

Einladung zur Sitzung des Technischen Ausschusses

Am Montag, 5. November 2018, findet um 18:00 Uhr eine öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses im Rathaus, Kleiner Sitzungssaal, statt.

Tagesordnung:

1. Protokollbekanntgabe
2. Bausachen
 - 2.1. Neubau von 5 + 8 Eigentumswohnungen mit 19 Tiefgaragenplätzen
Cleebronner Straße, Flst. 212/2 und 212/7, Bönningheim
 - 2.2. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
Lindenstraße, Flst. 2601, Hofen
 - 2.3. Neubau Mehrfamilienwohnhaus (7 Wohneinheiten) und Tiefgarage
(15 Stellplätze), Goethestraße 25, Flst. 1760/1, Bönningheim
 - 2.4. Neubau Einfamilienwohnhaus mit PKW Stellplatz
Lauerweg, Flst. 4184, Bönningheim
 - 2.5. Errichtung Stützwände und Pool im Gartenbereich,
Strombergstraße 22, Flst. 475/1, Bönningheim
3. Kanalsanierungskonzeption Bereich Klosterburgäcker
4. Bebauungsplan „Lauffener Feld II, 2. Änderung“ – Entwurfsberatung
5. Sonstiges und Bekanntgaben

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2018/125

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 09.10.2018

Betreff:**Bausachen**

Neubau von 5 + 8 Eigentumswohnungen mit 19

Tiefgaragenplätzen

Cleebronner Straße, Flst. 212/2 und 212/7, Bönningheim

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

05.11.2018

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.
Technischer Ausschuss	23.07.2018	Öffentlich	2.1	

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag mit der Maßgabe, dass das oberste Geschoss kein Vollgeschoss ist.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lauerweg, 1. Änderung“.

Geplant ist der Neubau von 5 + 8 Eigentumswohnungen mit 19 Tiefgaragenplätzen.

Dem Technischen Ausschuss lag bereits ein Baugesuch zur Beratung in der Sitzung am 23.07.2018 vor. Dort wurde das Einvernehmen zur Unterschreitung der ursprünglich geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht erteilt.

Inzwischen wurden neue Pläne eingereicht.

Die EFH wurde nun gemittelt, wie im Bebauungsplan vorgegeben. Eine Unterschreitung bis 0,25 m ist zulässig. Dies ist eingehalten.

Dachform, Dachneigung und Firstrichtung entsprechen dem Bebauungsplan. Außerdem ist 2-geschossige Bauweise vorgegeben. Diese wird eingehalten, wenn das oberste Geschoss kein Vollgeschoss ist.

Zu folgenden Befreiungen wurde in der Sitzung vom 23.07.2018 bereits das Einvernehmen erteilt:

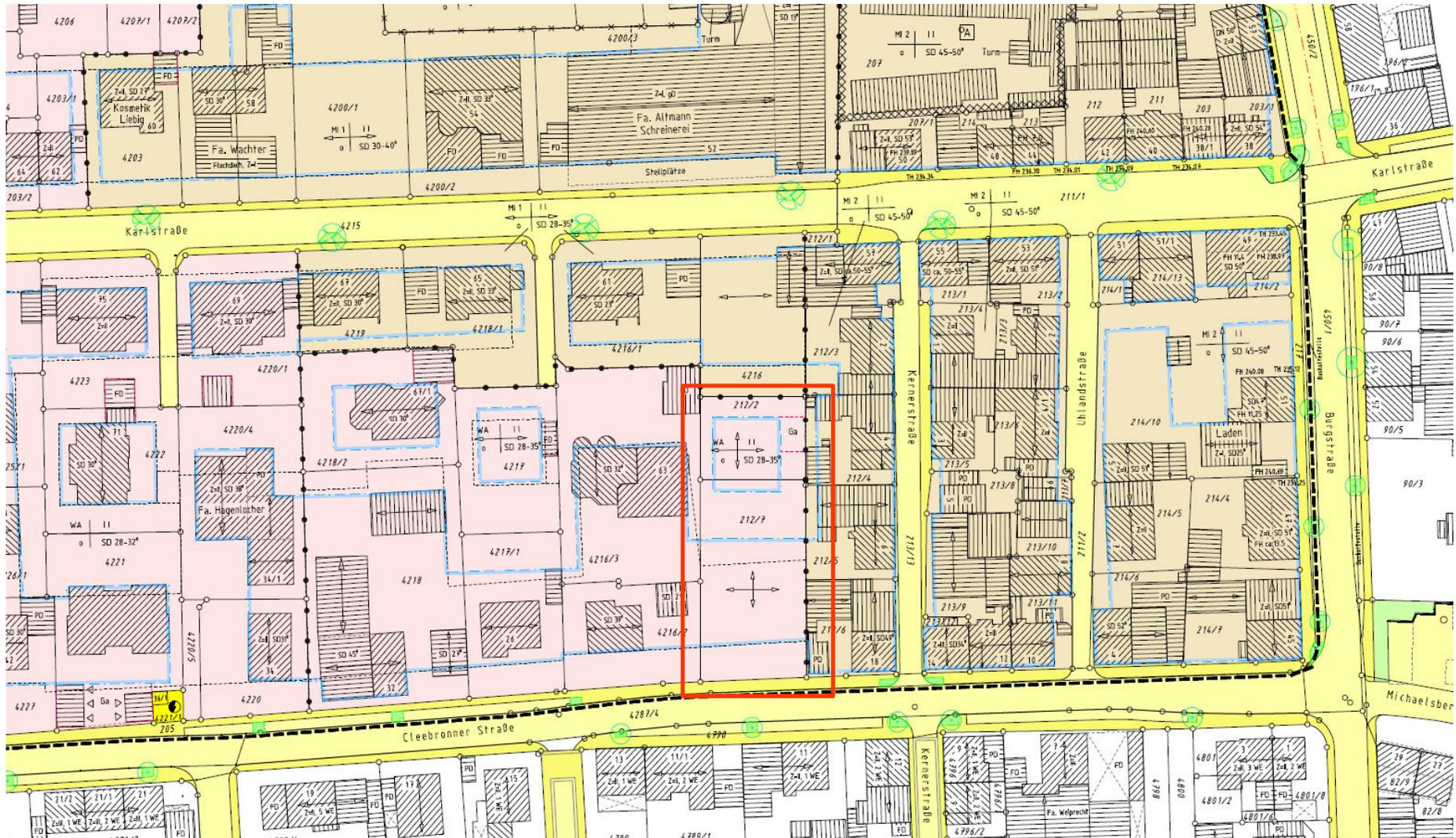
- Überschreitung der Baufenster durch untergeordnete Bauteile
- Überschreitung der Baufenster mit der Tiefgarage

Der vom Gremium geforderte Sichtschutz für den Müllplatz ist hinfällig, da sich der Standort geändert hat.

Die Beurteilung der technischen Gestaltung der Tiefgaragenabfahrt liegt nicht in der Zuständigkeit der Stadt.

Anlagen: Ausschnitt Bebauungsplan, Lageplan, Grundriss Erdgeschoss und Ansichten

Ausschnitt Bebauungsplan „Lauerweg, 1. Änderung“



Lageplan

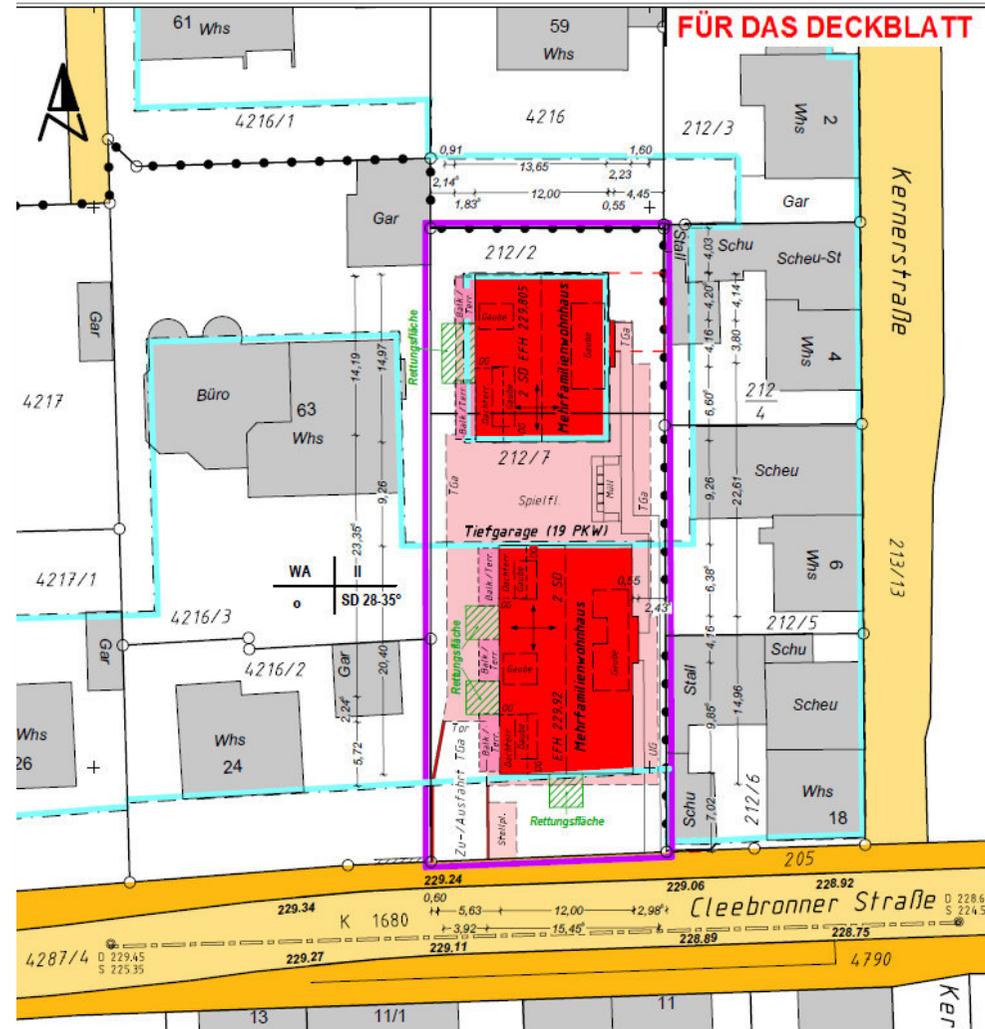
LAGEPLAN

Zeichnerischer Teil (§ 4 LBOVVO)

