

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: BÖNNIGHEIM

K M B



TEXTTEIL

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Schmiedsberg, 2. Änderung“

Ludwigsburg, den 27.05.2019

Bearbeiter/in: A. Adlung

Projekt: 2514



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Baunutzungsverordnung (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.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 99, 103)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

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

Allgemeine Angaben

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



A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 *MI: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)*

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2, Nr.8 BauNVO
- Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)

A.1.2 *GE: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)*

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Unzulässig sind:

- Ausnahmen nach § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)

A.1.3 *GEe: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) - eingeschränkt*

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Unzulässig sind:

- Ausnahmen nach § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)

A.1.4 *Allgemein Unzulässig*

Abweichend der in A.1.1, A.1.2 und A.1.3 (§§ 6+8 BauNVO) allgemein zugelassenen Betriebsarten sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe für Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks, Drogeriewaren (Kosmetika, Wasch- und Putzmittel usw.), Blumen, Textilwaren, (Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Kurzwaren, Wolle, o.ä.), Schuhe, Leder-Galanteriewaren, Sportartikel (Sportbekleidung, Sportgeräte usw.), Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Uhren, Schmuck und Silberwaren unzulässig.

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

A.2.1 *GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 i.V.m. § 16 Abs.5 BauNVO)*

Maximale Grundflächenzahl: 0,6

A.2.2 *Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)*

Die bestehenden Erdgeschossfußboden- und Gebäudehöhen werden in ihrem Bestand festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,25 m über dem natürlichen Geländemittel (gemittelte Gebäudeeckhöhen) des geplanten Bauvorhabens liegen.



Überschreitungen sind nur unter gleichzeitiger Reduzierung der Gebäudehöhe zulässig.

Im Gewerbegebiet bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Höhe der Gebäude auf maximal 10,0 m begrenzt.

Ausnahmen für Überschreitungen der Höhenbegrenzung sind für untergeordnete Bauteile oder Bauten (technisch bedingte Anlagen, wie Fahrstuhlschächte usw.) in begründeten Fällen zulässig.

A.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Maximalwert siehe Planeintrag.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.3.1 Bauweise

o: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

a: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Gebäudelängen bis max. 100 m zulässig

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

A.3.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsachse der Hauptgebäude ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (siehe Planeinschrieb).

A.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

A.4.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders gekennzeichneten Flächen (Ga) zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Gehweg oder Schrammbordhinterkante) einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche sowie auf den besonders gekennzeichneten Flächen (Ga) anzulegen; sie sind auch im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen, jedoch mit einem Mindestabstand von 2,0 m zulässig, sofern andere Festsetzungen dies nicht ausschließen.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen, den besonders gekennzeichneten Flächen (Ga) oder im indirekten Anschluss mit mind. 1,0 m Abstand an die Erschließungsstraße zulässig, sofern andere Festsetzungen dies nicht ausschließen.

A.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind in Fahrbahn, Gehweg und landwirtschaftliche Wege gegliedert. (siehe Planeinschrieb)

Zu und von den landwirtschaftlichen Wegen besteht generelles Zu- und Abfahrtsverbot.

A.6 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen und Fernleitung (siehe Planeinschrieb):

- unterirdisch



A.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Verkehrsgrün

A.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

A.8.1 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

A.8.2 Dachbegrünung

Geneigte Dächer / Flachdächer bis 10° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachterrassen.

A.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan durch Leitungsrechte festgesetzten Flächen dürfen nur soweit genutzt werden, dass die Betriebssicherheit der Anlagen jederzeit gewährleistet ist und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist. [Die technischen Bedingungen, zum jeweiligen aktuellen Stand, zur Gestattung von Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich der Gasfernleitungsanlagen der terranets bw GmbH sind zu beachten.](#)

Gehrechte dienen dem allgemeinen Nutzungsrecht.

Fahrrechte dienen dem Nutzungsrecht sämtlicher durch die Fläche erschlossener Anlieger.

A.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.10.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Feldhecke

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern im Rahmen der nachbarrechtlichen Vorschriften intensiv zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 und 2 aufgeführt.

A.10.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats gemäß Pflanzenliste 3 zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachterrassen.

A.10.3 Pflanzbindung (Pfb) - Grünbestand

Dabei handelt es sich um den gewachsenen Grünbestand im gesamten Baugebiet.

Die bestehende Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher müssen durch neue, standortgerechte Arten ersetzt werden.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 und 2 aufgeführt.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B.1.1 Gestaltung der Betriebswohnungen

Zulässige Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in das Betriebsgebäude zu integrieren.

B.1.2 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Im Gewerbegebiet bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet sind alle Arten der Dachform zugelassen. Pult- und Satteldächer sollen eine Neigung bis max. 20° erhalten.

Im Mischgebiet sind alle Arten der Dachform zugelassen. Pult- und Satteldächer sollen eine Neigung bis max. 30° erhalten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° sind extensiv mit Kräutern und Moosen zu begrünen.

B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Beschränkungen im Bereich der Schutzstreifen nach A.9 sind zu beachten.

B.2.1 Gestaltung der Stellplätze

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

B.2.2 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Einfriedungen so zu gestalten, dass sie im überschaubaren Straßenraum eine harmonische Einheit bilden.



C Hinweise

C.1 Bodenschutz

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

Auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ wird verwiesen.

C.2 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist die Untere Wasserbehörde auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 Abs. 2 WG zuständig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) sind vorher gemäß §37 Abs. 2 WG dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, anzuzeigen.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß §37 Abs. 4 WG anzeigepflichtig. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Das Vorkommen besonders geschützter Tierarten kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Bei allen künftigen Vorhaben, Umgestaltungen, Umbaumaßnahmen und Sanierungsvorhaben ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten.

C.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (vorzugsweise LED-Leuchtmittel) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird.

C.5 Erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird verwiesen.

C.6 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 Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 14-16 cm

Geeignete mittelkronige Bäume:

Geeignete Arten

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Geeignete großkronige Bäume:

Geeignete Arten

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

D.2 Pflanzenliste 2 Gehölzpflanzung

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>



D.3 Pflanzenliste 3 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

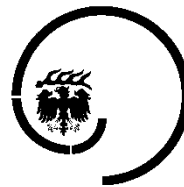
Geeignete Gräser:

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

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

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.

