

WA	GBH1 _{max} = 7,00 m ü. EFH GBH2 _{max} = 9,50 m ü. EFH GBH3 _{max} = 9,00 m ü. EFH GBH4 _{max} = 12,25 m ü. EFH (entsprechend Planeinschrieb)
0,4	1,0
o	FD 0-3°

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Katastergrundlage:

(c) Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.
Stand der Basisinformation: 01.03.2018

Gemeinde Möglingen

Bebauungsplan "Heuleger II - 4. Änderung" Entwurf

M. 1:500

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARP

Roßbühlstraße 168/1
70187 Stuttgart
Tel. 0711/46499-200
Fax 0711/46499-299
www.arp-stuttgart.de

10.07.2018/
20.09.2018



Zeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl max.	Geschossflächenzahl max.
Bauweise	Dachform

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 19 BauNVO)

1,0 Geschossflächenzahl als Höchstwert (§ 20 BauNVO)

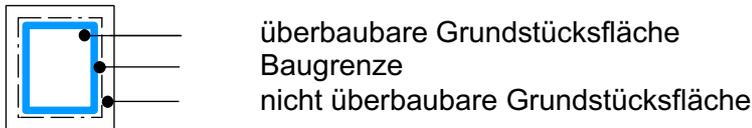
GBH1-4_{max} Gebäudehöhe als Höchstwert in Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

××××× Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen:
Gebäudehöhe

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)



Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

ST Flächen für oberirdische Stellplätze und Zufahrten für Tiefgaragen

TG Fläche für Tiefgarage

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

lr Leitungsrecht inkl. Schutzstreifen zugunsten des Versorgungsunternehmens

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

o Pflanzgebot für Einzelbäume

Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

EFH= Erdgeschossfußbodenhöhe der Hauptgebäude in Metern über Normal Null (NN)
300,00 m ü. NN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ ■ ■ Abgrenzung des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

FD 0-3° Flachdach mit Neigungswinkel

- 1. Aufstellungsbeschluss**
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
im Verfahren gemäß § 13a BauGB 13. Juli 2017
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses**
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
im Mitteilungsblatt Möglingen vom 20. Juli 2017
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Erörterung**
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24. Juli 2017
- 4. Öffentliche Auslegung**
gemäß § 3 Abs.1 BauGB vom 24. Juli 2017
bis 22. September 2017
- 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25. Juli 2017
- 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27. Juli 2018
- 7. Auslegungsbeschluss**
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ____:____:____
- 8. Ortsübliche Bekanntmachung
des Auslegungsbeschlusses**
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt Möglingen vom ____:____:____
- 9. Öffentliche Auslegung**
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ____:____:____
bis ____:____:____
- 10. Satzungsbeschluss**
gemäß § 10 BauGB vom ____:____:____
- 11. Ortsübliche Bekanntmachung
und Rechtsverbindlichkeit**
im Mitteilungsblatt Möglingen ____:____:____

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates Möglingen, wie dieser im Beschluss vom ____:____:____ zum Ausdruck kommt, überein.

Möglingen den ____:____:____

gez. Rebecca Schwaderer
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan besteht aus dem
- Lageplan M 1:500 vom 10.07.2018/ 20.09.2018
- Textteil vom 10.07.2018 / 20.09.2018
Dem Bebauungsplan beigefügt wird
- die Begründung vom 10.07.2018/ 20.09.2018

Gemeinde Möglingen
Landkreis Ludwigsburg

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
"Heuleger II - 4. Änderung"

Textteil

Entwurf

Planungsstand:
10.07.2018/ 20.09.2019

A. Rechtsgrundlagen/ Geltungsbereich

A 1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 132).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

A 1.2 Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 10.07.2018/ 20.09.2018 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band markiert.

A 3. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden sämtliche bisher innerhalb des Geltungsbereichs geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften ungültig.

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen BauGB und BauNVO)

B 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

B 1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind: (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

B 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

B 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone als Höchstwert.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO eine Erhöhung der Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

B 2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone als Höchstwert.

B 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

GBH_{max} - maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe (GBH_{max}) wird in Metern (m) über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt (siehe B 7.).

GBH_{1max} = Oberster Abschluss der Außenwand einschließlich Brüstung (geschlossene Wandscheibe) in Meter entsprechend Planeinschrieb.