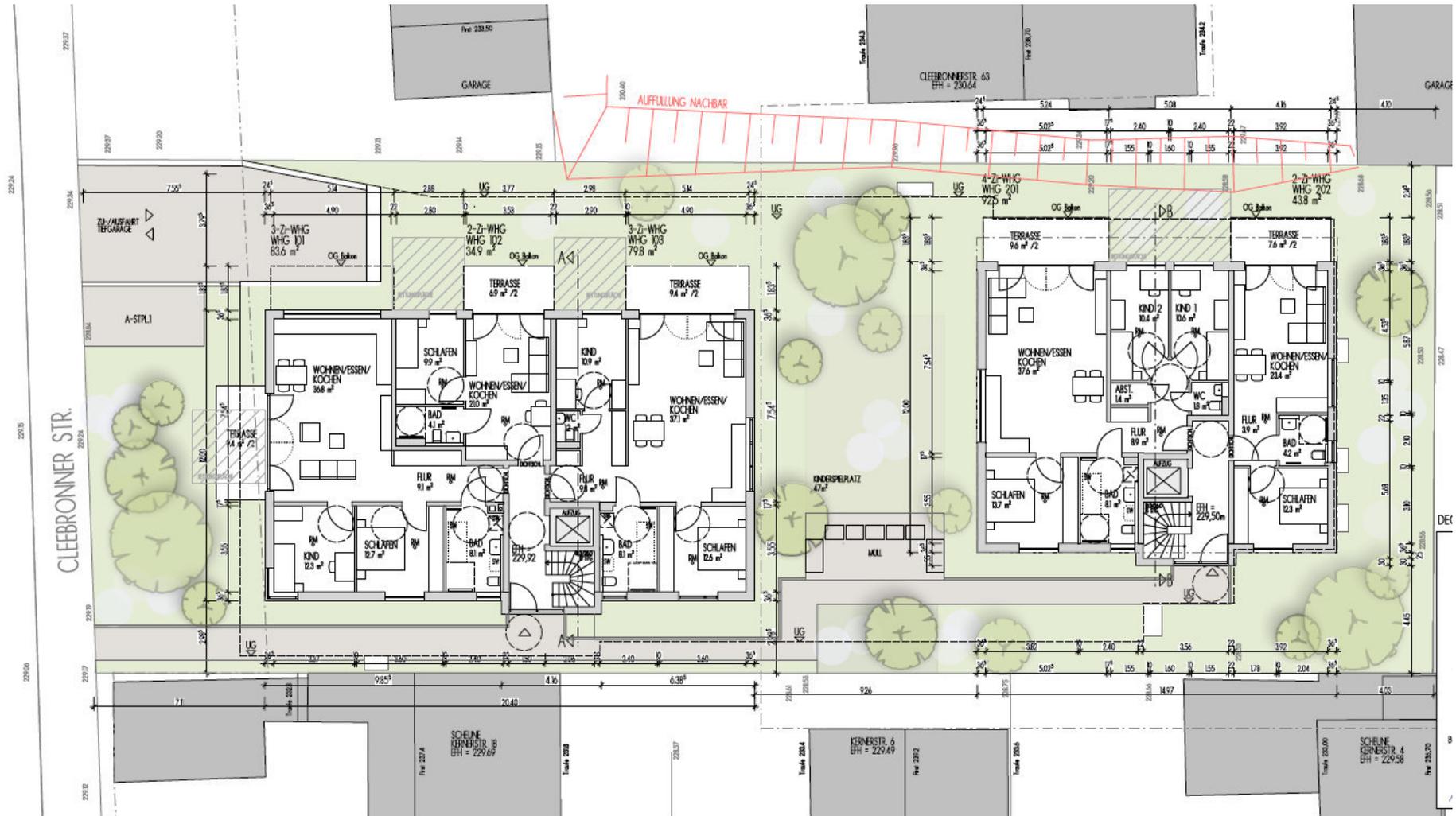
Maßstab 1 : 500

Landkreis
Stadt/Gemeinde
Gemarkung
Flur / Ortsteil

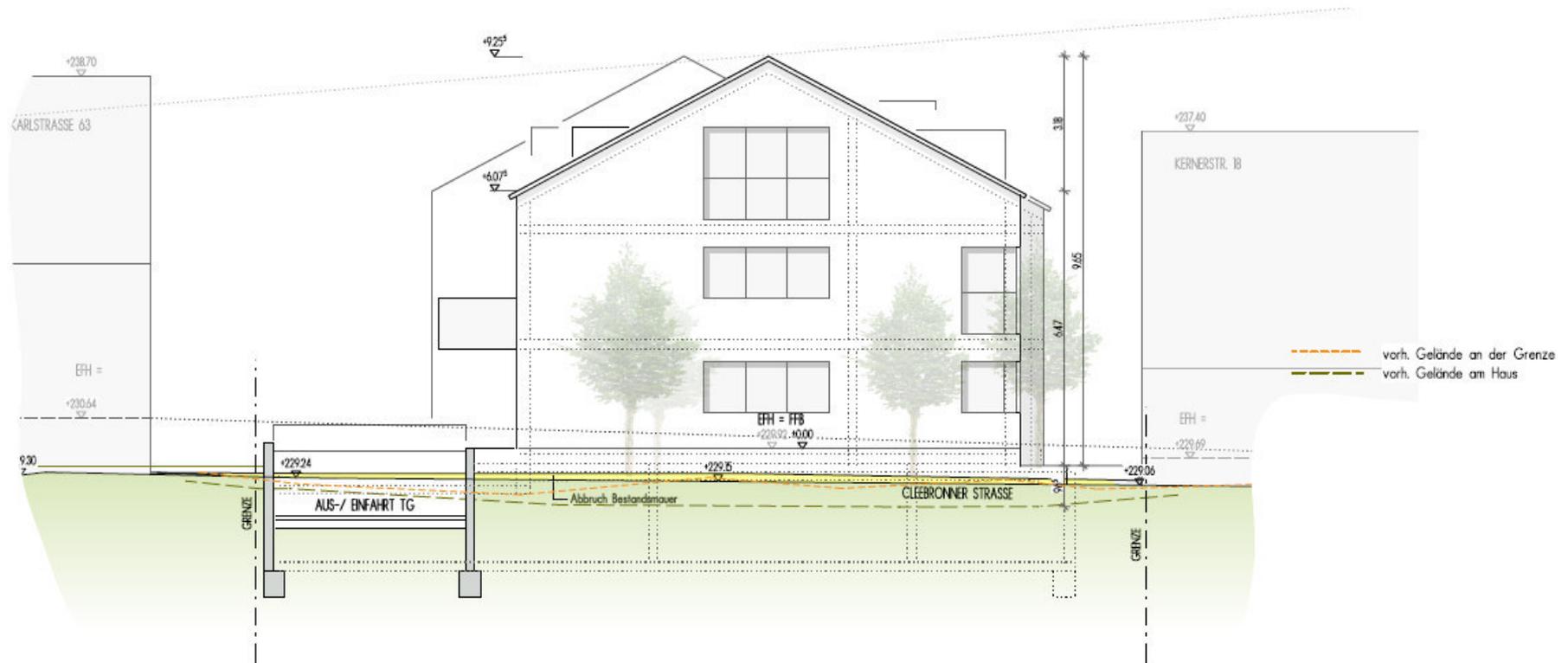
Ludwigsburg
Bönningheim
Bönningheim



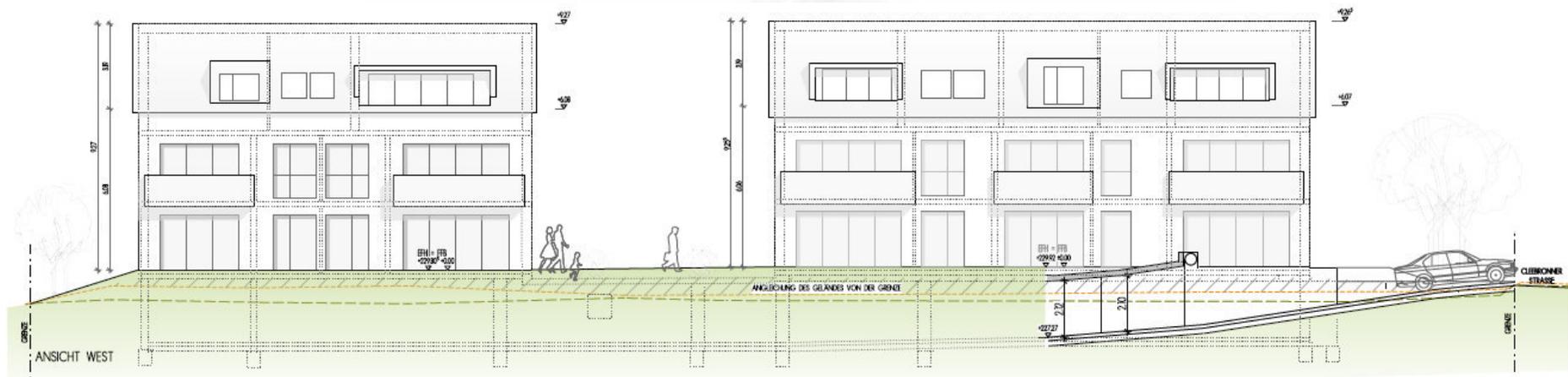
Grundriss Erdgeschoss



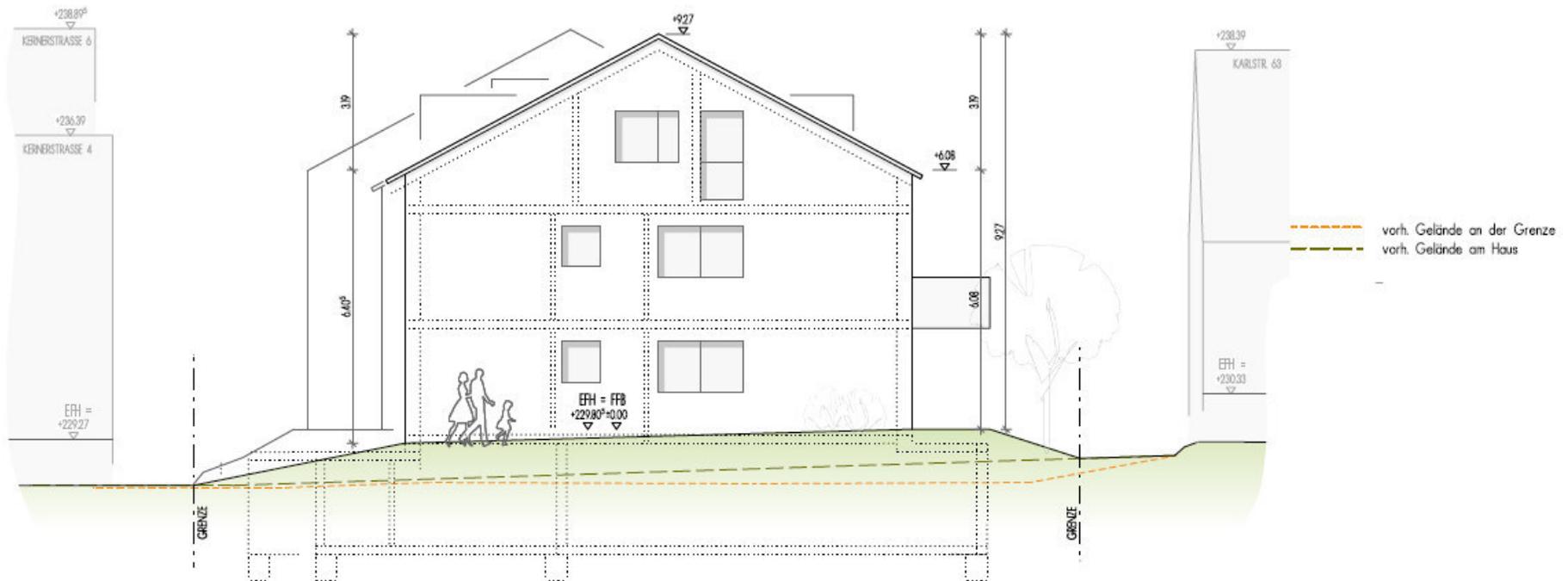
Ansicht Süden



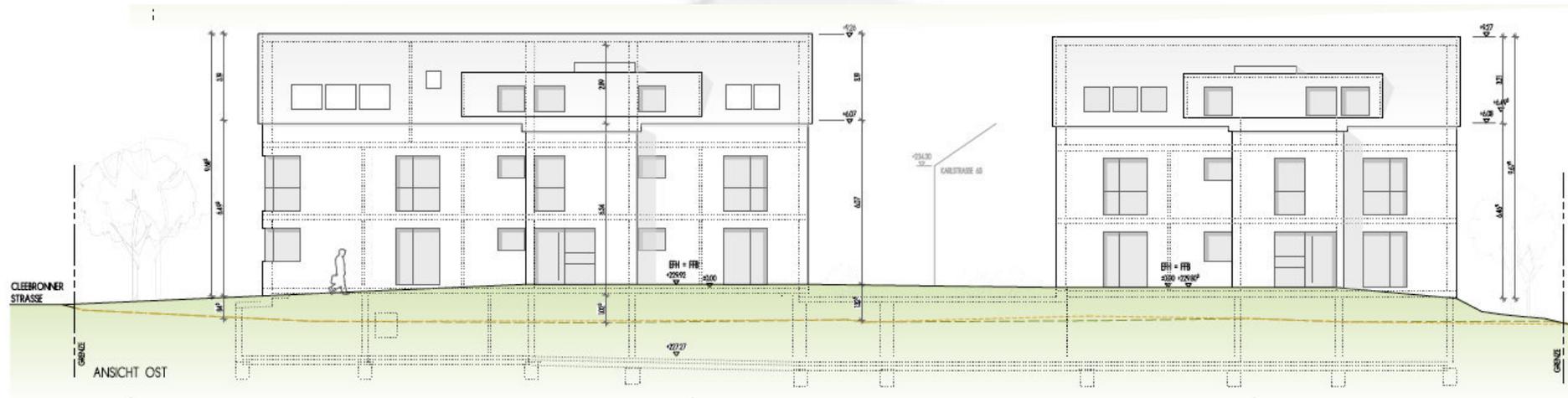
Ansicht Westen



Ansicht Norden



Ansicht Osten



Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2018/130

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 15.10.2018

Betreff:

**Bausachen
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
Lindenstraße, Flst. 2601, Hofen**

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

05.11.2018

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag mit der Maßgabe, die Dachneigung auf 22° zu reduzieren. Das Einvernehmen zur Befreiung, dass die Terrasse im Südwesten teilweise außerhalb des Baufensters errichtet wird, wird mit der Maßgabe erteilt, dass das Wohngebäude bis zur südöstlichen Baufensterecke verschoben wird. Das Einvernehmen zur Befreiung, dass die Garage teilweise außerhalb des Baufensters errichtet wird, wird mit der Maßgabe erteilt, dass die Ansichtsfläche mit 25 qm nicht überschritten wird. Außerdem ist das Flachdach der Garage zu begrünen.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

-2-
 ja nein

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Traminer, Änderung westlich der Lindenstraße“.

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage.

Die Vorgaben des Bebauungsplans zu Dachform, Dachneigung und Firstrichtung werden eingehalten.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird um 0,25 m unterschritten, was nach Bebauungsplan zulässig ist.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

- Terrasse im Südwesten teilweise außerhalb Baufenster
- Firsthöhe 8,49m statt 8,40m
- Garage teilweise außerhalb des Baufensters

Zur Befreiung „Terrasse im Südwesten teilweise außerhalb Baufenster“ kann das Einvernehmen vorgeschlagen werden mit der Maßgabe, das Wohngebäude bis zur südöstlichen Baufensterecke zu verschieben.

Der Befreiung „Überschreitung Firsthöhe“ soll nicht zugestimmt werden. Nach Aussage des Planers war es ein Versehen, die Dachneigung mit 23° einzuzeichnen. Bei einer Dachneigung von 22° wird die Firsthöhe mit 8,40m eingehalten.

Zur Befreiung „Garage teilweise außerhalb Baufenster“ kann das Einvernehmen vorgeschlagen werden mit der Maßgabe, dass die Ansichtsfläche mit 25 qm eingehalten wird.

