

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: KORNTAL-MÜNCHINGEN
GEMARKUNG: MÜNCHINGEN

K M B



TEXTTEIL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
nach § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB)

und örtliche Bauvorschriften

„Kreuzengasse/Schmale Straße“

Ludwigsburg, den 02.02.2017

Bearbeiter/in: U. Müller



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 § 12 (3a) BauGB sind unter Anwendung des § 9 (2) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1 Besonderes Wohngebiet WB (§ 4a BauNVO)

Gemäß § 4a BauNVO sind **Zulässig**:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen **nicht Zulässig**:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Gem. § 17 (2) BauNVO wird die maximale Grundflächenzahl mit 0,7 festgesetzt (siehe Plan-einschrieb.)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 0,9 überschritten werden.

A.2.2 GFZ (Geschossflächenzahl) (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlage (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.3.1 Bauweise

- a: abweichende Bauweise: Innerhalb des Planbereichs wird als abweichende Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude ohne einen Grenzabstand an einer oder mehreren Grundstücksgrenzen zu errichten, soweit die festgesetzten Baugrenzen dem nicht entgegenstehen.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.



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

A.4.1 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,6 m betragen. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Offene Stellplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese unmittelbar an die öffentlich befahrbare Straßenfläche anschließen.

A.4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

A.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

A.5.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – extensive Dachbegrünung (§ 9 (1) 25a BauGB)

Flachdächer von 2- und 3-geschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteile sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind technische Dachaufbauten sowie Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen, anteilig ist Oberbodenmaterial zu verwenden.

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

Geeignete Arten sind in der Pflanzenliste 1 aufgeführt.

A.5.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – intensive Dachbegrünung (§ 9 (1) 25a BauGB)

Flachdächer eingeschossiger Gebäude (im Innenhof) sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Mindestüberdeckung muss 0,4 m betragen. Ausgenommen sind technische Dachaufbauten sowie Flächen, die als Terrassen und Fußwege genutzt werden.

A.5.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Einzelbäume

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind hochstämmige klein- bzw. mittelkronige, standortgerechte, Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Von den im Plan festgesetzten Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Dachform und Neigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Planeinschrieb

B.1.1 Dachaufbauten / Dachterrassen sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte einer Dachfläche darf höchstens 1/3 der dazugehörenden Dachlänge betragen
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,0 m betragen
- Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben zulässig.
- die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 2,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

B.2 Gestaltung von Fassaden und Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)

B.2.1 Dacheindeckung bei Satteldächern:

Es sind nur Deckungen aus Ziegel oder Betondachsteinen zulässig. Es ist die Farbe der Dacheindeckungen im Bereich zwischen naturrot und kupferbraun zu wählen.

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zugelassen. Sie müssen sich gestalterisch in die Dachform einfügen, d.h. Solaranlagen sind parallel zur Dachhaut anzubringen.

B.2.2 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind zu verputzen. Holzverschalungen und Natursteinverkleidungen sind gestattet. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und reflektierenden Baustoffen sind unzulässig.

B.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht, wie z. B. Blinklichter, Wechsellichter, Lauflichter, elektronische Laufbänder, Videowände, u. ä. sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der den Straßen zugewandten Seiten der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Erdgeschoss- und Untergeschosszone zu beschränken und dürfen die Größe von max. 1,5 m² an der Außenfassade nicht überschreiten.

Das Bekleben von Fensterflächen mit Werbung ist unzulässig.

B.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.



C Nachrichtliche Übernahmen

C.1 Archäologische Verdachtsflächen

Die folgenden archäologischen Verdachtsflächen (gem. § 2 DSchG/ Prüffall) sind zu berücksichtigen:

- Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans (Mittelalterlicher und neuzeitlicher Siedlungsbereich Münchingen 7M)

Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche sind grundsätzlich Bodenerkundungen zur mittelalterlichen und neuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Münchingen, sowie Funde zur örtlichen Sachkultur vorhanden, bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor unbeachteter Zerstörung und um die archäologische erforderlichen Maßnahmen im Vorfeld abzustimmen, ist deshalb das Regierungspräsidium Stuttgart – Archäologische Denkmalpflege (Ref. 84.2), vertreten durch Frau Dr. Susanne Arnold (susanne.arnold@prps.bwl.de) im Zuge der weiteren Planungen zu flächigen Bodeneingriffen (Tiefgarage und Unterkellerungen) frühzeitig zu beteiligen. Gegebenenfalls sind archäologische Prospektionen auf Kosten des Planungsträgers im Vorfeld notwendig. Kann der Erhalt von archäologischen Kulturdenkmälern im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Eine abschließende Stellungnahme kann allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die bereits vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Falls vorhanden wird um die Vorlage bodenkundlicher Untersuchungsergebnisse im Gebiet gebeten.

Vorgenannte Auswertung historischer Bauakten und Maßnahmen der archäologischen Erkundung frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers/ Bauherrschaft, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können.

Falls dennoch beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 86 (Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird verwiesen.



D Hinweise

D.1 Bodendenkmale / Kulturdenkmale

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

D.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.

D.3 Artenschutz

Baufeldbereinigung:

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG ist zu beachten, dass **kein Eingriff in Gehölze während des Zeitraums vom 01. März -30. September** erfolgen darf. Tierverluste werden dadurch vermieden.

(Siehe *tierökologische Potentialuntersuchung, 2016, Dipl.-Biologe, Dieter Veile, Obersulm*)

D.4 Ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen und soweit möglich die solare Ausrichtung der Gebäude zu nutzen.

D.5 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 – Fachbereich Umwelt - anzuzeigen.

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

In alten Ortslagen sind oftmals noch Brunnenanlagen vorhanden. Dem Landratsamt sind jedoch im Plangebiet keine solchen Anlagen bekannt. Falls im Planungsbereich Brunnen existieren oder diese bei den weiteren Untersuchungen aufgefunden werden, ist dies dem Landratsamt mitzuteilen.

D.6 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es wird aus tierökologischer Sicht empfohlen, verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik an Gebäuden und zur Beleuchtung der Freiflächen zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken.

D.7 Nisthilfen

Das Anbringen von Vogelnisthilfen an oder in Gebäudefassaden wird aus tierökologischer Sicht empfohlen.



D.8 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

D.9 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden Auffüllungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter folgen Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Die Auffüllungen eignen sich womöglich nicht zum Lastabtrag.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen), die sich aus dem unterlagernden Oberen Muschelkalk hochpausen, sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.



E Pflanzlisten

E.1 Pflanzenliste 1 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) abzuschleppen (§ 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.