Überschreitungen der Gebäudehöhe GBH_{1max} sind zulässig durch offene Geländerkonstruktionen bis zu einer Höhe von 0,30 m.

GBH_{2max} / GBH_{4max} = Oberster Dachabschluss einschließlich Attika in Meter entsprechend Planeinschrieb.

Überschreitungen der Gebäudehöhe GBH_{2max} und GBH_{4max} sind zulässig

- durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie,
- durch Aufzugsanlagen, Kamine und sonstige technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,50 m.

GBH_{3max} = Oberster Abschluss der Außenwand einschließlich Attika in Meter entsprechend Planeinschrieb.

Überschreitungen der Gebäudehöhe GBH_{3max} sind im Bereich von Dachterrassen durch Brüstungen inklusiv offener Geländerkonstruktionen bis zu einer Höhe von 1,00 m (siehe C 1.1) zulässig.

B 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

B 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

B 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Überschreitungen von Baugrenzen sind zulässig durch

- Balkone um maximal 1,0 m, wenn sie eine Breite von maximal 5,0 m aufweisen und der Abstand zueinander mindestens 2,5 m je Gebäudeseite beträgt.
- Terrassen um maximal 3,0 m, wenn sie eine Breite von maximal 5,0 m aufweisen.
- Erker um maximal 1,0 m, wenn sie eine Breite von maximal 5,0 m aufweisen.
- Belichtungs- und Belüftungsschächte entlang der südlichen Baugrenze des südlichen Baufensters um 0,5 m, wenn sie in der Summe eine Breite von maximal 4,0 m aufweisen.
- unterirdische Nebenräume entlang der östlichen Baugrenze des südlichen Baufensters um 4,0 m, wenn sie eine Breite von maximal 12,0 m aufweisen.

B 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in Form von offenen und geschlossenen Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter, Sichtschutzwänden, unterirdische Zisternen, Einfriedigungen sowie Gerätehütten mit einer Einzelgröße von maximal 6 m³ zulässig.

Je Nutzungseinheit im Erdgeschoss ist eine Gerätehütte zulässig.

Hinweis:

Die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in den Bauvorlagen nachzuweisen.

Oberirdische Garagen

Oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zusätzlich innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche (ST) unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zulässig.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zusätzlich innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche (TG) zulässig (siehe auch Ziffer B 6.4).

Die Zufahrten für Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zusätzlich innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche (ST) zulässig.

B 5. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Ir - Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen (siehe auch Ziffer D 7.).

B 6. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Hinweis:

Im bauordnungsrechtlichen Verfahren sind entsprechende Außenanlagen- und Bepflanzungspläne beizufügen. Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den entsprechenden Außenanlagen- und Bepflanzungsplänen der Bauvorlagen darzustellen bzw. nachzuweisen.

B 6.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten (Pflanzgebot für Einzelbäume) sind standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte sind um maximal 1,0 m in alle Richtungen verschiebbar. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzenliste für Baumpflanzungen

Pflanzqualität:

Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm,
Obstbäume als zweijährige Veredelungen, ohne Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume / Zwetschge
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Hochstamm-Obstbäume	in landschaftstypischen Sorten

B 6.2 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

Die nicht überbaubaren Flächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

Mindestens 20 % dieser Freiflächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Steinschüttungen auf den privaten Freiflächen sind nicht als gärtnerisch anzusehen und somit nicht zulässig.

Pflanzenliste für Strauchpflanzungen

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euyonimus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

B 6.3 Dachbegrünung

Flachdächer der obersten Geschosse von Gebäuden sind mit einer kulturfähigen Erd- oder Substratschicht von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten.

Dies gilt, mit Ausnahme von Dachterrassen, auch für die in der Planzeichnung mit GBH_{3max} festgesetzten Dachbereiche.

Notwendige haustechnische Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein Mindestanteil der Dachfläche von 40 % begrünt ist.

Pflanzenliste für extensive Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

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

Geeignete Gräser:

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

B 6.4 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Nebenräumen

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen (mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche) und unterirdische Nebenräume sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm zu versehen und zu begrünen (siehe B 6.2). Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen.