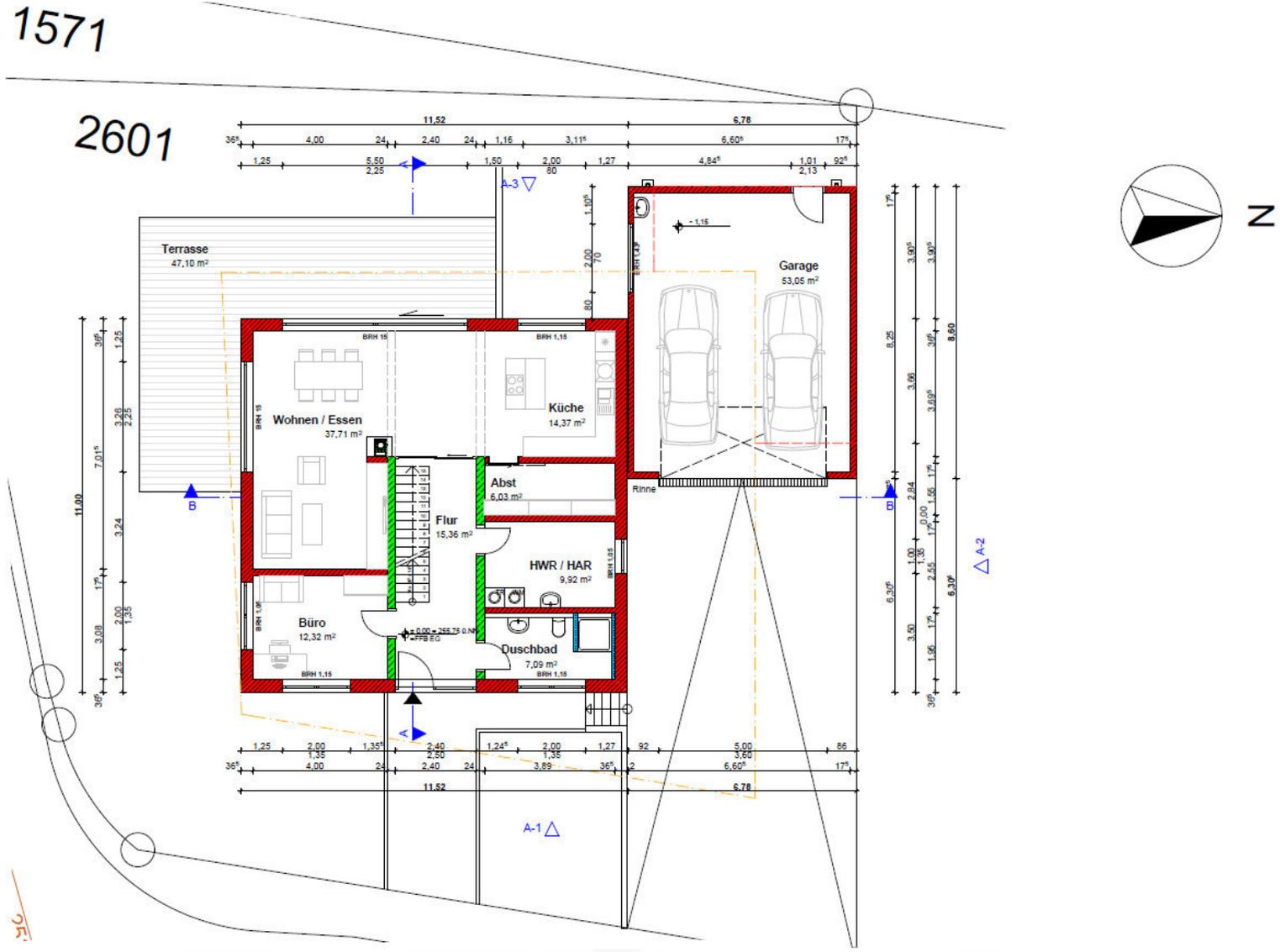
Das Flachdach der Garage ist zu begrünen.

Anlagen: Ausschnitt Bebauungsplan, Lageplan, Grundriss Erdgeschoss und Ansichten

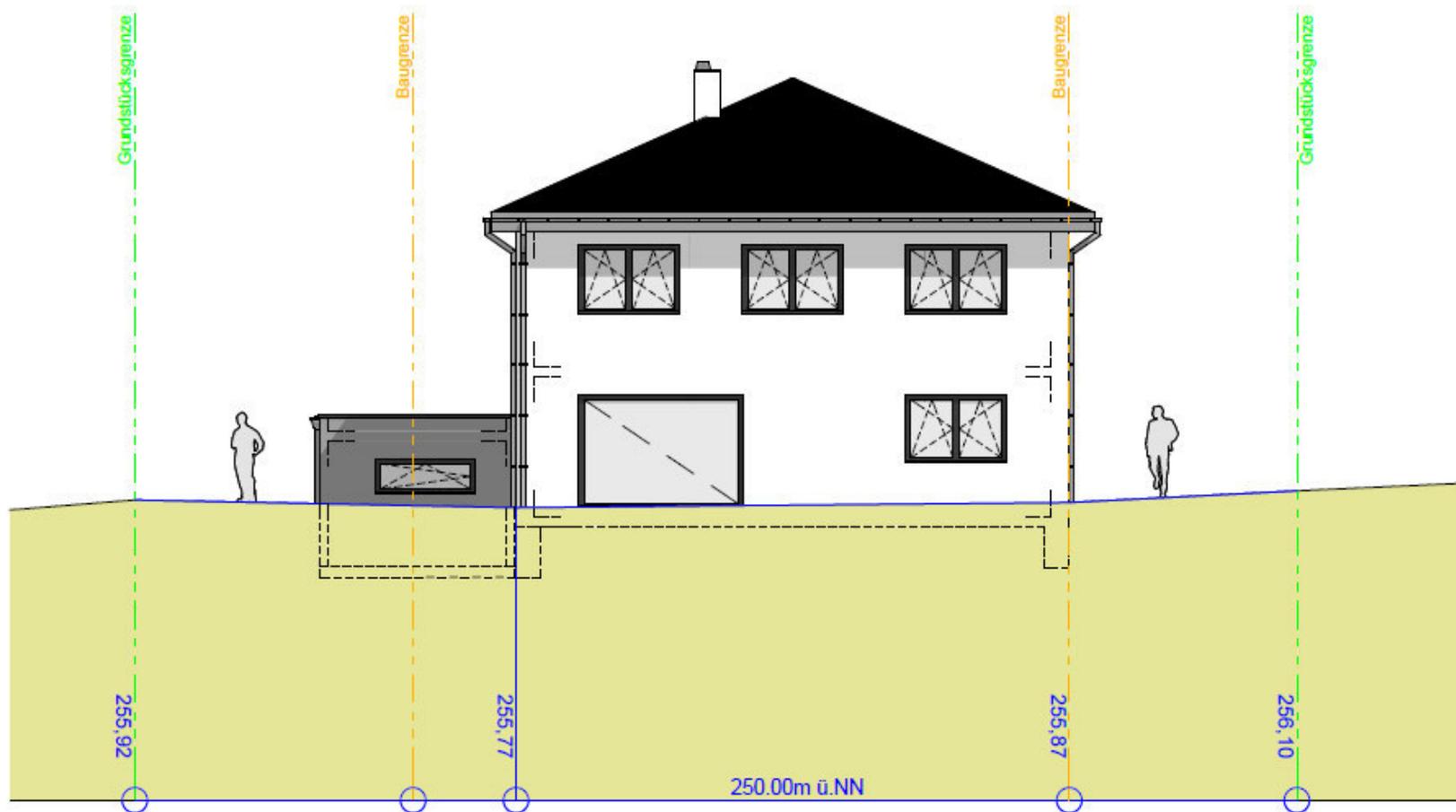
Ausschnitt Bebauungsplan „Traminer - Änderung westlich der Lindenstraße“



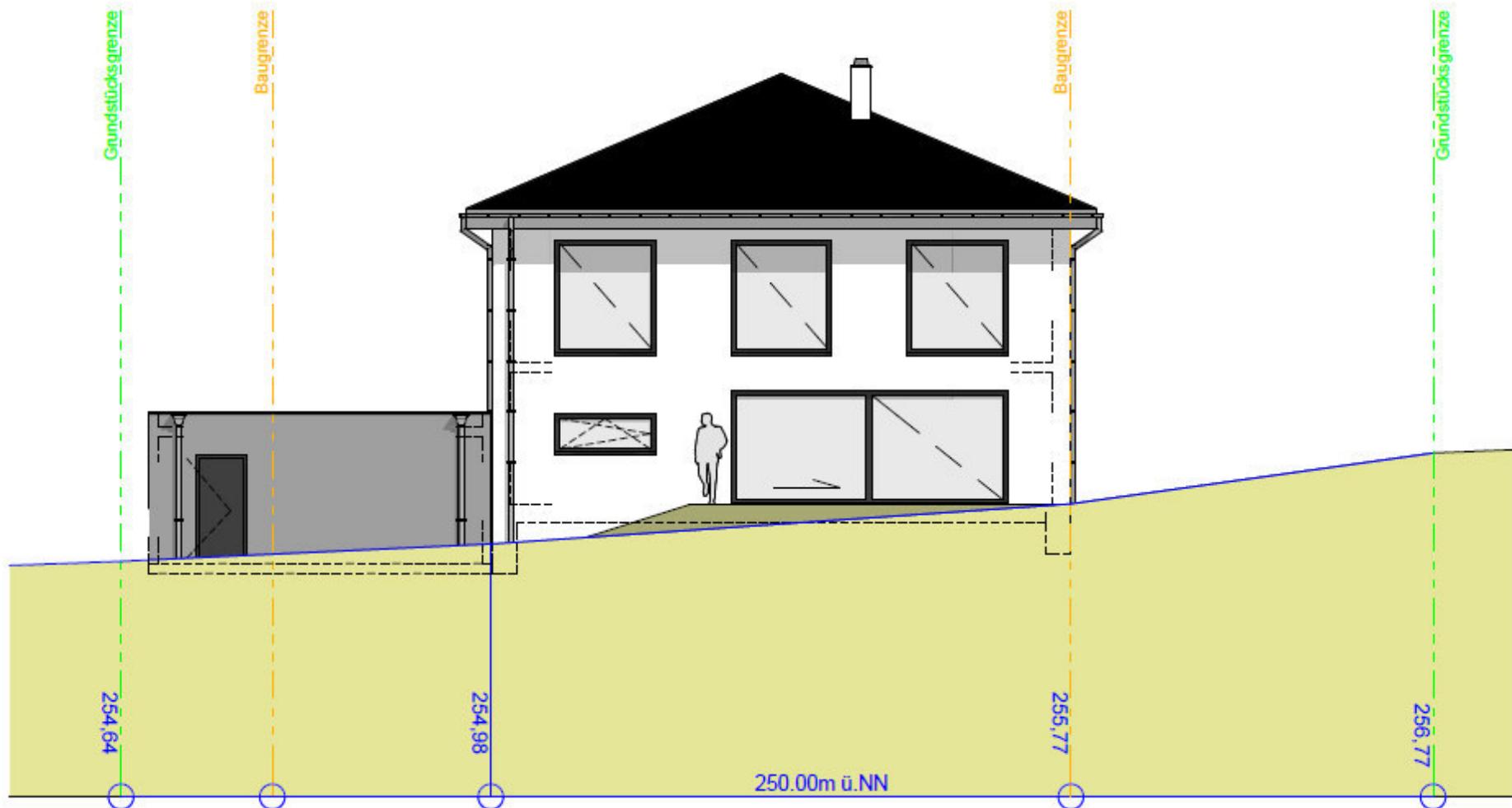
Grundriss Erdgeschoss



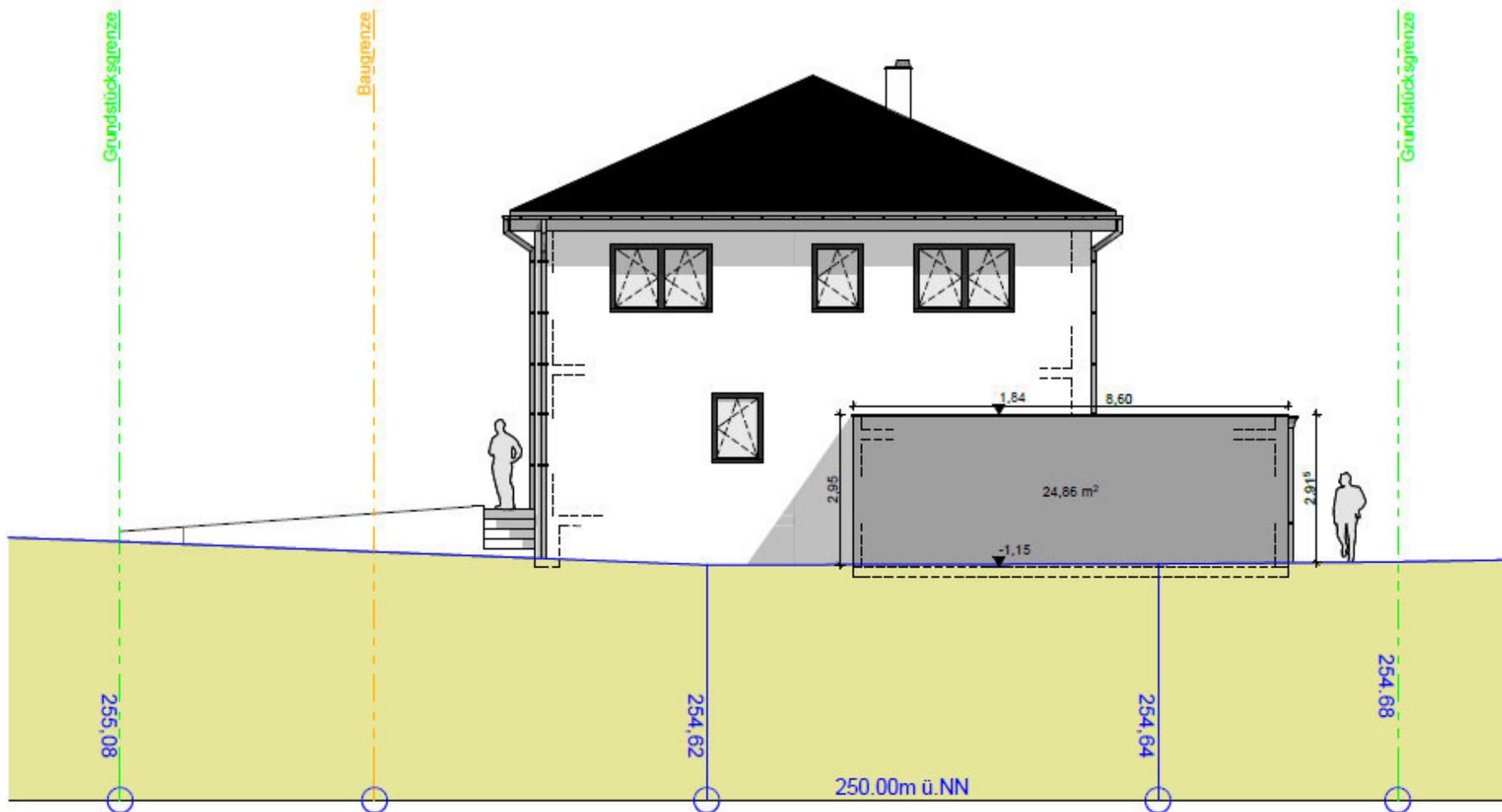
Ansicht Süden



Ansicht Westen



Ansicht Norden



Ansicht Osten



Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim
Wein- und Museumsstadt

2018/131

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 15.10.2018

Betreff:

Bausachen

**Neubau Mehrfamilienwohnhaus (7 Wohneinheiten) und Tiefgarage (15 Stellplätze)
Goethestraße 25, Flst. 1760/1, Bönningheim**

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

05.11.2018

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt kein Einvernehmen zum Bauantrag.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Barrwiesen, 1. Änderung“.

Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 15 Stellplätzen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist zwischen bestehenden Gebäuden zu mitteln. Die gemittelte EFH beträgt 226,315, geplant ist laut Planunterlagen 226,00. Tatsächlich müssen nach Aussage des Planers 0,25 Fußbodenaufbau hinzugerechnet werden, um eine Vergleichbarkeit mit den bestehenden Nachbargebäuden zu erreichen. Somit wird die EFH um 0,065 unterschritten. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzung, die eine Unterschreitung zulässt. Die vorliegende Unterschreitung ist vernachlässigbar.

Die Firsthöhe ist ebenfalls zu mitteln. Die gemittelte Firsthöhe beträgt 234,65, geplant ist 235,185. Somit ist die Firsthöhe um 0,535 m überschritten.

Des Weiteren ist das Gebäude mit Flachdach statt geneigtem Dach geplant. Dies ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Außenwände des obersten Geschosses gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss allseitig um mindestens 1,50 m zurückversetzt sind. Dies ist hier eingehalten. Allerdings darf das oberste Geschoss kein Vollgeschoss sein, da höchstens 2-geschossige Bauweise zugelassen ist.

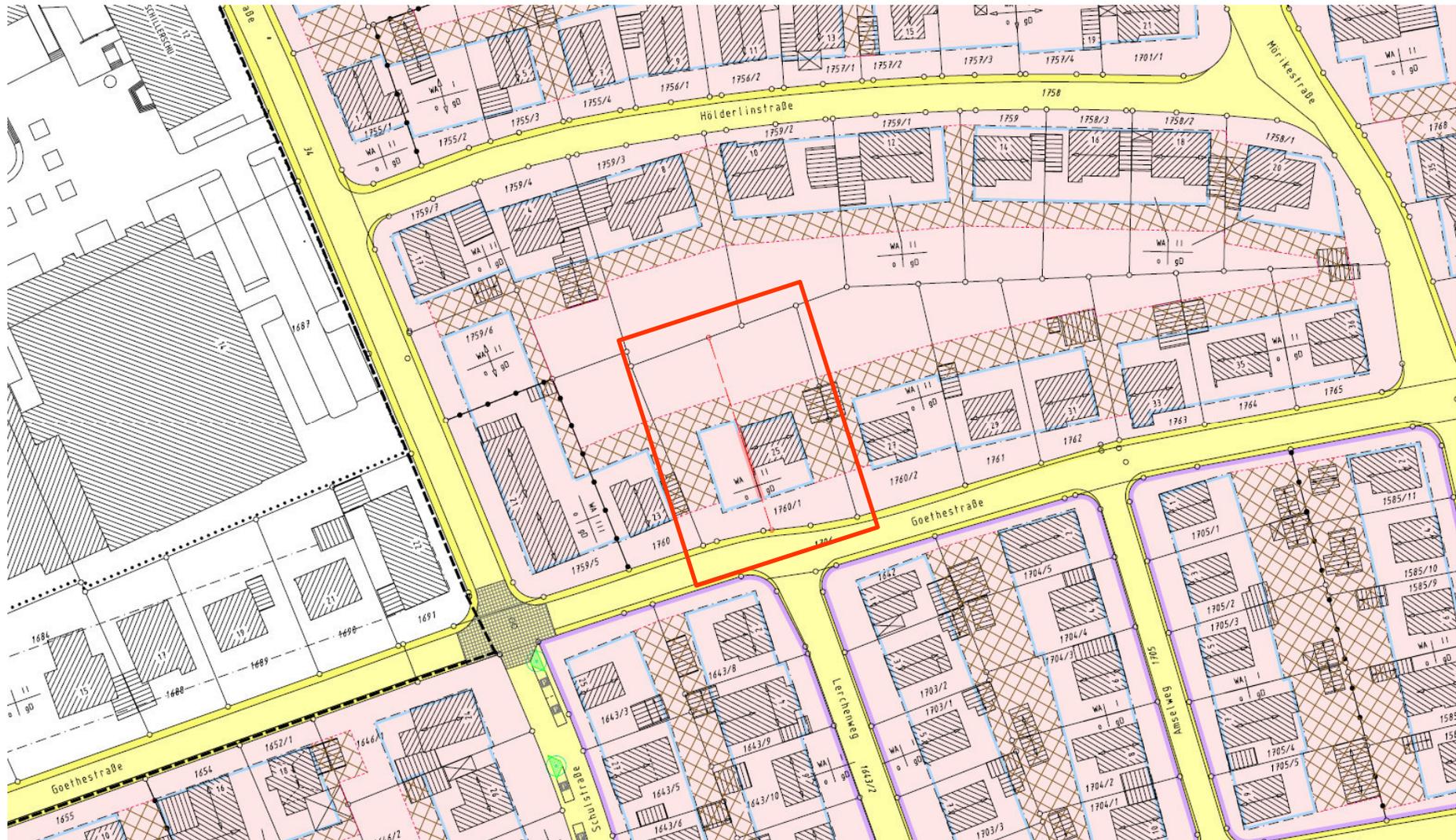
Zusätzlich sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Terrassen und Balkone teilweise außerhalb Baufenster
- Tiefgarage teilweise außerhalb Baufenster/Nebenanlagenfenster
- Kinderspielplatz außerhalb Baufenster/Nebenanlagenfenster

Die Verwaltung schlägt vor, zum Bauantrag kein Einvernehmen zu erteilen, da die Firsthöhe überschritten ist.

Anlagen: Ausschnitt Bebauungsplan, Lageplan, Grundriss Erdgeschoss und Ansichten

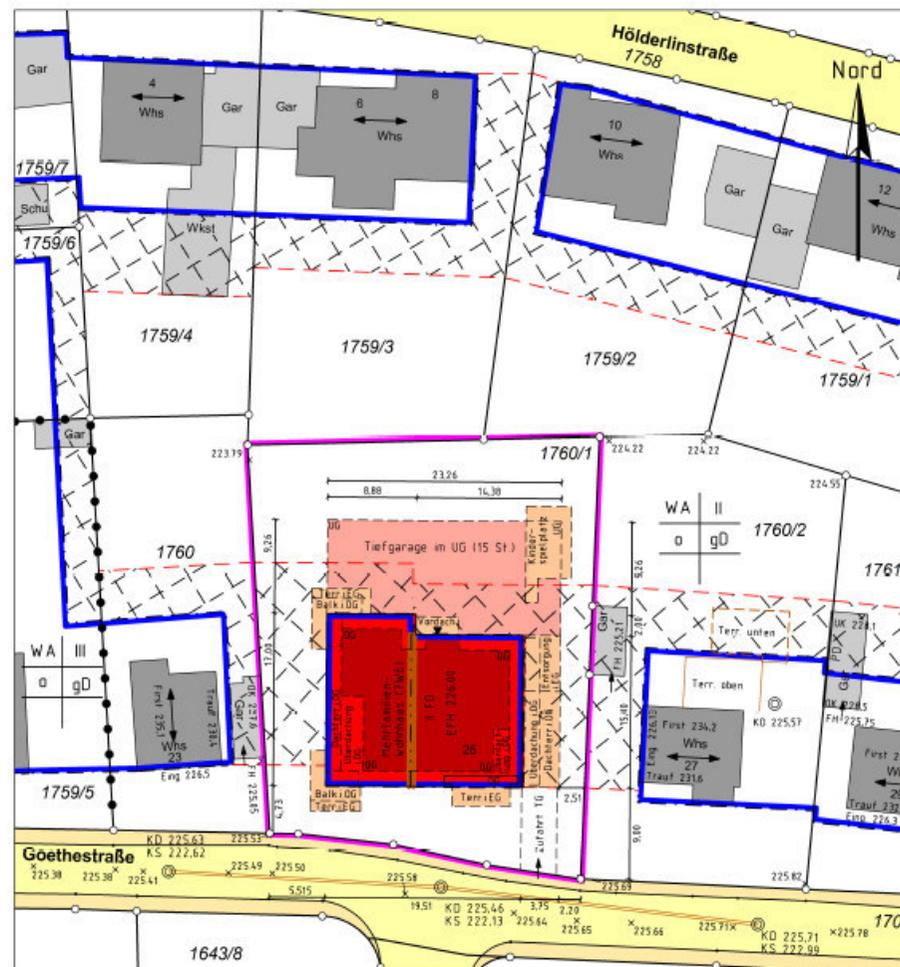
Ausschnitt Bebauungsplan „Barrwiesen, 1. Änderung“



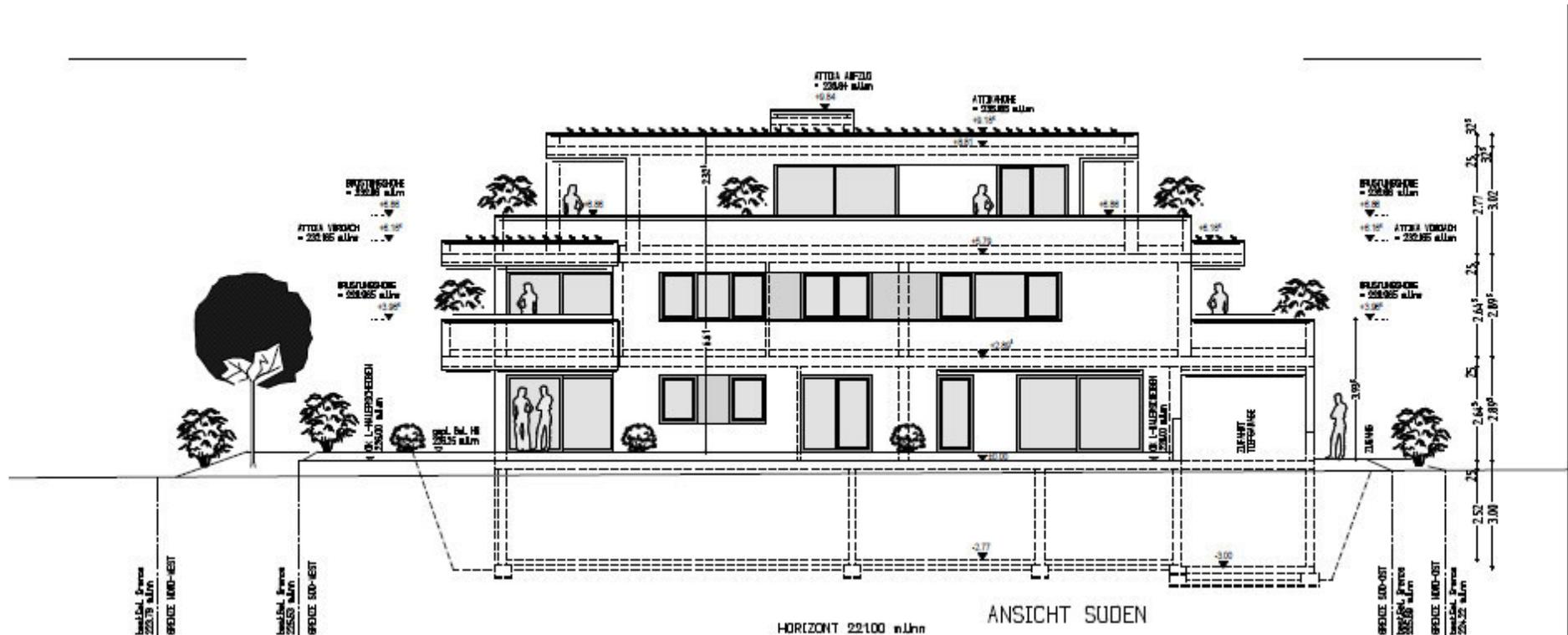
Lageplan

Landkreis Ludwigsburg
Stadt Bönningheim
Gemarkung Bönningheim

Lageplan
zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§ 4 LBO VVO)



Ansicht Süden



Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2018/132

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 15.10.2018

Betreff:

Bausachen

**Neubau Einfamilienwohnhaus mit PKW Stellplatz
Lauerweg, Flst. 4184, Bönningheim**

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

05.11.2018

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lauerweg, 1. Änderung“.

