Stadt Korntal-Münchingen
Sachgebiet Stadtplanung

Luftbild, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

TEXTTEIL

Stand 07.07.2021

Satzung

„Stuttgarter Straße - Kronenstraße“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Korntal-Münchingen, Stadtteil Münchingen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan, bedingte Festsetzung
(§ 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

2.0 Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist ein Supermarkt (Vollsortimenter) inklusive einer Bäckerei und Nebenflächen mit maximal 1.650 qm Verkaufsfläche im Erdgeschoss, eine Tiefgarage und Abstellräume in den Untergeschossen, Arztpraxen/Wohnflächen im 1. Obergeschoss sowie Wohnflächen nebst zugehöriger Nebenflächen im 2. OG und DG.

Nutzungen, die nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind, sind nicht zulässig.

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

3.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist als Höhe des Fertigfußbodens über NN festgesetzt. Von dieser Höhe darf +/- 15 cm abgewichen werden.

Die minimale und maximale Gebäudehöhe (GH) ist als Höhe über NN festgesetzt. Sie wird bestimmt durch das Maß des höchsten Punktes der Dachhaut (bei Satteldächern der First, bei Flachdächern Oberkante Attika). Für Treppenhäuser, Laubengänge, Aufzugsüberfahrten, Photovoltaik- und Solarelemente sowie technische Aufbauten ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 0,50 m zulässig. Schornsteine dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

Die minimale und maximale Anzahl der Geschosse ist als Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung teilweise zwingend, teilweise als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit
- Eingangsüberdachungen und Vordächer im Erdgeschoss sowie Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten um bis zu 1,50 m
- Lärmschutzwänden um bis zu 1,50 m
- Balkonen, Terrassen und Dachterrassen um bis zu 1,50 m

überschritten werden.

Licht- und Lüftungsschächte sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.0 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

5.1 Eine Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen auf minimal 0,2 der Wandhöhe ist entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze zulässig, soweit ein Mindestmaß von 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite von 2 m, nicht unterschritten wird.

6.0 Flächen für Tiefgaragen und Fahrradabstellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Tiefgaragen und Fahrradabstellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der entsprechend ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage und zur LKW-Anlieferung sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

7.0 Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig; auf den übrigen Flächen sind sie unzulässig. Zulässig sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Nebenanlagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO.

8.0 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fußgängerbereich, Parkierungsfläche, Straßenverkehrsfläche) erfolgt gemäß Planzeichnung. Ladestationen für Elektromobilität

sowie deren nötige technische Infrastruktur sind in diesen Bereichen ober- und unterirdisch zulässig.

9.0 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG

9.1 Aktiver Schallschutz: Tiefgarageneinhausung

Über der Ein-/ Ausfahrt der Tiefgarage ist eine mindestens 1,5m auskragende Überdachung, sowie seitlich der Öffnung auf der Südseite eine mindestens 1,5m auskragende Lärmschutzwand vorzusehen. Im Deckenbereich und im oberen Drittel im Innenraum der Tiefgaragenrampe sowie im Deckenbereich der Anlieferung ist eine schallabsorbierende Oberfläche vorzusehen. Zudem ist die Anlieferung mit einem Garagentor zu versehen, welches bei Verladevorgängen geschlossen zu halten ist.

9.2 Passiver Schallschutz: Fassaden

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind, entsprechend der dort herrschenden maßgeblichen Außenlärmpegeln, Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Januar 2018) „Schallschutz im Hochbau“ zu führen,

- ab Lärmpegelbereich III (65 dB), sofern es sich um Aufenthaltsräume in Wohnungen wie Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Schlafräume handelt.
- ab Lärmpegelbereich IV (70 dB), sofern es sich um Büroräume, Praxisräume oder Sitzungsräume handelt.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere als die in der Planzeichnung angegebenen Schallimmissionen vorliegen.

9.3 Passiver Schallschutz: Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschen von über 50 dB(A) nachts, in Räumen, die überwiegend dem Schlafen dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), eine schalldämmende, evtl. Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Ausgenommen hiervon sind Räume, die überwiegend dem Schlafen dienen (Schlaf- und Kinderzimmer) bei denen durch andere Maßnahmen (z.B. Wintergärten) nachts 50 dB(A) vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden.

