätze zu errichten, für anders genutzte Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VVV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden. Ein Verkehrsflächenabstand der Garagen von mindestens 5,0 m kann als Stellfläche anerkannt werden.
- 6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- 7. Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser (§ 9 (1) 24 BauGB)**
Bei Untergeschossen, die tiefer als bei den im Plan eingetragenen Untergeschossfußbodenhöhen zu liegen kommen, sind geeignete bauliche und sonstige Vorkehrungen gegen Hochwasserzutritt zu treffen.
- 8. Kunst- und Denkmalpflege**
- 8.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege (§ 9 (6) BauGB)**
An der Erhaltung des Kulturdenkmals Hinterdorfstraße 12, Verputztes Fachwerkhaus, 16./17. Jahrhundert, Schmuckfachwerk und Giebelmalerein unter Putz besteht ein öffentliches Interesse.
- 8.2 Denkmalpflege**
Im Bereich „Hambach“ und an der Besigheimer Straße befinden sich Gräber aus der frühkeltischen Hallstattzeit und fränkischen Zeit. Die Ausdehnung beider Bestattungsplätze ist unbekannt, sie können sich möglicherweise in die geplante Baufläche hinein erstrecken. Bodenfunde nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Landesdenkmalamt zu melden.
Sollten bei der Erschließung und Bebauung Funde zu Tage treten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landesdenkmalamt Baden Württemberg – Bodendenkmalpflege – zu informieren. Es muss Gelegenheit gegeben werden, Bodenfunde zu sichern und freizulegen. Die dadurch verursachten Arbeitsunterbrechungen sind gem. § 20 DSchG zu dulden. Die Beseitigung oder Zerstörung von Bodenfunden ist strafbar.

D. HINWEISE

1. **Wasserschutzrechtliche Hinweise**

1.1 **Grundwasser**

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.

Grundwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Aufgrund des anstehenden, vermutlich stark verkarsteten und teilweise verstützten Muschelkalks ist über den Bau von Erdwärmesonden im Einzelfall zu entscheiden.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Bei gering belasteten Weg- und Stellflächen 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.

1.2 **Regenwassernutzung**

Zisternen zur häuslichen Regenwassernutzung sind der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Installation ist die DIN 1988 zu beachten. Um Fehllanschlüsse zu vermeiden, müssen Leitungen von Trinkwasser und Nichttrinkwassersystemen unterschiedlich gekennzeichnet werden. Am 01.01.2003 ist die neue Trinkwasserverordnung in Kraft getreten. Wasser für den menschlichen Gebrauch muss dann Trinkwasserqualität aufweisen. Alle Entnahmestellen für Nichttrinkwasser sind mit einem Schild oder entsprechenden Symbol zu versehen. Die Entnahmestellen sollten zusätzlich vor unbefugter Entnahme von Nichttrinkwasser gesichert werden.

Vor Inbetriebnahme muss der Gemeinde Gelegenheit zur Überprüfung der Anlage gegeben werden.

2. **Bodenschutzrechtliche Hinweise**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Anlage 1).

Sollten bei der Erschließung und Bebauung **Altablagerungen** angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, Umweltamt und das Gesundheitsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

3. **Gesundheitsvorsorge**

Es ist mit einer möglicher Spritzmittelabdrift aus der unmittelbar angrenzenden Landwirtschaft zu rechnen. Es wird auf den Erlass des Ministeriums ländlicher Raum über die Spritzmittelabdrift hingewiesen.

4. **Baugrunduntersuchung und geotechnisches Gutachten**

Das geotechnische Gutachten vom 30.03.2004 des Baugrundsachverständigers Herrn Hartmut Banholzer ist Bestandteil dieser Hinweise und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Bei Neubauten sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 vorzunehmen.

5. **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich teilweise im südwestlichen Bereich („Altgrundstücke“ Flst. Nr. 768/1-73 + 1294) innerhalb des rechtskräftigen Überschwemmungsgebietes. Hochwassersimulationsprogramme haben ergeben, dass bei einem HQ100 (Regen der in seiner

Intensität statistisch gesehen einmal in 100 Jahren auftreten wird) die Grundstücke teilweise überschwemmt werden und bei einem HQ200 die Untergeschosse der Bebauung teilweise überflutet werden.

Deshalb wird empfohlen, diese Untergeschosse durch besondere Vorkehrungen gegen eindringendes Hochwasser durch bauliche Maßnahmen zu schützen um Beschädigungen auszuschließen. Die gilt insbesondere für Neubauten südlich der Hinterdorfstraße.

6. Mögliche Immissionen

Bei ungünstiger Windlage können an einzelnen Tagen Immissionen durch den Sport- und Übungsbetrieb im Schützenhaus auftreten.