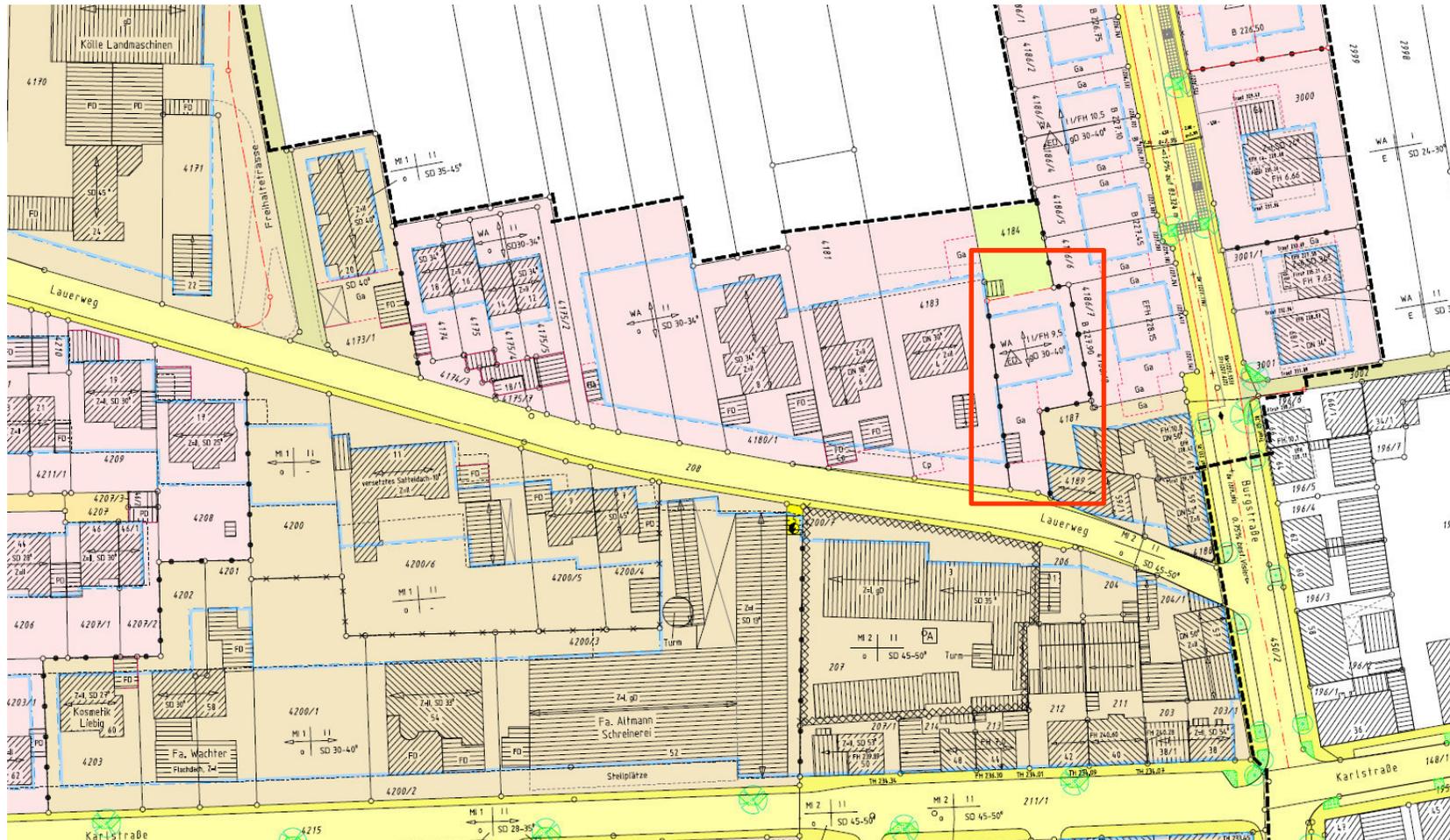
Geplant ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Stellplatz.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist zwischen bestehenden Gebäuden zu mitteln. Die gemittelte EFH beträgt 228,325, geplant ist 228,25. Eine Unterschreitung bis 0,25 m ist nach Bebauungsplan zulässig.

Die Festsetzungen zu Firsthöhe, Geschossigkeit, Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind eingehalten.

Anlagen: Ausschnitt Bebauungsplan, Lageplan, Grundriss Erdgeschoss und Ansichten

Ausschnitt Bebauungsplan „Lauerweg, 1. Änderung“



Lageplan

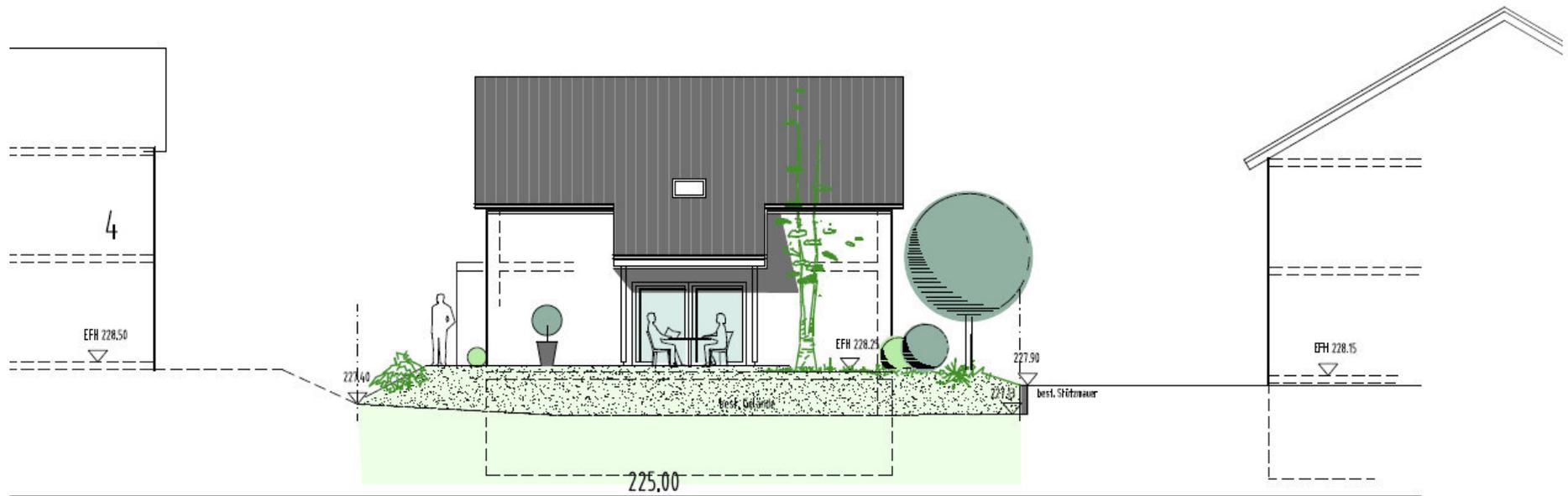


Grundriss Erdgeschoss

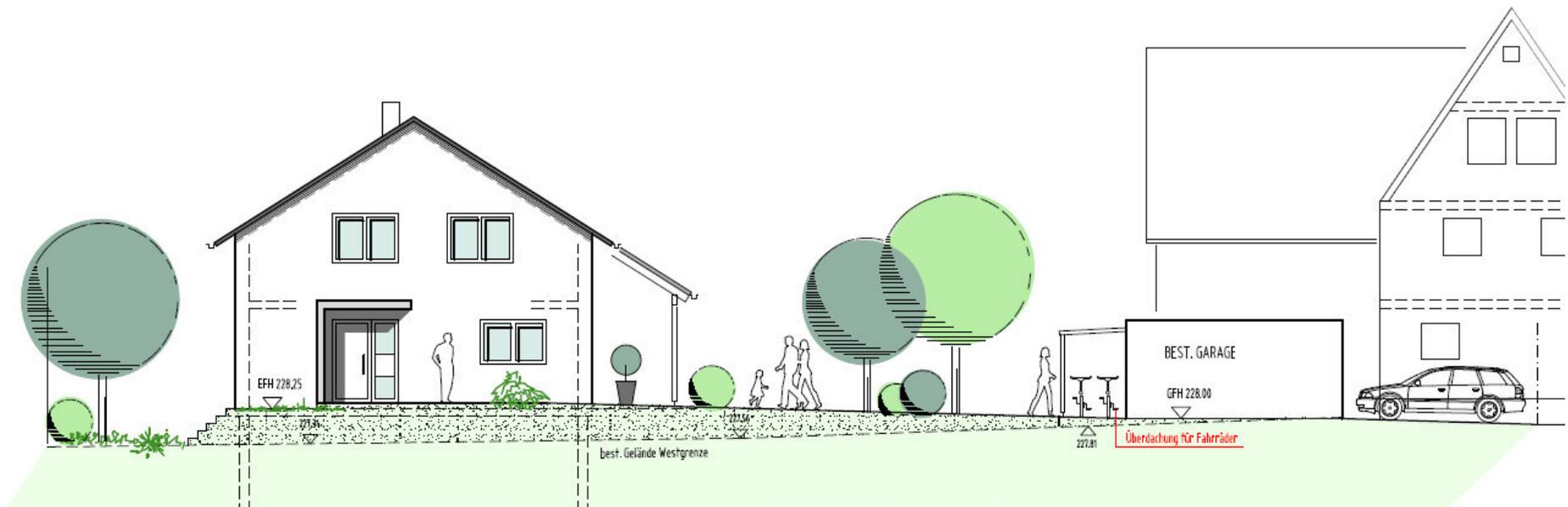


TA 5. November 2018

Ansicht Süden



Ansicht Westen

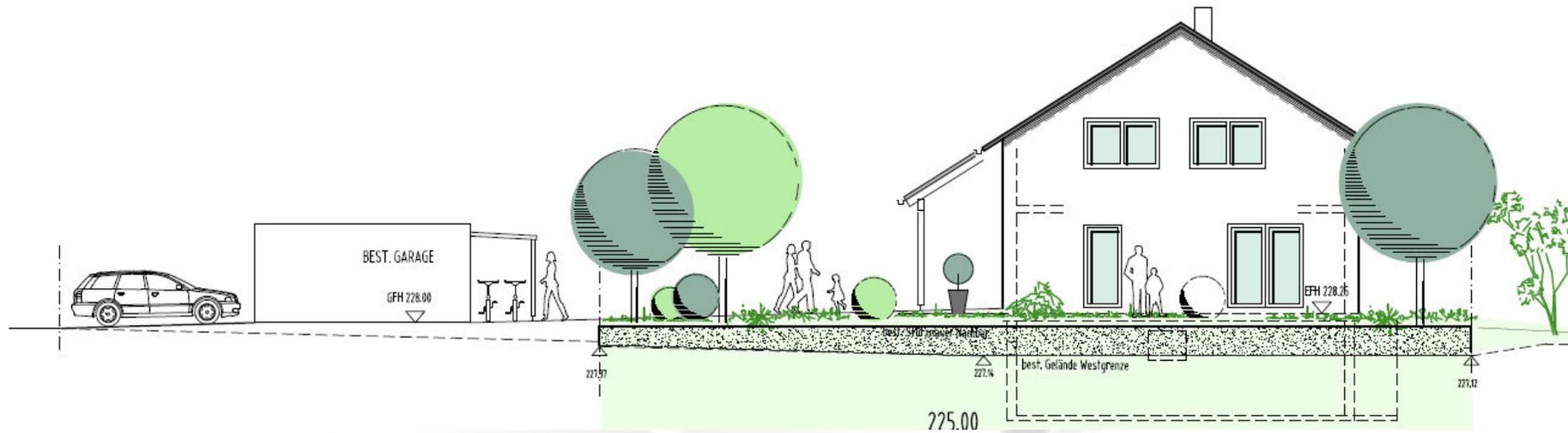


Ansicht Norden



TA 5. November 2018

Ansicht Osten



Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2018/135

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 22.10.2018

Betreff:**Bausachen**

**Nachtrag: Errichtung Stützwände und Pool im
Gartenbereich
Strombergstraße 22, Flst. 475/1, Bönningheim**

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

05.11.2018

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zur Befreiung, dass der Pool teilweise außerhalb des Baufensters errichtet wird. Außerdem wird die Genehmigungsbehörde gebeten, die bauordnungsrechtlichen Vorschriften genau zu prüfen.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klosterburgäcker“.

Eingereicht wurde ein Nachtragsbaugesuch.

Zum ursprünglichen Baugesuch „Modernisierung/Umbau Einfamilienwohnhaus, Neubau einer integrierten Doppelgarage mit Eingangsbereich sowie Dachgeschossausbau“ hatte der Technische Ausschuss 2017 sein Einvernehmen erteilt, auch zu den Befreiungen, dass die Traufhöhe überschritten wird (zulässig: 6 m , geplant 6,27 m) und die Doppelgarage das Baufenster um 30qm überschreitet.

Aktuell liegt ein Nachtragsbaugesuch vor. Es sollen zusätzlich Stützwände auf Nord-, West- und Südseite errichtet werden. Das Grundstück soll ca. 10 cm mehr aufgefüllt werden als ursprünglich geplant. Außerdem ist ein Pool im Garten, teilweise außerhalb des Baufensters, vorgesehen.

Die Aufschüttung und Errichtung der Stützwände fallen in den Bereich Bauordnungsrecht. Deshalb kann die Stadt diesbezüglich die Baugenehmigungsbehörde nur bitten, die Bauvorlagen genau zu prüfen, auch hinsichtlich der im Bebauungsplan geforderten Angleichung des Geländes.

