

KREIS: LUDWIGSBURG

GEMEINDE: BÖNNIGHEIM

GEMARKUNG: HOHENSTEIN

K M B



TEXTTEIL

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Kirchwiesen, 1. Änderung“

Ludwigsburg, den 26.03.2021

Bearbeiter/in: A. Tiefau

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.

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 1990 (PlanzV 90)

i. d. F. 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.

Allgemeine Angaben

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



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

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

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Ausnahmen nach Abs. 3 Ziffer 4 und 5 sind unzulässig.

1.2 MD Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO

Gartenbaubetriebe, Tankstellen (Abs. 2 Ziff. 8+9), Großviehhaltung und Ausnahmen nach Abs.3 sind unzulässig.

1.3 MI Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (Abs. 2 Ziff. 6-8) sind unzulässig.

1.4 FGB Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

Zulässig ist: Kindergarten, Parkplätze (Stellplätze), Spielflächen und ähnliches;
sowie
Wohnen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) i. S. § 16-20 BauNVO.

Die bauliche Grundfläche ist durch die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt, sie darf jedoch - ohne Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitgerechnet - eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschreiten (Höchstgrenze gem. § 17 BauNVO).

Bei der Zurechnung von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 nur mit wasserdurchlässigen Stellplatzbelägen und begrünten überdachten

Stellplätzen (Carports) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse sind durch Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.

Es sind nur Wohngebäude

- als Einzelhäuser mit nicht mehr als 3 Wohnungen und

- als Doppelhaushälfte oder Reihenhaushälfte mit nicht mehr als 1 Wohnung zulässig.



3. **Bauweise - Offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO:**
4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen begrenzt (Baufenster); Gebäude sind nur innerhalb dieser Flächen zu errichten.
5. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) BauGB)
Firstrichtung und Gebäudehaupttrichtung parallel zu den im Plan eingezeichneten Pfeilrichtungen
6. **Flächen für Nebenanlagen (Na)** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
Ausnahmsweise können Nebenanlagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude und Geschirrhütten bis 10 m² Grundfläche einschließlich Vordach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, jedoch im Abstand von mindestens 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.
7. **Flächen für Garagen und Stellplätze**
 - 7.1 **Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Ga / Cp)** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.
Im WA, MD und MI ist vor Garagen ein Stauraum von mind. 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie (Gehweg- oder Schrammbordhinterkante) einzuhalten.
 - 7.2 **Offene Stellplätze (St)** sind im WA, MD und MI innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf privaten Grünflächen sind Stellplätze nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
Stellplätze können im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden.
In jedem Fall sind die im Plan eingetragenen **Zu- und Abfahrtsverbote** zu berücksichtigen.
Über öffentliche Grünflächen darf nicht zugefahren werden.
8. **Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
An den durch Planeintrag gekennzeichneten Bereichen besteht Zu- und Abfahrtsverbot.
Über öffentliche Grünflächen darf generell nicht zu- oder abgefahren werden.
9. **Festsetzungen in der Höhenlage** (§ 9 (2) BauGB)
Bestehende Gebäude bleiben in ihrem Bestand festgesetzt.
 - 9.1 **Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)** — nach Planeinschrieb
Ist im Plan keine EFH angegeben, darf die **Erdgeschoßfußbodenhöhe** (EFH) maximal 0,25m über der höchsten Geländehöhe des natürlichen Geländes am Gebäude liegen; zwischen bestehenden Gebäuden wird die gemittelte EFH festgesetzt.
Zusammengebaute Häuser (Doppelhäuser) müssen mit einer einheitlichen Erdgeschoßfußbodenhöhe ausgeführt werden.



- 9.2 **Gebäudehöhe**
Die Gebäudehöhen haben sich an der bestehenden Bebauung der näheren Umgebung zu orientieren.
10. **Pflanzgebot** (§ 9 (1) 25a BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen **Pflanzgebotsflächen** sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte einheimische Arten zu achten.
Die eingetragenen Baumstandorte sind verbindlich; geringfügige Änderungen sind möglich, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.
11. **Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) 24 BauGB)
Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden sollen planerische und bauliche Vorkehrungen gegen die Verkehrsimmissionen (insbesondere Lärm) entlang der Kirchheimer Straße (K 1679) und im Bereich des Sportplatzes getroffen werden, um die Planungsrichtpegelwerte der DIN 18005 einzuhalten.
12. **Denkmalpflege**
- 12.1 **Kulturdenkmal** (§ 9 (6) BauGB)
An der Erhaltung des Kulturdenkmals **Kirchheimer Straße 136, Wohnhaus**, besteht ein öffentliches Interesse.
Es wird auf die evangelische Kirche (Kirchheimer Straße 153; Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hingewiesen (Belange des Umgebungsschutzes können berührt sein).
- 12.2 **Archäologische Denkmalpflege**
Westlich der Feldbrückenstraße befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal, eine römische Siedlung.
Bei einer Neubebauung muss ein zeitlich vorgezogener Humusabtrag unter Aufsicht des ehrenamtlichen Beauftragten Sartorius stattfinden. Es muss die Möglichkeit zu einer kurzfristigen Rettungsgrabung bestehen.
Verursachte, kurzfristige Arbeitsunterbrechungen sind gern § 20 DSchG zu dulden. Die Beseitigung oder Zerstörung von Bodenfunden ist strafbar.