PLANUNTERLAGEN

Die Planunterlage M. 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

Aufgestellt:

Maulbronn, den 02.02.2006

Geändert:

Maulbronn, den 20.04.2006

Maulbronn, den 26.05.2006

Beraten:

Hessigheim, den 09.02.2006

Hessigheim, den 27.04.2006

Hessigheim, den 08.06.2006

Vermessungs- und Ingenieurbüro
GÜNTHER SCHEIBLE Dipl.Ing.(FH)
Dobelweg 13/4, 75433 Maulbronn

Durch Bekanntmachung in Kraft getreten:

Hessigheim, den



Martin **Schwarz**
(Bürgermeister)

Regelungen zum Schutz des Bodens

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten. Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist (v.a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg.
Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen.
Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 1.2 Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

2. Bodenbelastungen

- 2.1 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 durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.
- 2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich für Wasser und Bodenschutz zu benachrichtigen.
- 2.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen zur Erhöhung der baulichen Grundfläche (nach B) Ziff. 2)

1. **Extensive Dachbegrünung** für flache und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad nach B) Ziff. 11.2 der textlichen Festsetzungen.

2. **Maßnahme zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion**

Oberflächenwasser- Rückhaltung / Versickerung

Zur Rückhaltung und Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses wird empfohlen, die unverschmutzten Wässer (Dachwässer) in Zisternen zurückzuhalten und soweit möglich, flächig auf dem eigenen Grundstück unter Beachtung des ATV-Regelwerkes A 138 über eine mindestens 30 cm mächtige, belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Die Einrichtung punktueller oder linienförmiger Versickerungseinrichtungen ist nicht zulässig. Den Versickerungsflächen darf kein belastetes Oberflächenwasser zugeleitet werden.

Eine Vernässung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen.

Grundsätzlich bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser hier einer Erlaubnis nach § 7 WHG.

Oberflächenwasser- Versickerung (Verkehrsflächenbefestigung)

Die Erhaltung der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser soll durch minimale Bodenversiegelung bei gering belasteten Verkehrsflächen durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflastersteinen und Sickersteinen erreicht werden.

Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann.

Die übrigen Verkehrsflächen mit Ausnahme der wasserdurchlässigen Parkplätze sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Die anfallenden Abwässer sind über dichte Rohrleitungen abzuführen.

Es wird auf § 45b. Abs. 3 WG (Wasserschutzgesetz) bzw. die hierzu erlassene Rechtsverordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999 verwiesen.

3. **Ermittlung von Ausgleichsflächen**

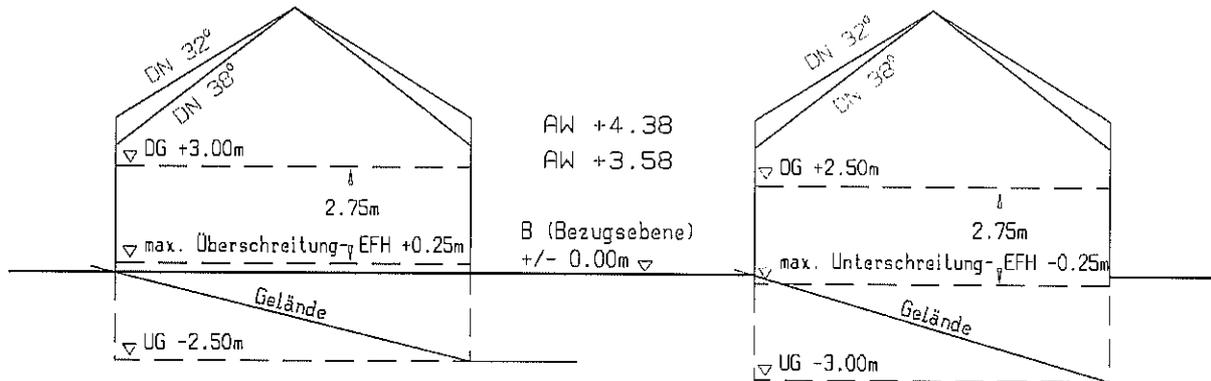
Als Ausgleichsfläche kann angerechnet werden:

| | | |
|---------------------|----------------------|--|
| 0,5 m ² | für 1 m ² | Dach- und Fassadenbegrünung |
| 10,0 m ² | für 1 m ² | Feuchtbiotop mit Röhricht |
| 5,0 m ² | für 1 St | Baum (Hochstamm; außer den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgeboten) |
| 1,0 m ² | für 1 m ² | Maßnahme (Rückhalte- bzw. Versickerungsfläche) nach Ziff. 2. |

GEBÄUDEHÖHENENTWICKLUNG für das Baugebiet "Muckenloch" in Hessigheim bei einer Abweichung der Bezugsebene von max. 0.25m entsprechend der Firsthöhenbegrenzung gemäß des Textteiles.

HB 1 - Z=I - SD 32-38°

FH = +7.50 m - Schemabreite 10.0 m



HB 2 - Z=II - SD 28-32°

FH = +8.00 m - Schemabreite 12.0 m