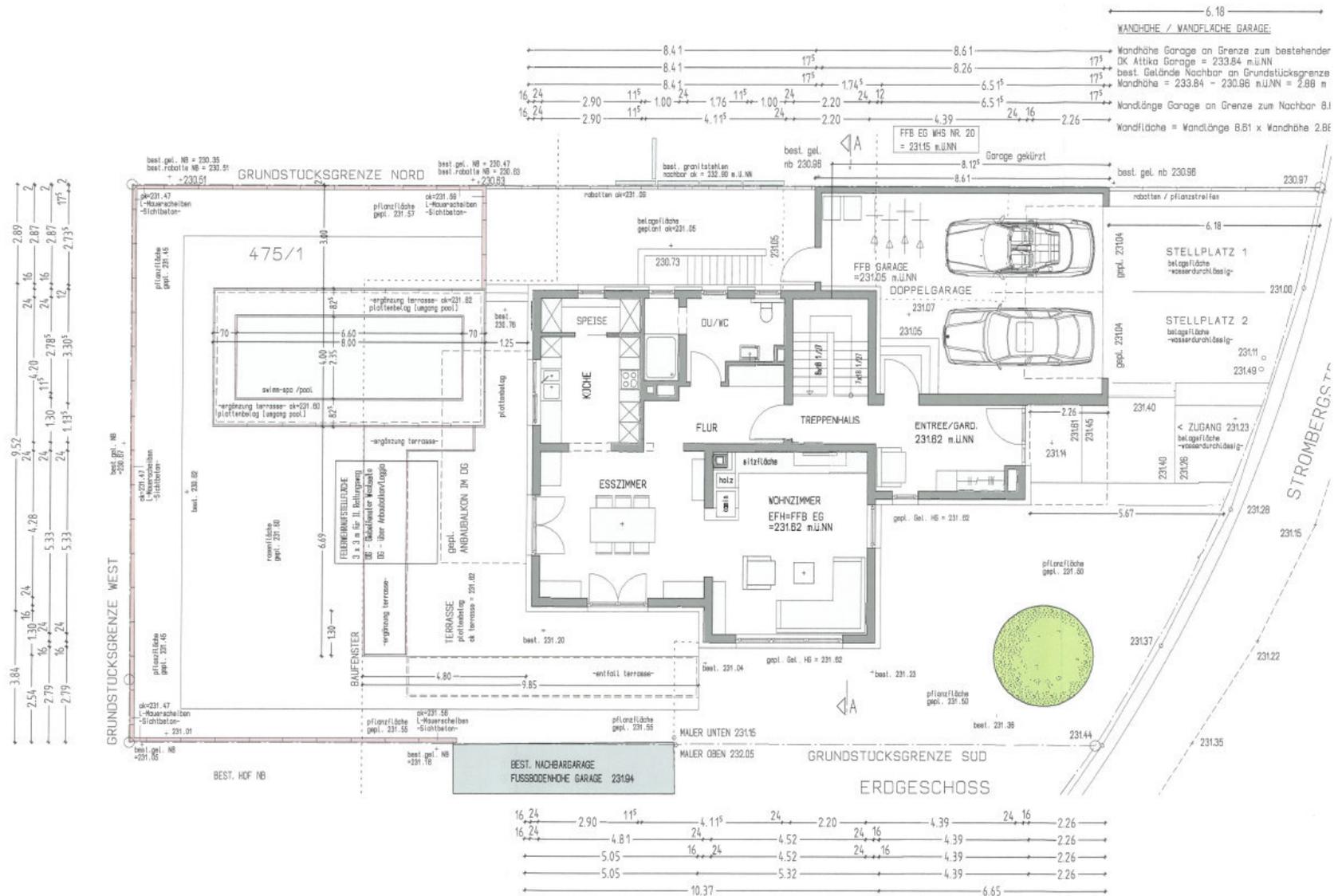
Folgende Befreiung ist erforderlich:

- Pool teilweise außerhalb Baufenster

Das Einvernehmen zur Befreiung wird vorgeschlagen. Vergleichbar hiermit sind Terrassen, Balkone und Freisitze. Hierfür wurden im Bebauungsplanbereich bereits Befreiungen in ähnlicher Größe erteilt.

Anlagen: Ausschnitt Bebauungsplan, Lageplan, Grundriss Erdgeschoss und Ansichten

Grundriss Erdgeschoss



Ansicht Westen

GRENZABSTAND DACHGAUBE:

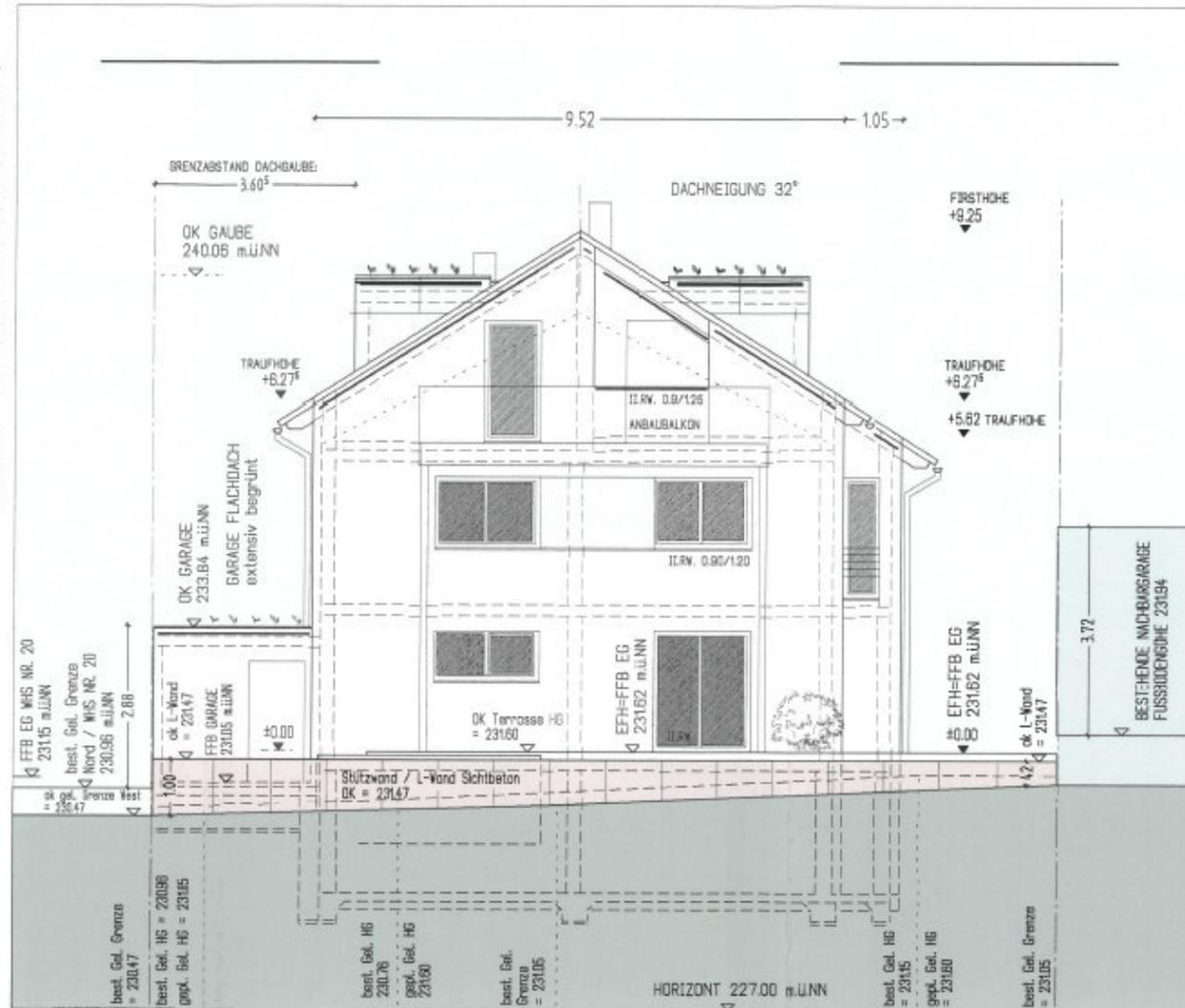
Wandhöhe Gaube = 240.06 m.ü.NN =
9.01 m ab geplanten Gelände = 231.05 m.ü.NN
FFB Garage = 231.05 m.ü.NN
FFB Hofffläche hinter Garage = 231.05 m.ü.NN.
Grenzabstand = 8.01 m x 0.4 = 3.604 m

WANDHÖHE / WANDFLÄCHE GARAGE:

Wandhöhe Garage an Grenze zum bestehenden Gelände Nachbar
OK Attika Garage = 233.84 m.ü.NN
best. Gelände Nachbar an Grundstücksgrenze = 230.96 m.ü.NN
Wandhöhe = 233.84 - 230.96 m.ü.NN = 2.88 m

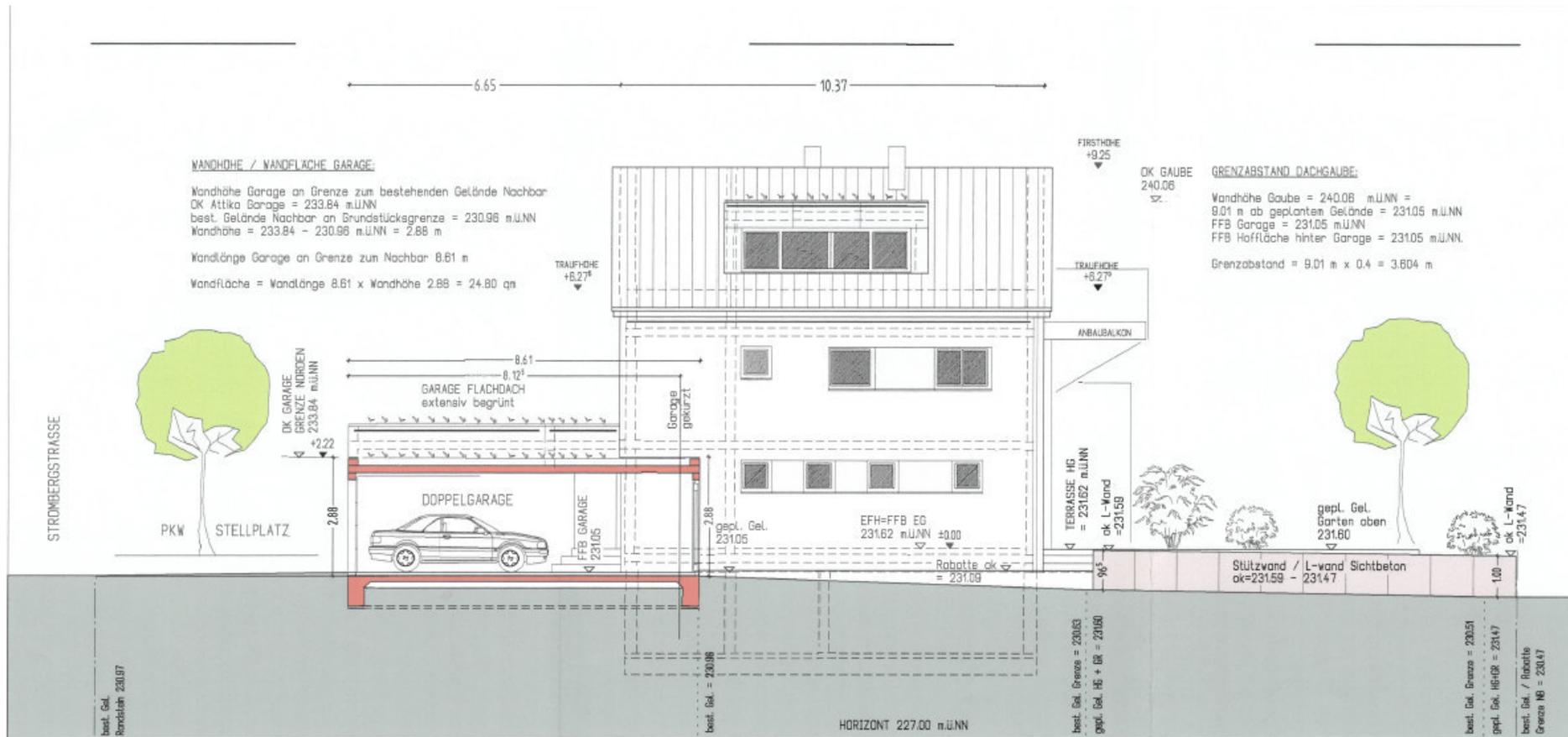
Wandlänge Garage an Grenze zum Nachbar 8.61 m

Wandfläche = Wandlänge 8.61 x Wandhöhe 2.88 = 24.80 qm



ANSICHT WESTEN

Ansicht Norden



Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2018/133

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bauleitplanung

Reg.Nr. 621.41

Datum 15.10.2018

Betreff:

Bebauungsplan "Lauffener Feld II, 2. Änderung" Entwurfsberatung

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

05.11.2018

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Vorberatung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	21.09.2018	Öffentlich	4	2018/106

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Entwurf des Bebauungsplans „Lauffener Feld II, 2. Änderung“ zu beschließen.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Lauffener Feld II, 1. Änderung“ zu ändern. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Grund für die Bebauungsplanänderung ist die Anfrage, im Gebiet einen Beherbergungsbetrieb zu errichten.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Möglichkeit zu nutzen, mögliche Konflikte zwischen den bereits vorhandenen Betrieben und zukünftigen Beherbergungsbetrieben zu vermeiden.

Da durch die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben lärmimmissionsrechtliche Konflikte auftreten können, sollen die bestehenden Betriebe geschützt und vor Einschränkungen bei möglichen Erweiterungen bewahrt werden.

Im Textteil des Bebauungsplans soll die Festsetzung aufgenommen werden, dass Beherbergungsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Plangebiet nicht zulässig sind.

Desweiteren soll bei den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 2.2.1 die Festsetzung der Dachbegrünung dahingehend angepasst werden, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 8° grundsätzlich zu begrünen sind. Dies dient dazu, dem allgemeinen Insektensterben entgegen zu wirken sowie eine Verbesserung der Abflussregulation des Niederschlagswassers zu erreichen.

Außerdem wird zur Klarstellung der Höhenfestsetzung in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 8.1 der zweite Satz gestrichen.

Textteil und Begründung zum Bebauungsplan wurden diesbezüglich angepasst, im Plan selber ändert sich nichts. Die Änderungen sind an der blauen Farbe erkennbar. Die Anpassungen aus der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Lauffener Feld II“ sind an der grünen Farbe erkennbar.

Anlagen: Plan
 Textteil
 Begründung



- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 - a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Grenze des Erweiterungsbereichs
 - Gebäudehauptrichtung - verbindlich
 - Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
 - Gehweg
 - Fahrbahn
 - landwirtschaftlicher Weg - befestigt / unbefestigt
 - Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
 - private Grünfläche (Schutz- und Ausgleichsfläche)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§ 9 (1) 20 - 25 BauGB)**
 - Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - Pflanzgebot: - für Straßenbegleitgrün b= 1,5m / 2,5m
 - für Einzelbäume
 - Abkürzungen:** H Höhenbegrenzung B Bezugsebene
 - Füllschema der Nutzungsschablone:**
 - Art der baul. Nutzung
 - Gebäudehöhenbegrenzung
 - Bauweise
 - Dachneigung



Kreis: Ludwigsburg
 Stadt: Bönningheim
 Gemarkung: Bönningheim



ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Lauffener Feld II - 2. Änderung"

Projekt: 2424 Maßstab 1 : 500 1 cm = 5 m
 Ludwigsburg, den 24.10.2018

Für die Bearbeitung, die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster sowie die Richtigkeit der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen:

KMB
 PLAN I WERK I STADT I GMBH

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
 i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baumzonenverordnung (BauNVO)
 i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
 Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 285), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Planzonenverordnung 1990 (PlanZ 90)
 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verfahrensmerkmale

Aufstellungsbeschluss, Billigung des Planentwurfs	(§2 Abs. 1 BauGB)	: am
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 1 BauGB)	: am
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§2 Abs. 1 BauGB)	: am
Örtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	(§3 Abs. 1 BauGB)	: am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 1 BauGB §4 Abs. 1 BauGB)	: vom : bis
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 2 BauGB)	: am
Einsetzung ins Internet	(§4a Abs. 4 BauGB)	: am
Örtliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§3 Abs. 2 BauGB)	: am
Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 2 BauGB §4 Abs. 2 BauGB)	: vom : bis
Behandlung der ergehenden Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung	(§10 Abs. 1 BauGB)	: am
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (inkl. Ratens des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften)	(§10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO)	: am

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.
 Ausgefordert
 Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom überein.