B 6.5 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Offene Stellplätze sind hierbei mit Rasengitter-/ Rasenpflastersteinen auszuführen.

B 7. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird festgelegt als die maximale Höhe des Rohfußbodens über Normal Null (NN).

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

C 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

C 1.1 Dachform/ Dachgestaltung

Dachform der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

Oberste Geschosse von Gebäuden innerhalb des südlichen Baufensters sind mit ihrer Außenkante der Außenwand im Westen um mindestens 3,0 m und im Süden um mindestens 6,0 m gegenüber der Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Dachterrassen sind innerhalb des südlichen Baufensters nur zulässig, wenn sie mit ihrer äußeren südlichen und westlichen Begrenzung einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses einhalten.

Die außerhalb der Dachterrassen liegenden Dachflächen dürfen nicht mit einer Brüstung abgegrenzt werden.

Brüstungen in Verbindung mit geplanten Dachterrassen (geschlossene Wandscheibe) sind nur mit einer Höhe von maximal 0,6 m zulässig (unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Terrassenbelags).

Auf die Brüstungen aufgesetzte Geländerkonstruktionen sind unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhen (inklusive zulässiger Überschreitung) zulässig.

Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen (siehe auch Ziffer B 6.3).

C 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind zulässig

- nur an der Stätte der Leistung,
- nur im Bereich der Erdgeschosszone,
- je Anlage nur mit einer maximalen Fläche von 0,5 m².

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.

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

C 3.1 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nur Hecken, auch mit innen liegendem Maschen- oder Knüpfdrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

Für alle Grundstücksgrenzen gilt:

Einzelne oder mehrere Sichtschutzwände oder Sichtschutzelemente und Mauern als Einfriedungen sind, außer zur Abschirmung zwischen Freibereichen/ Terrassen (siehe Ziffer C 3.3), unzulässig.

C 3.2 Eingrünung von Müllbehälterstandplätzen

Die dauerhaften Müllbehälterstandplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht allseitig und dauerhaft einzugrünen.

Hinweis:

Der Standort ist in den Bauvorlagen nachzuweisen und darzustellen.

C 3.3 Sichtschutzwände zur Abschirmung der Freibereiche/ Terrassen

Zur Abschirmung der Freibereiche/ Terrassen sind Sichtschutzeinrichtungen zwischen den Freibereichen/ Terrassen mit einer Höhe bis zu 2,00 m und einer Länge bis zu 3,00 m ab Hausgrund und bezogen auf das fertiggestellte Gelände zulässig.

C 3.4 Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen

Entlang der Grundstücksgrenzen ist das Gelände vor Wänden von Tiefgaragen mit Erdmaterial auf-/anzuschütten und zu begrünen.

C 4. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs.1 LBO wird erhöht:

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

Entstehen bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen in der Addition rechnerisch halbe Stellplätze, wird aufgerundet.

C.5 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude sind nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

C.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

C.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Unbelastetes Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und gedrosselt abzuleiten bzw. muss dezentral beseitigt werden.

Der gedrosselte Abfluss des gesamten Plangebietes ist auf 1,7 l/s festgelegt. Je qm Grundstücksfläche ergibt sich ein gedrosselter Abflusswert von 0,001 l/s.

Für Differenzen aus der Berechnungsregenspende der Bauvorhaben und den vorgegebenen Abflusswerten sind auf den Baugrundstücken entsprechende Rückhaltevorräte vorzusehen.

Die Rückhaltevorräte müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

D. Hinweise

D 1. Bodenfunde

Im Zuge von Bodeneingriffen sind archäologische Aufschlüsse grundsätzlich nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 DSchG wird hingewiesen und das Landesdenkmalamt ist bei Einzelbauvorhaben mit neuen Bodeneingriffen zu informieren.

D 2. Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

D 3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die Regelungen zum Schutz des Bodens des Landratsamtes Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, vom November 2015.