B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Zusammengebaute Gebäude sind einheitlich in Form und Gestaltung zu erstellen.

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung - nach Planeinschrieb

Ist im Plan keine Dachneigung angegeben, so hat sich diese an der bestehenden Bebauung der näheren Umgebung zu orientieren.

Bei Nebengebäuden und Garagen kann unabhängig von den im Plan eingetragenen Maßen die Dachneigung 15 bis 45 Grad betragen.

Für Garagen, Nebenanlagen, eingeschossige An- und Vorbauten und untergeordnete Bauteile sind außerdem Flachdächer mit horizontalem Gesimsabschluß zulässig und müssen extensiv begrünt werden.

Auf privaten Grünflächen, auf denen sich ein Ga/Cp/St/Na-Baufenster befindet, sind nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad zulässig, welche mit einer dauerhaften, extensiven Dachbegrünung zu versehen sind.

Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m³ umbauten Raum sind von den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sowie von einer Dachbegrünung ausgenommen.

Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht anzulegen.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Quergiebel zum Hauptfirst, sowie Dacheinschnitte sind grundsätzlich zulässig.

Sie dürfen in ihrer Gesamtbreite 60 % der Trauflänge der jeweiligen Dachansicht nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Ortgang und Dachaufbauten, Zwerchgiebeln bzw. Quergiebeln muss mindestens 1,50 m betragen.

Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues, der Quer- und Zwerchgiebel bzw. des Dacheinschnittes muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirsts liegen.

Die Höhe der Gauben vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Schnittpunkt Dachhaut / Außenwand gemessen, darf 1,80 m nicht überschreiten.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

3.1 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind einheitlich zu gestalten. Sie dürfen höchstens 1,0 m hoch sein und sind aus Naturstein oder als Holzzaun herzustellen.

3.2 Befestigung der Stell- und Hofflächen sowie der Eingangsbereiche

Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sind die Hofflächen, Zugänge und nicht überdachte Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Sickersteinen, wassergebundenen Decken). Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

3.3 Private Grünflächen



Die im Plan als private Grünflächen gekennzeichneten Bereiche, sollen als Zier- und Nutzgärten genutzt bzw. entsprechend bepflanzt werden. Bestehende Pflanzungen sollen erhalten bleiben; abgängige durch neue ersetzt werden.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



C) HINWEISE

1. Wasserrechtliche Hinweise

- 1.1 Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.
- 1.2 Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist.

- 1.3 Das Baugebiet liegt im Wasserschutz Einzugsgebiet für die Trinkwassererfassungen „Fronberg I und II“ der Gemeinde Kirchheim, innerhalb der fachtechnisch neu abgegrenzten weiteren Schutzzone.
Zum Schutz des Trinkwasservorkommens sind folgende bauliche Vorkehrungen zu treffen: Unterirdische Heizölbehälter sind unzulässig.
Kanalisation muss absolut dicht ausgeführt werden.

1.4 Gewässerrandstreifen

Entlang des Mühlbaches dient gern. § 68 b Wassergesetz der Gewässerrandstreifen von mind. 5 m Abstand zur Böschungsoberkante der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer.

Dabei sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ziff. 1.10 (Pflanzgebot) zu beachten. Verboten sind (§ 68 b (4) WG):

1. Umbruch von Dauergrünland.
2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen deren Transport auf öffentlichen Straßen.
3. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

2. Bodenschutzrechtliche Hinweise

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

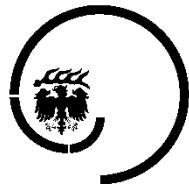
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

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

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen Schutzstreifen der EnBW

Eine Bebauung der Leitungsschutzstreifen ist nur bedingt und nur im Einvernehmen mit der EnBW zulässig.





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 (Erdmassenaus-gleich) 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.

