

Gemeinde Ingersheim  
Gemarkung Kleiningersheim

Landkreis Ludwigsburg



## **B. Textteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Husarenhofstraße“ Entwurf**

über

**Planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO mit Satzung  
über die Örtlichen Bauvorschriften gemäß LBO  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

### Aufhebung bisheriger Festsetzungen

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

### Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- A. Planzeichnung M. 1:500
- B. Textliche Festsetzungen mit Satzung über Örtliche Bauvorschriften
- C. Vorhaben- und Erschließungsplan

### Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind beigefügt:

- D. Begründung zum Bebauungsplan
- E. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Roosplan, Backnang vom 19.12.2023

Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch** (BauGB) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. I. S. 184)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6 v. 11.01.2023)

**Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. Nr. 20, S. 422)

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I.S. 1802)

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

### Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. In Ergänzung zum Lageplan M 1:500 wird folgendes festgesetzt:

### **A.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **A.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)**

Nutzung entsprechend dem Vorhaben und Erschließungsplan von 07.03.2024 Zulässig sind zwei Doppelhaushälften und ein Einzelhaus jeweils als Wohnhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten und jeweils einer Garage. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan von 07.03.2024

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

Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.03.2024  
Maximale Firsthöhe (FH<sub>max</sub> – Oberkante First)  
Siehe Planeinschrieb.

##### *A.1.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie gilt für oberirdische Bauteile. Siehe Planeinschrieb. Der Dachüberstand darf die Baugrenze um 50 cm überragen.

#### **A.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Offene Bauweise

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

Die Stellung der Gebäude und die Hauptfirstrichtung ist bei Satteldach parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

#### **A.1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. § 12,19, 21a BauNVO)**

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

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung mit einbezogen werden und gestalterische städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Stellplätze können von der Husarenhofstraße und von der Gartenstraße aus angefahren werden.

Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Tiefgaragen

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

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

### **A.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

#### *A.1.6.1 Gehölzrodung*

Die Rodung der Gehölze darf nur im Zeitraum nach dem 30. September und vor dem 1. März erfolgen.

#### *A.1.6.2 Insektenfreundliche Beleuchtung*

Die Beleuchtung im Gebiet ist mit insektenfreundlichen Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

#### *A.1.6.3 Verhinderung von Kleintierfallen*

Stützmauern, Lichtschächte und Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

#### *A.1.6.4 CEF-Maßnahmen*

Es sind 6 Nisthilfen für Höhenbrüter (Haussperling) und 4 Nisthilfen für Nischenbrüter anzubringen.

### **A.1.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)**

#### *A.1.7.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Einzelbaum*

Entsprechend den Planeintrag ist ein heimischer Baum gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der im Plan eingetragene Standort ist nicht bindend, jedoch die Anzahl der Pflanzgebote.

Pflanzliste 1:

Pflanzqualität. Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm.

Es sind gebietsheimische Gehölze Baden-Württembergs zu verwenden mit Beachtung der Herausforderungen des Klimawandels:

z.B.

Feldahorn – *Acer campestre*  
Felsenahorn (*Acer monspessulanum*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Großblättrige Erle (*Alnus x spaethii*)  
Kupferfelsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)  
Zürgelbaum (*Celtis australis*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Weißdorn (*Crataegus* Sorten)  
Amberbaum - *Liquidambar styraciflua*  
Dreilappiger Zierapfel (*Malus trilobata*)  
Hopfenbuche (*Ostrya Carpinifolia*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Zerreiche (*Quercus cerris*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Soeierling (*Sorbus domestica*)  
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus x intermedia*)  
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Silberlinde (*Tilia tomentosa*)

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

Krimlinde (*Tilia x euchlora*)

Obsthochstämme (Regionaltypische Sorten) Pflanzenqualität: Hochstämme  
Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

### **B.1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 LBO für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Husarenhofstraße“**

#### **B.1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

##### *B.1.1.1 Fassadengestaltung*

Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen auszuführen. Glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Fassaden von Dachaufbauten können alternativ mit Blechverwahrungen in Kupfer, Titanzink oder in Alu (Pulverbeschichtet) verkleidet werden.

##### *B.1.1.2 Dachform und Dachneigung*

Die Dächer des Hauptbaukörpers (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*

Dacheindeckungen sind mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln zulässig.  
Farbauswahl: Rot, rotbraun, grau oder anthrazit

Gaubendächer sind darüber hinaus auch mit Blecheindeckung in Kupfer, Titanzink oder Alu (pulverbeschichtet) zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.

PV-Anlagen: Anlagen zur solaren Energiegewinnung, müssen die gleiche Neigung wie die Dachfläche aufweisen oder in die Dachfläche integriert sein.

##### *B.1.1.4 Gauben und Quergiebel*

Dachaufbauten sind zulässig,

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

##### *B.1.2.1 unbebaute Grundstücksteile*

Diese Flächen sind überwiegend gärtnerisch mit einzelnen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und zu unterhalten.

##### *B.1.2.2 Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauseingänge*

Sie sind wasserdurchlässig herzustellen. (Bei Stellplätzen z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen).

Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hauseingänge dürfen in der Summe nicht breiter als 50% der straßenbegleitenden Grundstückslänge aller Grundstücke sein.

Diese Flächen sind in die gärtnerische Gestaltung einzubeziehen.

##### *B.1.2.3 Einfriedungen*

Einfriedungen müssen einen Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 0,50 m einhalten.

## 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.

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

### 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.

## B Örtliche Bauvorschriften

---

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 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 07.03.2024**

**Dipl.Geogr. Gabriele Kauß-Brockmann**

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

**Ingersheim, den xx.xx.2024**

**Simone Lehnert**

**Bürgermeisterin**