D 4. Artenschutz

Hinweis:

Auf die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom 02.03.2017 des Büros ÖPF sowie die Ergänzung der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse vom 25.07.2018 des Büros Planbar Güthler wird hingewiesen. Die Untersuchung ist zu den üblichen Öffnungszeiten dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Fortpflanzungsphase zwischen 15. Oktober und 15. Februar durchzuführen. Sollte eine Rodung in diesem Zeitraum nicht möglich sein, so sind die Gehölze direkt vor Beginn der Rodungsarbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf das Vorhandensein besonders geschützter Tierarten hin zu untersuchen. Ist dies der Fall, so sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

D 5. Grundwasser

Maßnahmen, die sich auf das Schutzgut Grundwasser auswirken können oder tiefer als 10 m in den Untergrund eindringen, sind spätestens 4 Wochen vor Beginn dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt schriftlich anzuzeigen. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z.B. für tiefe Erdwärmesonden, ergeben.

D 6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D 7. Leitung

Am südlichen Rand des Plangebietes sind 1 kV Kabel der Süwag Energie AG verlegt. Diese dürfen nicht überbaut werden.

Der Eigentümer gestattet der Süwag Energie AG mit Sitz in Pleidelsheim, die vorbezeichneten Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer elektrischen Anlage mit Zubehör zu benützen und zu diesem Zweck zu betreten und gegebenenfalls zu befahren. Die Auswechslung der Anlage ist zulässig.

In einem Schutzstreifen von je 0,5 m Breite rechts und links der Mittelachse der Anlage dürfen Baulichkeiten nicht erstellt und anlagengefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden.

Die Süwag Energie AG wird jedoch auf Antrag des Eigentümers die Bebauung des Schutzstreifens nach den VDE- Bestimmungen zulassen. Bäume und Sträucher dürfen die Anlage nicht gefährden. Gegebenenfalls ist die Entfernung und Kurzhaltung des anlagengefährdenden Bewuchses zulässig, auch soweit dieser in den Schutzstreifen hineinragt.

Die Süwag Energie AG ist berechtigt, die Ausübung der Dienstbarkeitsrechte Dritten zu überlassen.

Bei Tiefbauarbeiten im Bereich der 1 kV Kabel ist das „Merkhefts für Baufachleute“ zu beachten und die aktuelle Kabellage einzuholen.

D 8. Entwässerung

Anfallendes Dachflächenwasser und anderes Oberflächenwasser sind getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu sammeln und gedrosselt abzuleiten bzw. dezentral zu beseitigen. Die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist zu beachten.

Bei der Ausarbeitung von Entwässerungsgesuchen sind die Anschlussvorgaben der öffentlichen Entwässerungsanlage sowie die derzeit gültige Abwassersatzung der Gemeinde Möglingen zu beachten.

Die unter Punkt C 7. festgesetzten örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

Die Anlagen müssen der anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

D 9. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiets Hoheneck. Dort gelten insbesondere Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z.B. für tiefe Erdwärmesonden.

Gemeinde Möglingen, den 10.07.2018/ 20.09.2018

Rebecca Schwaderer
Bürgermeisterin

Gemeinde Möglingen
Landkreis Ludwigsburg

Bebauungsplan
„Heuleger II - 4. Änderung“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Begründung

Übersicht:

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage im Raum, Größe
 - 1.2 Bestand und Umgebung

2. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planung
 - 2.1 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen
 - 2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
 - 2.3 Verfahren nach § 13 a BauGB

3. Planinhalte, Festsetzungen
 - 3.1 Bebauungskonzept
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise
 - 3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 3.6 Mit Rechten zu belastende Fläche
 - 3.7 Maßnahmen zur Grünordnung/ Artenschutz

4. Örtliche Bauvorschriften
 - 4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 4.2 Werbeanlagen
 - 4.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke
 - 4.4 Stellplätze
 - 4.5 Antennen
 - 4.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

5. Umweltbelange

6. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

7. Infrastruktur

8. Ver- und Entsorgung

9. Planungsdaten

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt ca. 450 m nordwestlich des Ortskerns der Gemeinde Möglingen an der Paul-Hindemith-Straße.

Es umfasst eine Fläche von ca. 1.700 m² und ist im Lageplan des Bebauungsplanes mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

Es wird begrenzt:

- Im Westen und Süden von bestehender Wohnbebauung und im Nordwesten von einem öffentlichen Spielplatz,
- im Osten von Freiflächen einer landwirtschaftlichen Hofstelle,
- im Norden von der Paul-Hindemith-Straße.

