

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Hardt-Förchle" in Weikersheim

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach §§ 8 und 9, Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 01.01.1998 in Verbindung mit den §§ 1 – 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS.132) werden folgende Festsetzungen getroffen :

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

Siehe Einschrieb im Plan :
WA – Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO.

1.1.1 Ausnahmen zu WA (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 1 bis 5 nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude und überdachte Pergolen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zur Größe von 10 qm Grundfläche in Holzbauweise mit begrüntem Dach oder durchsichtigem Material zulässig. Die Fläche der Nebenanlagen ist der überbauten Fläche bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zuzurechnen.

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

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

Siehe Einschrieb im Plan.

In den Baugebieten WA-1, WA-2 und WA-4 können in den Anbauzonen b (siehe Einschrieb im Plan) je Grundstück bis zu 15 qm als Wintergarten überbaut werden.

Erläuterung : Wintergärten sind ohne eigene Heizvorrichtung Anbauten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie. Sie sind durch Türen, Fenster oder Wände von Hauptgebäuden zu trennen. Diese Wintergärten sind von der Berechnung der zulässigen Grundfläche und Bruttogeschoßfläche ausgenommen.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO ist im Geltungsbereich nur für diese Wintergärten zulässig.

- 1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs.1, Nr.6 u. 9 BauGB)
Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**
(§ 16 Abs.3, Nr.2 BauNVO)
Die Wandhöhe darf folgende Maße nicht überschreiten :
In dem Baugebiet WA-1 :
3,80 m (gemessen ab EGFH).
In den Baugebieten WA-2, WA-3 und WA-4 :
3,20 m (gemessen ab EGFH).
Siehe Systemskizzen
- 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse**
(§§ 16, 18 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan.
- 1.3 Bauweise**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
Als Bauweisen werden festgelegt :
Gemäß § 22 Abs.2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Soweit sie alternativ senkrecht zueinander im Plan eingetragen sind, ist jeweils eine der beiden Firstrichtungen zu wählen.
- 1.5 Höhenlage der Gebäude**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB)
Siehe Planeintrag (im Einzelfall kann bis zu +/- 30 cm abgewichen werden).
- 1.6 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten**
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur in den mit Ga, Ga-i und GGa festgesetzten Flächen zulässig. Im Baugebiet WA-2 sind Garagen in die Baukörper zu integrieren und mit Dächern gleicher Neigung und gleicher Deckung zu versehen. In den Baugebieten WA-1 und WA-3 sind die Garagen in den Hang einzubauen, mit Erde zu überdecken und zu begrünen.
Im Baugebiet WA-4 sind Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Diese sind von den Eigentümern gemeinsam sowie einheitlich in Größe und Material herzustellen, mit Erde zu überdecken und zu bepflanzen.
- 1.7 Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen wird durch ein Gestaltungskonzept festgelegt. Es kann vom B-Plan geringfügig abweichen.

- 1.7.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers**
(§ 9 Abs.1 Ziff.26 BauGB)

Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Grundstückseigentümern auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden.

- 1.7.2 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Beleuchtung**
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lampen ausgestattet sind.

Freiraumplanerische und ökologische Festsetzungen

- 1.8 Öffentliche und private Grünflächen**
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.8.1. Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.10 und 20 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen biologisch aktive Böden mit Vegetation tragen. Diese Flächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. Bis zu 10 % dieser Flächen dürfen anderen zulässigen Zwecken dienen, sofern das Oberflächenwasser versickert oder in die dezentrale Regenwasserrückhaltung einbezogen wird.

- 1.8.2. Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

Pro Bauplatz sind zwei heimische Obstbäume entlang der senkrechten Grundstücksgrenze zu pflanzen. Darüber hinausgehende Festsetzungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

1.9. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern, sachgerecht zu lagern und, soweit wie möglich sind Unter- und Oberboden nach Abschluß der Bauarbeiten wieder lagenweise direkt auf dem Baugrundstück aufzubringen.

Verdichtete Böden sind zu renaturieren, Materialreste des Bauvorgangs zu beseitigen.