10.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht gemäß DIN 18916 (Fassung Juni 2016) und DIN 18917 (Fassung Juli 2018) auszuführen und gemäß DIN 18919 (Fassung Dezember 2016)

dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach zu pflanzen.
Großkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 24 m³ geeignetem Substrat gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2, 2010: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ anzulegen. Mittelkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit einem unterirdischen Baumquartier in der Größe von mindestens 18 m³ je Baum anzulegen. Kleinkronige Bäume benötigen ein unterirdisches Baumquartier in der Größe von mindestens 12 m³.
Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.
Die Pflanzstandorte können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und -ausfahrten straßenparallel um bis zu 5,0 m verschoben werden.

10.1 Pflanzgebot 1: Einzelne Bäume im Plangebiet

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind im Plangebiet insgesamt 8 Bäume gemäß folgender Qualität und nach Auswahl aus der folgenden Liste zu pflanzen.

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm

Pflanzliste 1:

Acer campestre`Elsrijk`	Feldahorn
Acer opalus	Italienischer Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Hainbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus Ornus	Blumenesche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Parrotia persica 'Vanessa'	Eisenholzbaum
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus 'Rebona'	Resista-Ulme

10.2 Pflanzgebot 2: Innere Durchgrünung mit Sträuchern

Zur inneren Durchgrünung und der Anlage strukturreicher Gärten sind innerhalb der Baugrundstücke mindestens 10 Solitärsträucher gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
Der Nachweis erfolgt über den im Rahmen des Bauantragsverfahrens einzureichenden Freiflächengestaltungsplan.

Qualität: Sol., 3 x v, Höhe 60-100 cm

Pflanzliste 2:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Prunus cerasifera in Sorten	Kirschpflaume
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa in Sorten	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

10.3 Pflanzgebot 3: Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen sowie mit einer Substratdicke inklusiv Dränschicht von mindestens 12-15 cm zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten, Beispiele an möglichen Arten können der Pflanzliste 3 entnommen werden.

Pflanzliste 3:

Kräuter:

Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Allium senescens	Berg-Lauch
Anthyllis vulneraria	Gemeiner Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Lotus corniculatus	Hornklee
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Feld-Thymian
Thymus serpyllum	Sand-Thymian

Gräser:

Briza media	Zittergras
Bromus tectorum	Dach-Trespe
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Koeleria glauca	Schillergras
Poa bulbosa	Zwiebel-Rispengras
Flaches Rispengras	Poa compressa

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

Entsprechend Planeinschrieb sind als Dachform Satteldächer mit einer Neigung von 38° - 45° sowie Flachdächer zulässig.

Auf den Bereichen mit Satteldächern ist die Nutzung von Photovoltaik zulässig.

Dachflächen und Regenrinnen sowie Regenfallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Flachdachanteile, die als Terrassen genutzt werden sowie Fahrradüberdachungen, Vordächer und Kleinflächen bis 10 qm Grundfläche sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

Erdüberdeckte Geschosse sind mit einer Erdüberdeckung inklusiv Dränschicht von im Mittel 60 cm auszuführen und dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu unterhalten. Wege, Terrassen, Spielbereiche und notwendige Zufahrten sind davon ausgenommen.

1.2 Balkone, Terrassen und Dachterrassen

Balkone, Terrassen und Dachterrassen dürfen eine maximale Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

1.3 Fassadengestaltung

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

2.0 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Fremdwerbeanlagen sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen dürfen nur in einer Höhe von bis zu 6,0 m über der EFH und ausschließlich an den Fassaden entlang der Stuttgarter Straße und der Kronenstraße sowie im Bereich der Tiefgaragenzufahrt an der Kronenstraße angebracht werden. Sie dürfen das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen und den Verkehr nicht behindern oder gefährden.

Die max. zulässige Größe von Werbeanlagen pro Fassadenfläche beträgt 20 qm.

Von beleuchteten Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

3.0 Müllbehälterstandplätze
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Müllbehälterstandorte sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen und in dem für Nebenanlagen vorgesehenen Bereich zulässig. Aufstellflächen für den Zeitraum der Abholung sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter sind baulich zu umgrenzen oder einzugrünen, müssen jedoch nicht überdacht sein.

4.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

Oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Zugänge bzw. Fußwege sind nur mit Materialien zu gestalten, die einen Abflussbeiwert (ψ) von maximal 0,5 gewährleisten. Dies ist nachzuweisen.