Bönningheim, den

Bürgermeisterin

Textteil
über

B) die Planungsrechtlichen Festsetzungen

C) die Örtlichen Bauvorschriften gemäß LBO

D) Hinweise

zu dem Bebauungsplan

**“LAUFFENER FELD II –
2. ÄNDERUNG“**

04.09.2018

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I Seite 2808)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

Soweit sich für bestehende Gebäude bzw. Nutzungen Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen ergeben, gelten die Festsetzungen nur für Gebäude, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet werden.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) - nach Planeinschrieb.

1.1 GE1, GE2 Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO

Ausnahmsweise ist eine Betriebswohnung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 unter Beachtung der Ziff. C) 2.1.1 zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 sind Beherbergungsbetriebe nicht zulässig.

1.2 GEe Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO - eingeschränkt i.S. § 6 Abs. 1 BauNVO

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 6 sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 sind Beherbergungsbetriebe nicht zulässig.

1.3 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben:

Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Plangebiet komplett ausgeschlossen.

1.3.1 Für den Bereich GE1:

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten für die Branchen Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Kraftfahrzeuge inklusive Motorräder, Mopeds und Zubehör sowie Fahrräder und Zubehör, soweit (kumulativ)

- der jeweilige Einzelhandelsbetrieb 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet und

- einen Abstand von 150 m Luftlinie vom Eingang des geplanten Einzelhandelsbetriebes bis zum Eingang des bestehenden nächstliegenden Einzelhandelsbetriebes, jeweils für Kunden, einhält.

1.3.2 Für die Bereiche GE2 und GEe:

Zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im sachlichen oder räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 20% und höchstens 100 m² bezogen auf die Grundfläche des Gewerbegebäudes des Gewerbebetriebs.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die **bauliche Grundfläche** i.S. § 19 (1-3) BauNVO wird mit einer Grundflächenzahl von **0,6** festgesetzt:

Die bauliche Grundfläche darf – ohne Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten mitgerechnet – die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschreiten.

Ausnahmen sind nur durch extensive Dachbegrünungen oder durch Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen nach Ziff. 4.2 bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

Bei der Zurechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 nur mit wasserdurchlässigen Stellplatzbelägen und begrüntem überdachten Stellplätzen (Carports) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB nach Planeinschrieb.
- 3.1 **Abweichende Bauweise** i.S. § 22 (4) BauNVO
offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO ohne Längenbegrenzung.
4. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) BauGB)
First- und Gebäudehaupttrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.
5. **Flächen für Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im indirekten Anschluss zur Verkehrsfläche zulässig; dabei sind die Festsetzungen der Pflanzgebote zu berücksichtigen.
6. **Verkehrsflächen, Grundstückseinfahrten** (§ 9 (1) 4 + 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen sind in Fahrbahnen, Gehwege und landwirtschaftliche Wege gegliedert; eine geringfügige Abweichung der dargestellten Gliederung bei der Ausführung ist zulässig.
Zu und von der Landstraße L 2254 und den landwirtschaftlichen Wegen besteht generelles **Zu- und Abfahrtsverbot**.
Entlang der Erschließungsstraßen sind Zu- und Abfahrten bis zu einer Breite von insgesamt 15 m je Betriebseinheit zulässig.
7. **Flächen für unterirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlich sind** (§ 9 (1) 26 BauGB)
Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und Tiefe von ca. 0,6 m erforderlich und vom Eigentümer zu dulden.
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen entsprechend Planeintrag ausgeglichen.
Diese Böschungen werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen, sie liegen auf der privaten Grundstücksfläche und sind dort vom Eigentümer zu dulden.
8. **Festsetzungen in der Höhenlage** (§ 9 (2) BauGB)
 - 8.1 **Die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhen)** bemisst sich nach der Wandhöhe und der Firsthöhe von einer festgesetzten Bezugsebene B.
~~Die Bezugsebene soll max. 0,25 Meter über der mittleren Geländehöhe des natürlichen Geländes am Gebäude, oder über der mittleren Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.~~
 - 8.2 **Die Gebäude- und Wandhöhe (Außenwandbegrenzung)** ist als Maß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand wie folgt begrenzt:

H 1	8,00 m,
H 2	11,50 m.
 - 8.3 **Die Firsthöhe**, ist als Maß bis zur Oberkante First wie folgt begrenzt:

H 1	11,00 m,
H 2	15,00 m

Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten / Anlagen (z. B. Fahrstuhlschächte) im betriebsbedingten Umfang, sofern das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

9. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i. S. § 1a (3) BauGB (§9 (1a) BauGB) i. V. m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 20 + 25a + b BauGB)

9.1 Allgemeine Festsetzungen

9.1.1 Die Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Pflanzgebote
- Verwendung von gebietseigenem Saatgut und Pflanzmaterial bei planexternen Ausgleichsmaßnahmen.

9.2 Pflanzgebot (§ 9 (1) 20 + 25 a BauGB)

9.2.1 Die mit **Pflanzgebot** belegten Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern intensiv zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation zu achten.

Die nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher werden dieser Forderung gerecht:

Hochstämme	Spitzahorn (Acer platanoides) Stieleiche (Quercus robur) Winterlinde (Tilia cordata)
Heister	Hainbuche (Carpinus betulus) Feldahorn (Acer campestre)
Sträucher	Hartriegel (Cornus sanguinea) Hasel (Corylus avellana) Liguster (Ligustrum vulgare) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Hundsrose (Rosa canina) Schneeball (Viburnum lantana)

Andere artverwandte Bäume und Sträucher können ebenfalls gepflanzt werden.

Die eingetragenen **Baumstandorte** sind verbindlich; geringfügige Änderungen sind möglich, wenn Zu- und Abfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.

Die **Bepflanzung** ist zu erhalten, abgängige Gehölze müssen durch neue ersetzt werden. Bei Baum-Neupflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang StU von mind. 20 cm zu verwenden.

9.2.2 Über die in Ziffer 9.2.1 getroffenen Festsetzungen hinaus, sollen auf dem Firmengelände im Parkplatzbereich für jeweils 8 Stellplätze mindestens ein kleinkroniger Baum gepflanzt und die Zwischenräume mit Gehölzen dicht eingegrünt werden.

9.2.3 Das im Bebauungsplan festgesetzte Straßenbegleitgrün soll auf eine Tiefe von 1,5 m bzw. 2,5 m wie folgt bepflanzt werden:

Hochstämme	Spitzahorn Acer platanoides
Gehölzgruppen	Hartriegel Cornus sanguinea Liguster Ligustrum vulgare Heckenkirsche Lonicera xylosteum Hundsrose Rosa canina Alpenjohannisbeere Ribes alpium

9.2.4 **Außenwandbegrünung durch Rankgewächse und Strauchgruppen**

Außenwandflächen der Straßenansichten größer als 200 m² sind durch Strauchgruppen oder Rankgewächse zu begrünen; die Begrünung der übrigen Außenwandflächen wird empfohlen. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein; die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Holunder Sambucus nigra	Kletter Hortensie Hydrangea
Hasel Corylus avellana	Kriechspindel Euonymus vegetus
Efeu Hedera helix	Hopfen Humulus lupulus
Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia	

9.2.5 **Extensive Dachbegrünung**

Entsprechend C) 2.2.1 sind Dächer [unter bestimmten Voraussetzungen](#) zu begrünen.

Die Artenzusammenstellung ist an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht.

Fetthenne Sedum	Steinbrech Saxifraga
Mauerpfeffer Sempervivum	Schafschwingel Festuca ovina

9.2.6 **Anpflanzung, Pflege und Unterhaltung**

Die Anpflanzung, die Pflege und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Der **Pflanzplan** ist mit der Bauvorlage vorzulegen und soll Art, Anzahl und Standort der Gehölze darstellen.

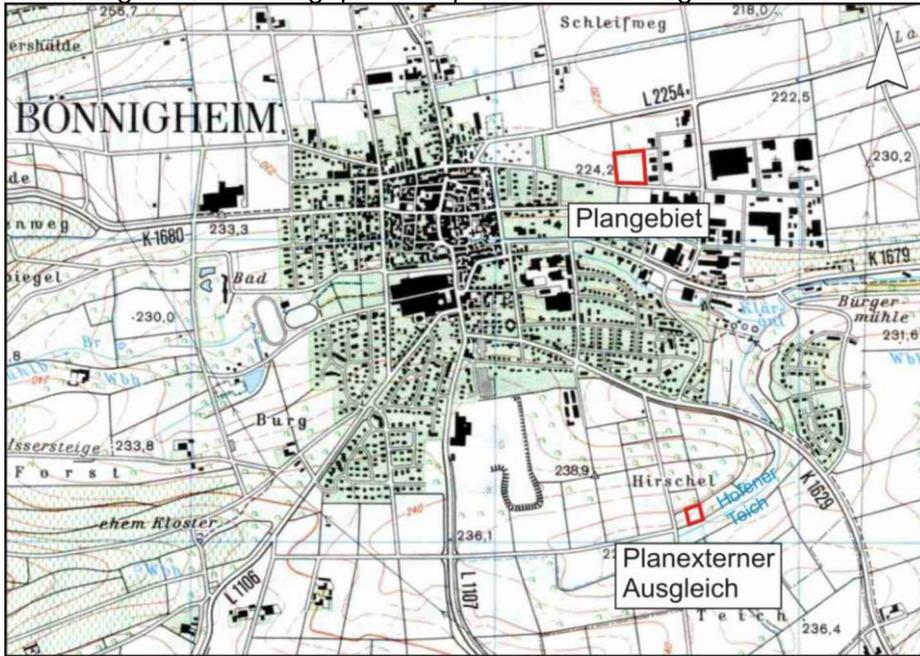
9.2.7 **Planexterne Ausgleichsmaßnahmen**

Flst. Nr. 1387/2

Das Grundstück ist als Wiese (Biotoptyp Fettwiese) herzustellen. Es sind 26 Wildobstbäume mit StU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist gebietseigenes Saatgut und Pflanzmaterial des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.

|

Abbildung: Übersichtslageplan der planexternen Ausgleichsmaßnahmen



Kartengrundlage: TK 25, Blatt 6920 Brackenheim (Landesverm.amt Baden-Württemberg 2005)

Abbildung: Lage des Flurstücks für den planexternen Ausgleich



Plangrundlage: Allgemeines Liegenschaftskataster, Orthofoto (Geobasisdaten LGL 2012), unmaßstäblich

C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

1.1 Gliederung der Baukörper (§ 73 (1) 1 LBO)

Baukörper ab 50 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform und Dachneigung nach Planeinschrieb.

Im **Gewerbegebiet** werden Dächer als Flachdach, Sheddach und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20 Grad zugelassen. Ausnahmsweise sind Sheddächer mit einer größeren Neigung zulässig.

2.2 Dacheindeckung

2.2.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 8° ~~sind dann extensiv zu begrünen, wenn ihre Gesamtfläche auf dem Betriebsgrundstück 500 qm überschreitet. Sie~~ sind entsprechend B) 9.2.5 extensiv zu begrünen. Die Substratauflage muss mind. 10 cm betragen.

Bei Errichtung einer Solaranlage kann ausnahmsweise auf die Dachbegrünung verzichtet werden, wenn eine Ausgleichspflanzung in Form von 1,5 hochstämmigen Bäumen/ 100 qm Dachfläche vorgenommen wird.

2.2.2 Metaldächer

dürfen nicht aus unbeschichteten und reflektierenden Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden.

Systembauteile mit einer dauerhaft geschlossenen nichtmetallischen Oberfläche sind davon ausgeschlossen.

3. Gestaltung der Betriebswohnung

Die nach B) Ziff.1.1.1 ausnahmsweise zulässige Wohnung ist in das Betriebsgebäude zu integrieren.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfriedungen

4.1 **Einfriedungen** aus Zäunen sind im Bereich der Pflanzgebote in die Bepflanzung zu integrieren.

4.2 **Unbebaute Grundstücksflächen**, soweit sie nicht als Hof-, Stell- oder Lagerflächen genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

4.4 **Geländeverhältnisse** benachbarter Grundstücke sind einander anzugleichen.

Der Höhenausgleich zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen und zwischen Nachbargrundstücken hat durch Böschungen zu erfolgen; darüber hinaus sind Stütz- und Sockelmauern nur in begründeten Fällen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

D) HINWEISE

1. Wasserschutzrechtliche Hinweise

1.1 Grundwasser

Beim Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt (Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

1.2 Regenwassernutzung

Aus Gründen der Regenrückhaltung wird empfohlen, private Retentionszisternen zur häuslichen Regenwassernutzung zu errichten. Diese sind der Stadt anzuzeigen.

Bei der Installation ist die DIN 1988 zu beachten. Um Fehllanschlüsse zu vermeiden, müssen Leitungen von Trinkwasser und Nichttrinkwassersystemen unterschiedlich gekennzeichnet werden. Wasser für den menschlichen Gebrauch muss dann Trinkwasserqualität aufweisen. Alle Entnahmestellen für Nichttrinkwasser sind mit einem Schild oder entsprechenden Symbol zu versehen. Die Entnahmestellen sollten zusätzlich vor unbefugter Entnahme von Nichttrinkwasser gesichert werden.

Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Vor Inbetriebnahme muss der Stadt Gelegenheit zur Überprüfung und Abnahme der Grundstücksentwässerungsanlage gegeben werden.

2. Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion

2.1 Oberflächenwasser- Abfluss

Soweit die technischen Voraussetzungen und die Dimensionierung des nördlich an das Gewerbegebiet angrenzende Grabensystem gegeben sind, soll das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser der Dächer und der gering belasteten Verkehrsflächen diesen Wassergräben zugeleitet werden.

2.2 Oberflächenwasser- Rückhaltung

Zur Rückhaltung und Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses wird empfohlen, die unverschmutzten Wässer (Dachwässer) in Zisternen zurückzuhalten und soweit möglich, flächig auf dem eigenen Grundstück unter Beachtung des ATV-Regelwerkes A 138 über eine mindestens 30 cm mächtige, belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Die Einrichtung punktueller oder linienförmiger Versickerungseinrichtungen ist in der Regel nicht zulässig. Den Versickerungsflächen darf kein belastetes Oberflächenwasser zugeleitet werden.

Eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist jedoch nur zulässig, wenn das Grundstück für gewerbliche Zwecke genutzt wird, die in Bezug auf die Versickerung als unbedenklich und damit schadlos für das Grundwasser einzustufen sind.

2.3 **Oberflächenwasser- Versickerung** (Verkehrsflächenbefestigung)

Die Erhaltung der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser soll durch minimale Bodenversiegelung bei gering belasteten Verkehrsflächen durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge erreicht werden.

Die Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann (siehe Erlaß des Regierungspräsidium Stuttgart vom 30.03.88 AZ: 54-8951.13/5).

Die übrigen Verkehrsflächen sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Die anfallenden Abwässer sind über dichte Rohrleitungen abzuführen.

3. **Baugrunduntersuchung**

Aufgrund vorhandener Gesteinsschichten wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchzuführen.

4. **Denkmalschutz**

Im Plangebiet befindet sich eine frühkeltische Siedlung („Hallstattzeit“, Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz).

Vor Beginn sämtlicher Tiefbaumaßnahmen (Erdarbeiten) sind diese dem ehrenamtlichen Beauftragten, Herrn Kurt Sartorius, Keplerstraße 3 in 74357 Bönnigheim (Tel.: 07143/ 22128) und dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg in Stuttgart - Archäologische Denkmalpflege – drei Wochen vor der beabsichtigten Baumaßnahme zur Kenntnis zu geben.

Es sind möglichst frühzeitig im Vorfeld der Erschließung auf Kosten des Planungsträgers archäologische Prospektionen/geophysikalische Untersuchungen bzw. Sondagen mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Die Bergung und Dokumentation von Kulturdenkmälern kann mehrere Monate in Anspruch nehmen und ist durch den Bauherrn zu finanzieren.

Eventuell verursachte kurzfristige Arbeitsunterbrechungen sind gem. § 20 DSchG zu dulden.

Werden bei Tiefbauarbeiten Bodenfunde entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend dem ehrenamtlichen Beauftragten und dem Landesdenkmalamt -Archäologische Denkmalpflege - zu melden.

Auf die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz wird besonders hingewiesen.

5. **Bodenschutzrechtliche Hinweise und Altlasten**

5.1 Im Planbereich sind keine Altlasten bekannt.

Sollten bei der Erschließung und Bebauung **Altablagerungen** angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereiche Umwelt- und Gesundheitsschutz sofort zu verständigen und die Bauarbeiten bis auf weiteres einzustellen.

5.2 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des **Bundesbodenschutzgesetzes** (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Anlage).

Planunterlagen

Die Planunterlage M. 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

ANLAGEN: - Regelungen zum Schutz des Bodens

Aufgestellt:

Maulbronn, den 11.01.2013

Geändert:

Maulbronn, den 25.02. / 19.07.2013

Maulbronn, den 22.09.2014

Beraten:

Bönnigheim, den 25.01.2013

Bönnigheim, den 19.07.2013

Bönnigheim, den 22.09.2014

Vermessungs- und Ingenieurbüro
GÜNTHER SCHEIBLE Dipl.Ing.(FH)
Dobelweg 13/4, 75433 Maulbronn

S c h e i b l e

(Planverfasser)

Geändert:

Ludwigsburg, den 04.09.2018

Bönnigheim, den 04.09.2018

KMB PLAN I WERK I STADT I GMBH

Brenzstraße 21, 71636 Ludwigsburg

Stadt Bönnigheim

i.A. A. Tiefau

D a u t e l

(Bürgermeister)



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.

Begründung
zu dem Bebauungsplan
„LAUFFENER FELD II – 2. Änderung“
04.09.2018

Vorbemerkung

Das Bebauungsplanverfahren wurde als Erweiterungsverfahren zum Bebauungsplan „Lauffener Feld“ begonnen. In dem Verfahren „Lauffener Feld – Erweiterung“ wurden eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt und die Träger öffentlicher Belange angehört.

Aus Gründen der Gleichartigkeit, die für das gesamte Gebiet („Lauffener Feld II“ und „Lauffener Feld II – Erweiterung“) gelten soll, wurde der Bereich der Erweiterung mit dem bereits bestehenden Gebiet „Lauffener Feld II“ als Bebauungsplangebiet „Lauffener Feld II – 1. Änderung“ zusammengefasst.

Nun wird eine 2. Änderung des Bebauungsplan „Lauffener Feld II“ notwendig, um den bestehenden Ansprüchen an das Gewerbegebiet in Hinblick auf eine Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Beherbergungsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben gewährleisten zu können.

Die nachfolgende Begründung bezieht sich auf die 2. Änderung. Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt und werden aus dem Bebauungsplan „Lauffener Feld II – 1. Änderung“ übernommen.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch Teilflächen der Landesstraße L 2254, Lauffener Straße
- Im Osten durch die östliche Straßenseite der Industriestraße
- Im Süden durch die südliche Straßenseite des Schmiedsberger Weg und die nördliche Straßenseite des Feldwegs Flst. 2416/1
- Im Westen durch die östliche Straßenseite des Feldwegs Flst. 2497

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

1. Erfordernis der Planung

Die bisher erschlossenen Gewerbegebiete in Bönnigheim sind durch bauliche Nutzungen nahezu erschöpft.

Um den Bedarf nach weiteren Flächen für produzierendes Gewerbe decken zu können sowie einen Konflikt zwischen bereits bestehenden gewerblichen Betrieben und möglichen Beherbergungsbetrieben im Plangebiet zu vermeiden, wird die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauffener Feld II“ notwendig.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplan „Lauffener Feld II“ soll die Möglichkeit genutzt werden, um Beherbergungsbetriebe im gesamten Plangebiet auszuschließen.

Dies dient zum einem dazu, um die noch unbebauten Gewerbegrundstücke für produzierende und sonstige Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Zum anderen soll ein möglicher Konflikt zwischen den bereits vorhandenen Betrieben und zukünftigen Beherbergungsbetrieben vermieden werden.

Da durch eine Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben lärmimmissionsrechtliche Konflikte auftreten können, möchte die Stadt Bönningheim die bestehenden Betriebe schützen und vor Einschränkungen bei möglichen Erweiterungen bewahren.

3. Vorbereitende Bauleitplanung / bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-**Änderung** befindet sich im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands; insofern fügt sich die vorgesehene Planung in die bestehenden Rechtsverhältnisse ein.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Erweiterung wird als Gewerbegebiet i.S. v. § 8 BauNVO und als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Betriebswohnungen sollen ausnahmsweise zugelassen werden; Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke sollen, auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

Im ~~gesamten~~ Plangebiet „Lauffener Feld II“- 2. Änderung **werden nach wie vor** Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

~~Im Bereich des vorhandenen Plangebiets „Lauffener Feld II“~~ Ebenso werden **Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch** unter bestimmten Einschränkungen ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen.

Es ist eine Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, oder Dienstleistungsbetrieb unter bestimmten Verkaufsflächenbegrenzungen zulässig.

Zudem werden Beherbergungsbetriebe im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und durch die **Grundflächenzahl** begrenzt.

Aus grünordnerischen, klimatologischen und entwässerungstechnischen Gründen wurde die Höchstgrenze der baulichen Grundflächen gem. § 19 BauNVO unterschritten, um eine möglichst geringe Oberflächenversiegelung zu erreichen.

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl sind nur durch Ausgleichsmaßnahmen zulässig.

4.2.2 Für das Gewerbegebiet wird eine **abweichende Bauweise** gem. § 22 BauNVO festgesetzt, die eine offene Bauweise vorsieht, bei der Gebäudelängen ohne Längenbegrenzung zulässig sind.

4.3 Festsetzungen in der Höhenlage

Im gesamten Plangebiet wurden Bezugshöhen festgelegt. Bei bebauten Grundstücken wird die bestehende Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Damit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, wurden ~~für die neu entstehenden Baugrundstücke die~~ Höhenfestsetzungen in Form einer maximalen Wand- und Firsthöhenbegrenzung, bezogen auf die festgesetzte Bezugsebene in Anlehnung an ~~den die bereits~~ vorhandenen ~~Bebauungsplan „Lauffener Feld II“~~ **Bebauung** begrenzt, dadurch kann auf die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** verzichtet werden.

Soweit zur **satzungsgemäßen Beitragsermittlung** die Festsetzung der Vollgeschosse Grundlage ist, ist bei

H1	von	Z=II	
H2	von	Z=III	auszugehen.

4.4 Verkehrsplanung

Die ~~neuen~~ Baugrundstücke werden durch Schließen der vorhandenen Robert-Bosch-Straße zum Schmiedsberger Weg zur Ringstraße und damit zur Industriestraße zurück erschlossen. Eine direkte Zufahrt der einzelnen Grundstücke vom südlichen und westlichen Feldweg aus ist nicht zulässig (Zu-/Abfahrtsverbot), jedoch darf zur Pflege und Unterhaltung der Grünflächen die Zufahrt über **die** landwirtschaftlichen Wege erfolgen.

4.5 **Baugestaltung**

Im Gewerbegebiet ist ausnahmsweise jeweils eine Betriebswohnung zulässig, die in das Betriebsgebäude zu integrieren ist.

Die Festsetzungen für die Dachgestaltung der Gebäude wurden ebenfalls entsprechend ~~den~~ ~~der Bestimmungen des~~ vorhandenen Bebauungsplan „Lauffener Feld II“ getroffen.

Um dem allgemeinen Insektensterben entgegen zu wirken sowie eine Verbesserung der Abflussregulation des Niederschlagswasser zu erreichen, sind alle Flachdächer sowie flach geneigter Dächer ~~sind unter bestimmten Voraussetzungen~~ extensiv zu begrünen.

Nicht überbaute Flächen / befestigte Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen.

5. **Auswirkungen der Planung**

5.1 **Umweltprüfung**

~~mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplanung~~

~~Nach aktueller Rechtslage ist für diesen Bebauungsplan eine Umweltprüfung gemäß § 2 a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung wird als Anlage dieser Begründung beigelegt.~~

~~Der Umweltbericht liefert eine Bilanzierung der vom Eingriff erheblich betroffenen Umweltaspekte/Schutzgüter und stellt diesen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber. Als Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet Pflanzmaßnahmen hochstämmiger Laubbäume und Hecken für das Schutzgut Pflanzen und Tiere festgesetzt. Dabei sind standortheimische, gebietseigene Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung der Hecke im Westen des Plangebiets ist bereits umgesetzt. Die Maßnahmen dienen ebenfalls als Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild.~~

~~Für das Schutzgut Boden sowie Pflanzen und Tiere verbleibt ein Ausgleichsbedarf, der planextern ausgeglichen werden muss. Dafür steht das Flurstück Nr. 1387/2 im Tal des Hofener Teichs südlich von Bönningheim zur Verfügung. Es handelt sich um ein gemeindeeigenes Flurstück, das von Acker in Wiese mit Wildobstbäumen umgewandelt werden soll. Die Fläche liegt im Verbund mit anderen Renaturierungs-/Ausgleichsmaßnahmen und fügt sich in die bestehenden Nutzungsstruktur im Tal ein.~~

5.2 **Artenschutz**

~~Die Regelungen zum Artenschutz des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Vorprüfung) ist im Umweltbericht integriert. Bei den Begehungen konnten keine artenschutzrechtlich relevanten besonders und/oder streng geschützten Pflanzen- und Tierarten (inkl. Bodenbrüter) oder Hinweise auf deren Vorkommen im Plangebiet festgestellt werden. Der Eingriff wird als unerhebliche Beeinträchtigung für die lokale Population dieser Arten eingeschätzt.~~

~~Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen nicht verändert. Die Änderung bewirkt lediglich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Durch die Änderungen dieses Bebauungsplans ergeben sich keine veränderten Auswirkungen auf den Artenschutz. Somit wird auf die Bearbeitung eines Artenschutzgutachtens verzichtet.~~

5.3 **Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil sich alle Grundstücke im städtischen Eigentum befinden.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lauffener Feld II“- 1. Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt **7,514** ha davon 1,057 ha Erweiterung. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

	1. Änderung	davon Erweiterung
Bauflächen (Gewerbegebiet)	58.177 m²	8.693 m²
Private Grünflächen	3.852 m²	517 m²
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Verkehrsgrün)	13.109 m²	1.360 m²

Aufgestellt:

Maulbronn, den 11.01.2013

Geändert:

Maulbronn, den 25.02./ 19.07.2013

Maulbronn, den 22.09.2014

Beraten:

Bönnigheim, den 25.01.2013

Bönnigheim, den 19.07.2013

Bönnigheim, den 22.09.2014

Vermessungs- und Ingenieurbüro
GÜNTHER SCHEIBLE Dipl.Ing.(FH)
Dobelweg 13/4, 75433 Maulbronn

Günther **Scheible** (*Planverfasser*)

Geändert:

Ludwigsburg, den 04.09.2018

Bönnigheim, den 04.09.2018

KMB PLAN I WERK I STADT I GMBH
Brenzstraße 21, 71636 Ludwigsburg

Stadt Bönnigheim

i.A. A. Tiefau

D a u t e l
(Bürgermeister)