1.2 Bestand und Umgebung

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 4066/34.

Es handelt sich um eine Wiesenfläche mit einzelnen Baumstandorten. Die Fläche grenzt im Westen und Süden an eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung sowie im Nordwesten an einen öffentlichen Spielplatz. Östlich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Das Plangebiet fällt von seiner Südwestecke zur Paul-Hindemith-Straße hin gleichmäßig um insgesamt ca. 5 m ab.

Im Norden, Westen und Süden schließen größere Wohngebiete mit einer Mischung unterschiedlicher Wohnformen (Ein-/Mehrfamilienhäuser) in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise an. Nördlich des Plangebietes verläuft in ca. 60-80 m Entfernung die Markgröninger Straße (K 1660).

Die äußere Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ist über die an das Plangebiet angrenzende Paul-Hindemith-Straße gesichert.

Eine Bushaltestelle liegt nördlich des Gebietes an der Markgröninger Straße und ist somit für Fußgänger auf kurzem Wege zu erreichen.

Das Ortszentrum ist zu Fuß oder mit dem Rad ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

2. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

2.1 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplanes der Region Stuttgart ist das Plangebiet überwiegend als „Siedlungsfläche Wohnen innerhalb des Siedlungskörpers“ ausgewiesen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möglingen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan mit seiner geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist aus dem FNP entwickelt.

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Heuleger II (Änderung)“, rechtskräftig seit dem 05.03.1976, mit seinen Teiländerungen (2. und 3. Änderung – siehe nachfolgende Ausführungen). Für das Gebiet ist eine Fläche für die Landwirtschaft sowie am südlichen Rand des Plangebietes zusätzlich ein unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Heuleger II (Änderung)“ vom 05.03.1976 erfuhr eine 2. Änderung (in Kraft getreten am 15.10.1981) im Hinblick auf aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Schwieberdinger Straße sowie eine 3. Änderung (in Kraft getreten am 02.04.1998) im Hinblick auf die Zulässigkeit von Dachaufbauten.

2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen steht das Plangebiet künftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient (siehe Ziffer 3.1).

Die Bebauung entspricht dem Ziel der Gemeinde Möglingen für eine qualitätsvolle Innentwicklung im Sinne einer Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum, insbesondere auch von barrierefreien Geschosswohnungen, geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in der Gemeinde Möglingen und in der Region Stuttgart Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der Nachverdichtung einer bisher unbebauten Fläche im Innenbereich dient.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heuleger II - 4. Änderung“ erforderlich.

2.3 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der Nachverdichtung eines bisher unbebauten Siedlungsgebiets im Innenbereich dient.

Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe). Die Voraussetzungen für

einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben. Eine formale Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

3. Planinhalte, Festsetzungen

3.1 Bebauungskonzept

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient.

Das Plangebiet liegt in günstiger Entfernung zum Ortskern Möglingens. Durch die ruhige Lage und die kurzen Wegen zu den vorhandenen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde eignet sich die Fläche zur Schaffung von Wohnraum.

Das städtebauliche Konzept sieht zwei maximal dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen zurückgesetzten Dachgeschoss (begrünte Flachdächer) vor. Durch ein Zurücksetzen der Dachgeschosse soll ein angemessener Übergang zur im Westen und Süden angrenzenden, zwei bis dreigeschossigen Bestandsbebauung sowie eine entsprechende Höhenabstufung zur Paul-Hindemith-Straße gewährleistet werden.

Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 18 Wohnungen geplant.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die im Norden angrenzende Paul-Hindemith-Straße gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können überwiegend in einer Tiefgarage unter den Neubauten innerhalb des Plangebiets untergebracht werden, begünstigt auch durch die Lage am Hang. Weitere Stellplätze können oberirdisch entlang der Paul-Hindemith-Straße angelegt werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Baugebiet soll entsprechend den unter Ziffer 2.2 und 3.1 beschriebenen städtebaulichen Ziele überwiegend dem Wohnen dienen. Zulässig sind, wenn auch derzeit nicht geplant, neben Wohngebäuden auch die im WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen können aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet aufgenommen werden, da sie eine dem Wohnen dienende Funktion übernehmen und daher mit der angestrebten Wohnraumschaffung vereinbar sind.