5.0 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.

Terrassentrennwände / Sichtschutzwände sind bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m und einer Tiefe von maximal 2,20 m zulässig, sofern sie mit den Gebäuden verbunden und senkrecht zur Fassade angeordnet sind und mindestens 1 m Abstand zu Grundstücksgrenzen einhalten. Im Übrigen gilt das Nachbarrecht. Terrassentrennwände / Sichtschutzwände mit darüberhinausgehenden Maßen sind ausgeschlossen.

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

Mehr als eine Parabolantenne oder Satellitenempfangsanlage je Wohnung ist unzulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

7.0 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

8.0 Anzahl von Stellplätzen
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,0 Stellplätze herzustellen.

9.0 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO behandelt.

C. HINWEISE

1.0 Artenschutz (§ 39 / § 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Hinweis:

Im Zuge der vorgeschalteten UVP-Vorprüfung wurde der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des LRA Ludwigsburg am 13.08.2020 ein Artenschutzgutachten vom Büro BSB Gaiser, Weinstadt vorgelegt. Aufgrund der behördlichen Stellungnahme des LRA wurde eine erneute Überprüfung bzw. Begehung des Plangebiets im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse gemäß § 44 BNatSchG erforderlich. Vom Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen wurde daher eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse (Stand 15.10.2020) erstellt und mit der UNB abgestimmt. Die Bestimmungen und Verbote des allgemeinen und des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 u. 44 BNatSchG sind im Zuge der Abriss- und Rodungsmaßnahmen sowie der weiteren Baufeldfreimachung zu beachten. Daraus ergeben sich die im weiteren Text erläuterten Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen.

<u>Vermeidungsmaßnahmen</u>

M1 Bauzeitenregelung
Der Abriss von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum vom 01.11. – 28./ 29.02. zulässig. Erst wenn ein Fachgutachter festgestellt und protokolliert hat, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt werden können, sind gegebenenfalls auch im Zeitraum März – September Rodungs- und Abrissarbeiten möglich. Eine vorherige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich. Die zu erbringenden CEF-Maßnahmen müssen dann bereits realisiert worden sein. Weiterhin sind sämtliche potenziell geeigneten Nistplätze und Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse rechtzeitig vorab von einem Fachgutachter zu verschließen.

M2 Eichhörnchenkobel
Die Rodung der Bäume mit Eichhörnchenkobel ist schonend unter artenschutzfachlicher Begleitung (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) im Zeitraum von 01.11. – 28./29.02 durchzuführen.

M3 Planexterne Maßnahmenfläche
1. Auf einer planexternen Maßnahmenfläche (Flurstück Nr. 8898) sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
   - Die Stammteile der zu fällenden Bäume sind aufrecht an die bestehenden Bäume anzulehnen und ggf. zu befestigen. Hierfür ist es sinnvoll, dass die Kirschbäume auf eine Höhe von etwa 2 m leicht aufgeastet werden.
   - Aus den gerodeten Gehölzen sind Ast- bzw. Reisighaufen anzulegen.
   - Auf der Maßnahmenfläche ist ein Hornissenkasten aufzuhängen.
2. Auf einer weiteren Fläche sollte ein gemischter Hecken- und Baumbestand aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gepflanzt werden, der dem Umfang an Vegetationsfläche im Plangebiet in etwa entspricht.

CEF-Maßnahmen

M4 Vögel
Vor dem Eingriff sind zwei Meisenhöhlen (Flugloch 32 mm) auf der vorgesehenen Maßnahmenfläche sowie drei Nischenbrüterkästen bzw. Halbhöhlen an Gebäuden in der Umgebung des Plangebiets aufzuhängen. Die bestehenden Nistkästen sind ebenfalls auf der Maßnahmenfläche aufzuhängen.

M5 Fledermäuse
Vor dem Eingriff sind zwei Fledermauskästen an Gebäuden in der Umgebung des Plangebiets anzubringen. Die bestehende Fledermausgroßhöhle ist auf der vorgesehenen Maßnahmenfläche aufzuhängen.

