

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BESIGHEIM
TEILORT: OTTMARSHEIM

K M B



TEXTTEIL

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Großbottwarer Weg – 2. Änderung (Feuerwehrgerätehaus)“

Ludwigsburg, den 11.01.2017

Bearbeiter/in: L. Flegiel



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.1.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: 0,4 (siehe Planeinschrieb)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO beschriebenen Anlagen bis auf maximal 0,6 überschritten werden.

A.1.2 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die festgesetzte Bezugshöhe über NN. Die Bezugshöhe gilt für das gesamte Baufenster.

A.1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Gebäudehöhe (Siehe Planeintrag): Bezug für die maximal zulässige Höhenfestsetzung ist die Bezugshöhe.

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Gebäudehöhe (siehe Planeinschrieb).

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachflächen.

Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen die der Gebietsnutzung (z.B. Anlagen für Übungszwecke der Feuerwehr) dienen.

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen, Signalanlagen etc. bleiben von der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ebenfalls unberücksichtigt.

A.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o: offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

Die Baugrenzen sind gemäß § 23 (3) BauNVO einzuhalten.

A.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2) BauGB)

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

A.4.1 Garagen / Überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im indirekten Anschluss zur Verkehrsfläche zulässig.

A.4.2 nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im indirekten Anschluss zur Verkehrsfläche zulässig.



A.4.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind, wenn sie als Gebäude ausgeführt werden, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Abstand von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße gemäß § 22 Abs. 1 und Abs. 5 StrG (Anbauverbot) ist mit allen aufgeführten Anlagen einzuhalten.

A.5 Flächen für Gemeinbedarf § 9 (1) 5 i.V.m. § 5 (2) 2 a BauGB

Nutzung: Feuerwehr – siehe Planzeichnung

Zulässig sind Gebäude und andere bauliche Anlagen für vorgenannte Nutzung einschließlich ihrer Lager-, Betriebs- und Übungsflächen.

A.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

A.6.1 Wasserdurchlässige Beläge

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Belastetes Wasser ist von den wasserdurchlässigen Flächen wegzuleiten.

A.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

A.7.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Begrünung nicht überbauter Flächen

Die nicht überbauten und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Rasenflächen (Wiesenansaat) zu gliedern, zu bepflanzen und so zu erhalten.

Geeignete Gehölze sind in Pflanzliste 1 aufgeführt.

A.7.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Dachbegrünung

Flachdächer sind - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – mit einem Anteil von 80% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen, anteilig ist Oberbodenmaterial zu verwenden.

Zielbestand ist ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfloren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften.

Geeignete Arten sind in der Pflanzenliste 2 aufgeführt.

A.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Auf den, an die Straße angrenzenden Grundstücken sind bis zu 1,0 m Tiefe Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungflächen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zulässig.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Alle Hauptgebäude, sind mit einem begrünten Flachdach auszuführen. (Siehe Planeintrag und Pfg 2, Dachbegrünung)

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur an untergeordneten Dachbereichen und an Blechverwahrungen bei Flachdächern zulässig.

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie der Nutzung von Sonnenenergie dienen.

B.2 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedungen dürfen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

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

Auf das Beiblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" wird verwiesen.

C.3 Abfallbeseitigung / Altlasten

Sollten bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

C.4 Grundwasser

Für eine eventuell erforderliche 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 und sind vorher dem Landratsamt Ludwigsburg – Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.5 Baufeldbereinigung

Die Baufeldbereinigung darf nur von Oktober bis Februar erfolgen.

C.6 Lichtraumprofil angrenzender landwirtschaftlicher Wege

Das Lichtraumprofil angrenzender landwirtschaftlicher Wege darf nicht eingeschränkt werden. Dies gilt sowohl für Mauern als auch für die Eingrünung der Baugrundstücke.



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Gehölze

Geeignete Baumarten

Feld-Ahorn
Hainbuche
Zweigriiffliger Weißdorn
Eingriiffliger Weißdorn
Esche
Wildapfel
Vogel-Kirsche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Echte Mehlbeere (in Sorten)
Eberesche

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia

Geeignete Straucharten

Roter Hartriegel
Haselnuss
Pfaffenhütchen
Liguster
Schlehe
Hundsrose
Wein-Rose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euyonimus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Nicht geeignete Straucharten: Nadelgehölze und immergrüne Nadelhecken (z.B. Tuja, Zypresse)

D.2 Pflanzenliste 2 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter

Schnittlauch
Berg-Lauch
Gemeiner Wundklee
Rundbl. Glockenblume
Karthäusernelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Gemeines Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Hornklee
Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Feld-Thymian
Sand-Thymian

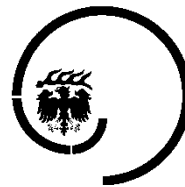
Allium schoenoprasum
Allium senescens
Anthyllis vulneraria
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Echium vulgare
Euphorbia cyparissias
Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Lotus corniculatus
Petrorhagia saxifraga
Sedum acre
Sedum album
Thymus pulegioides
Thymus serpyllum

Geeignete Gräser

Zittergras
Dach-Trespe
Schaf-Schwingel
Schillergras
Zwiebel-Rispengras
Flaches Rispengras

Briza media
Bromus tectorum
Festuca ovina
Koeleria glauca
Poa bulbosa
Poa compressa





Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) 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 Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschieben (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der abzustimmenden Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt.