Die natürliche Bodenstruktur der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbauten privaten Flächen ist zu erhalten.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen :

2.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

- Die im Plan eingetragene Dachform (siehe Systemskizze in der Anlage) ist für den Baukörper verbindlich.
- Die Dächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen der Farben naturrot, rotbraun oder braun zu decken.
- Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig.
- Der Einbau von Sonnenkollektoren ist zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung der Solarenergie sind mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes abzustimmen.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

Stützmauern sind bis 0,90 m Höhe als Trockenmauern auszubilden. Bei einer Höhe von mehr als 0,90 m sind Stützmauern als Muschelkalkblocksatz oder in glattgeschaltem Stahlbeton auszubilden.

2.3 Gestaltung der Außenanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Für private und öffentliche Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen (z.B. wassergebundene Decken, in Sand großfugig verlegte Platten oder Pflaster) zulässig.

2.4 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1 qm Größe (bei doppelseitigen Werbeanlagen je Seite max. 1 qm) unterhalb der Traufhöhe zulässig.

Die Beleuchtung der Werbeanlage ist unzulässig.

2.5 Außenantennen (§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Parabolantennen sind nur einfarbig und ohne Beschriftung zulässig.

2.6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Die Niederschlagsabflüsse von Dächern sind über ein getrenntes Leitungssystem Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten. Soweit technisch möglich und sinnvoll sollen auch die Niederschlagsabflüsse von anderen befestigten Oberflächen den Zisternen zugeleitet werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß insgesamt 10 cbm betragen. Davon sind 6 cbm als Brauchwasser zu nutzen. Weitere 4 cbm müssen als Regenrückhaltevolumen bereitgehalten werden. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflußspitzen bei Starkregenereignissen. Das gepufferte Wasser muß zeitverzögert innerhalb von ca. 6 Stunden in den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

(Genaue Vorgaben zur Umsetzung werden im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen bei der Grundstücksvergabe gemacht.)

2.7 Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

3.0 Hinweise

3.1 Energie

Für die Gebäudeheizung wird die Verwendung der Brennwerttechnik empfohlen. Zur Ergänzung soll die passive Nutzung der Solarenergie und die Minimierung des Wärmeabflusses durch Wärmedämmung, durch kontrollierte Lüftung, durch kompakte Bauformen und durch Zonierung der Gebäude und Wohnungen nach Temperaturbereichen (Pufferzonen, Zwischentemperaturbereichen) etc. Verwendung finden. Geringere Wärmebedarfwerte als in der Wärmeschutzverordnung festgelegt sind anzustreben.

3.2 Verkehrsberuhigung, Lärmschutz

Die Gestaltung der Wohnstraßen sieht vor, daß ein niedriges, stetiges Geschwindigkeitsniveau des Fahrverkehrs (Tempo 20 bis Schrittgeschwindigkeit) sichergestellt ist.

3.3 Baustoffwahl

Planung und Ausführung der Gebäude sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu optimieren. Problematische Baumaterialien, die entweder gesundheitlich bedenklich sind oder hohe Energieanteile bei Herstellung, Verarbeitung oder im Recyclingprozess verbrauchen, sollen nicht bzw. in möglichst geringem Umfang verwendet werden.

Insbesondere ist bei der Baustoffwahl zu beachten :

- Ausschluß bestimmter Bauprodukte
 - Tropenhölzer nur aus nachhaltiger Bewirtschaftung
 - keine FCKW-geschäumten Stoffe
- Verfügbarkeit regionaler Baustoffe nutzen
- Keine Lindan-, Isocyanat-, PCB-haltigen Produkte, kein Asbest
- Formaldehydfreie bzw. -arme Produkte
- Einsatz von Baustoffen mit langer Lebensdauer
- Verwendung von Recyclingmaterial
- Nachwachsende Rohstoffe
- Konstruktiver Holzschutz vor chemischem Holzschutz
- geringe Schadstoffabgabe und Energieverbrauch in den einzelnen Lebensphasen des Baustoffs; Vergleich und Wertung nach Volldeklaration
- Fenster-, Tür- oder Tragprofile möglichst nicht aus Aluminium
- PVC-Einsatz mindern oder Recyclinganteil mind. 60 %
- mineralische Wandfarben und Außenputze
- Farben und Lacke auf Naturharzbasis ohne umweltbelastende Schwermetalle (Pb, Cd, Cr)

aufgestellt : Ludwigsburg, den 17. Dezember 1998
wkh1\ Prof. Günther Schöfl