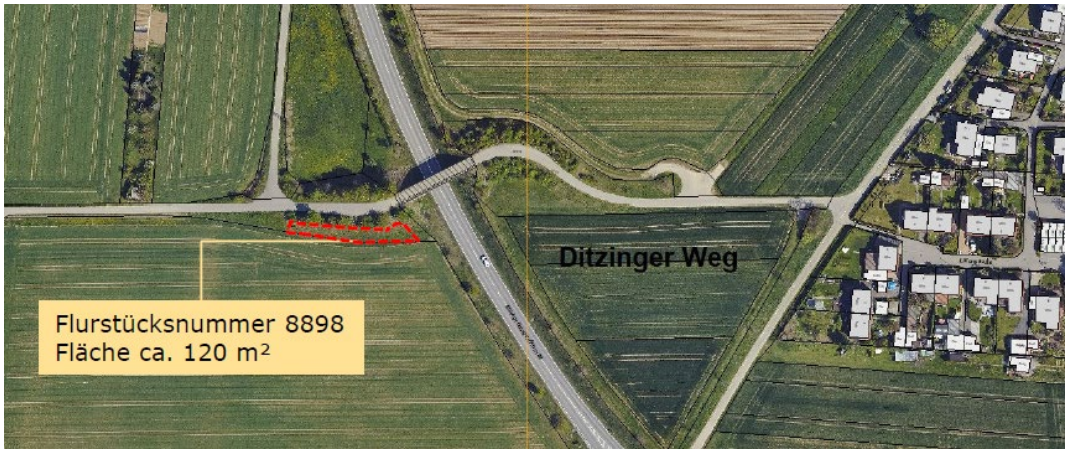

Abbildung: Planexterne Ausgleichsfläche (Quelle: Stadt Korntal-Münchingen)

Darüber hinaus ist ein 3 - 5 jähriges Monitoring der umgesetzten Maßnahmen durchzuführen. Die Durchführung des Monitorings und die dauerhafte Pflege werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Empfehlung
Das Anbringen bzw. Installieren von Fledermauskästen und Nisthilfen für Vögel an den künftigen Gebäuden wird empfohlen.

2.0 Weitere Artenschutzmaßnahmen

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
Die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Gehwegen sowie die private Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.

Verminderung von Vogelschlag
Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B. die Gliederung der Glasflächen oder die Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen. Darüber hinaus sind Über-Eck-Verglasungen von insgesamt über 4 m² Glasfläche nicht zulässig. Bei der Ermittlung der Größe

von Glasflächen müssen nebeneinander angebrachte Glasflächen, die über einen Fensterrahmen getrennt sind, nicht addiert werden. Jede Glasfläche ist einzeln, für sich zu betrachten. Anders ist dies bei Über-Eck-Verglasungen. Hier sind die Einzelflächen zu addieren und dürfen eine Fläche von 4 m² nicht überschreiten. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko. Darüber hinaus werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (12 - 13%) empfohlen.
Zudem wird auf die Broschüre „Artenschutz in der Bauleitplanung – Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg sowie auf die Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach in der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (als .pdf-Datei kostenlos unter www.vogelglas.info) aufmerksam gemacht.

3.0 Freiflächengestaltungsplan

Zur Gestaltung der Außenanlagen sollte im Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden. Dabei sollen insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen (Geländeprofile, Höhenangaben bezogen auf NN), bestehende und geplante Bäume mit Angaben der Art gem. Ziff. 10.1 der planungsrechtlichen Vorschriften (Pflanzbindungen und -gebote), Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungs- bzw. evtl. Lagerflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, dargestellt werden.

4.0 Bodenbelastungen

Auf dem Gelände wurden auf dem Flurstück Nr. 73 geringfügige lokale Verunreinigungen durch LHKW festgestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Gefährdung des Grundwassers bzw. eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung durch LHKW wenig wahrscheinlich.

Bei den Baugrundaushubarbeiten ist ein Geologe hinzuzuziehen. Weiter ist das LRA Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, bei Erdarbeiten auf den Grundstücken zu beteiligen.

5.0 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 (Fassung: Mai 1998) zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen. Die DIN 18 300 (Fassung: September 2019) ist zwingend einzuhalten.

6.0 Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 20 DSchG)

Merowingerzeitliches Gräberfeld (um 450-720 n. Chr.) - Kultur-denkmal gem. § 2 DSchG, Listen-Nr. 30.
Östlich des ausgewiesenen Geltungsraums sind in der ehemaligen Lehmgrube der Ziegelei Nanz Bestattungen eines frühmittelalterlichen Friedhofs und auch Relikte einer Siedlung der Urnenfelder- und Hallstattzeit nachgewiesenen. Bei Bauarbeiten wurden 1961 weitere Gräber angetroffen. Im Zuge von Bodeneingriffen in nicht bereits tiefgreifend gestörten Bereichen ist daher mit weiteren frühmittelalterlichen Grabfunden und vorgeschichtlichen Siedlungsbefunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG heimatgeschichtlicher und wissenschaftlich-dokumentarischer Bedeutung - zu rechnen.
Maßgeblich für die Abgrenzung ist die nachstehende Kartierung.

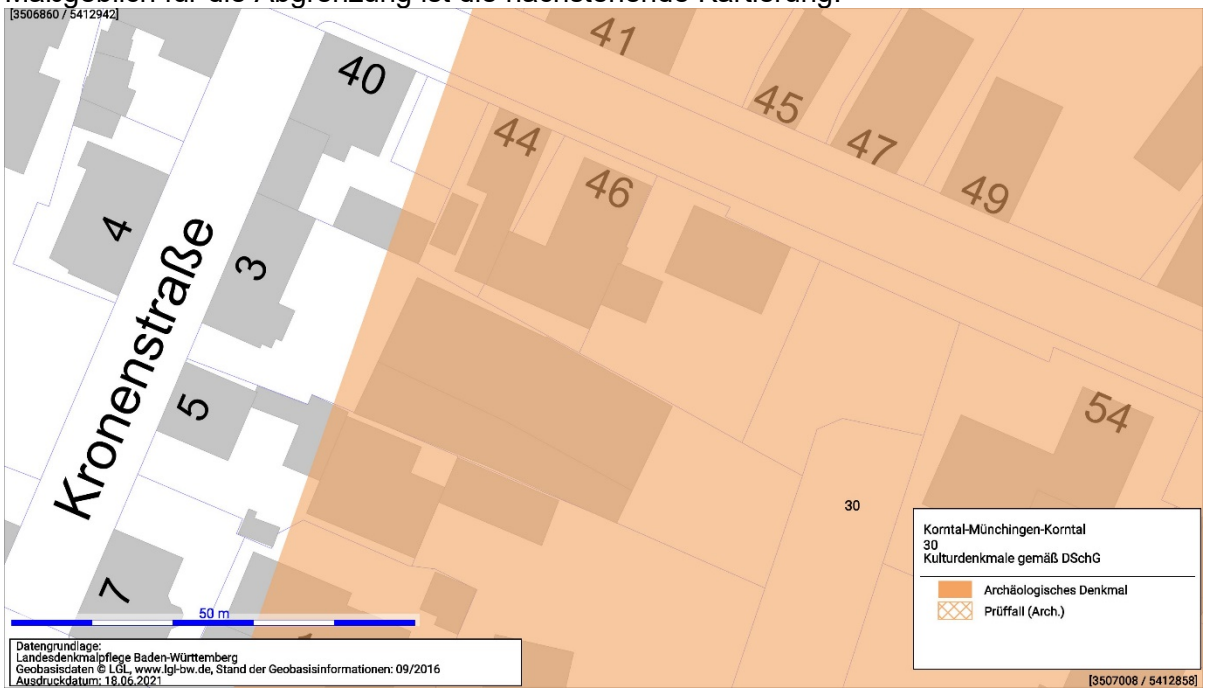

Abbildung: Kulturdenkmale gemäß DSchG (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)

Gem. §8 DSchG ist die denkmalschutzrechtliche Genehmigung von geplanten Erdeingriffen erforderlich. Gebäudeabbrüche unterhalb der Erdgleiche sowie Aushubarbeiten sollten daher nur nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Funde/ Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

7.0 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und, soweit erforderlich, unter den erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung der gefährdeten Grenz- und Vermessungszeichen ist vor Baubeginn beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen.

8.0 Grundwasserschutz

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

9.0 Starkregen

Das Plangebiet liegt innerhalb der „Starkregengefahrenkarte für das Einzugsgebiet Glems“. Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen sind daher nicht auszuschließen.

10.0 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Versorgungsträger sind gemäß §§ 1 ff. NAV berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Kabelverteilerschränke zur Stromversorgung hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

11.0 Einsichtnahme

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen etc. und dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten liegen an der Verwaltungsstelle zur Einsichtnahme bereit, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019