Die Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, An-

lagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen - werden im Gebiet ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen wären aufgrund ihres Flächenbedarfs, des zu erwartenden Besucher-/ Kunden- und Andienungsverkehrs sowie den daraus resultierenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen weder mit der geplanten noch mit in der Umgebung vorhandenen Siedlungs- und Erschließungsstruktur zu vereinbaren.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet zulässig und können dort verwirklicht werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der maximalen Grundflächenzahl, der maximalen Geschossflächenzahl sowie den maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Als unterer Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über Normal Null (NN) festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der Überbauung wird mittels einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Darüberhinaus darf die GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Damit wird die Obergrenze von 50 % Überschreitung des § 19 Abs. 2 Satz 2 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung ist gemäß analoger Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich.

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,8 im WA wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen (siehe auch Ziffer 3.7) ermöglicht. Zudem wird hierdurch dem erhöhten Flächenbedarf durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung und der Pflicht zur Herstellung von Fahrradstellplätzen Rechnung getragen. In Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung, der Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen, Neupflanzungen von Bäumen, einer Begrünungspflicht für die unbebauten Flächen und der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wird dennoch ein attraktives „grünes“ Wohnumfeld gesichert. Die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung auf Natur und Landschaft werden durch die o.g. grünordnerischen Festsetzungen minimiert.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der Überbauung wird mittels einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Damit bleibt die festgesetzte Geschossflächenzahl aus städtebaulichen Gründen deutlich unter der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch soll die Einfügung der Bebauung in die Umgebungsbebauung und damit ein verträgliches Nutzungsmaß gesichert werden.

Gebäudehöhen (GBHmax)/ EFH

Die Gebäudehöhen werden als maximale Höhen über Normal Null festgesetzt. Der Obere Bezugspunkt ist der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Brüstung (geschlossene Wandscheibe) (GBH1max) bzw. der

oberste Dachabschluss einschließlich Attika (GBH2max, GBH3max und GBH4max).

Die festgesetzten Gebäudehöhen sichern in Verbindung mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) die Einfügung in die Umgebungsbebauung und berücksichtigen das bestehende Gelände. Sie ermöglichen die Umsetzung des Bebauungskonzeptes. Durch eine Abstufung der Gebäudehöhe wird zudem eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung der Bestandsbebauung in der Umgebung sichergestellt. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GBH2max und GBH4max) werden nur für Aufzugsanlagen, Kamine und haustechnische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.

Darüberhinaus sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GBH1max und GBH4max) durch offene Geländerkonstruktionen bis zu einer Höhe von 0,30 m sowie für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GBH3max) im Bereich von Dachterrassen durch Brüstungen inklusiv offener Geländerkonstruktionen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form zweier Baufenster (Baugrenzen) festgesetzt. Als Bauweise ist eine offene Bauweise zulässig. Mit Terrassen, Balkonen, Erkern, unterirdischen Nebenräumen sowie Belichtungs- und Belüftungsschächten werden Überschreitungen der Baugrenze in begrenztem Maße zugelassen.

Durch die Festsetzung der Baufenster in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Grundzüge des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Bebauungskonzeptes planerisch gesichert werden. Die Größe der einzelnen Baufenster bieten Spielräume für die künftige Bebauung. Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze schafft Spielräume für die architektonische Gebäudegestaltung. Zudem treten unterirdische Nebenräume sowie Belichtungs- und Belüftungsschächte nicht in Erscheinung und sind daher städtebaulich nicht wirksam.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zusätzlich innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche (TG) zulässig. Offene Stellplätze sowie Zufahrten für Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zusätzlich innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche (ST) unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zulässig.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in Form von offenen und geschlossenen Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter, Sichtschutzwänden, Einfriedungen sowie Gerätehütten mit einer Einzelgröße von maximal 6 m³ zulässig.

Je Nutzungseinheit im Erdgeschoss ist eine Gerätehütte zulässig.

Oberirdische Garagen werden hingegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen.

Durch den Ausschluss von oberirdischen Garagen sowie der Einschränkung von zulässigen Nebenanlagen sowie oberirdischen Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollen städtebaulich wirksame Freiräume gesichert und ein grünes Wohnumfeld ermöglicht werden.

3.6 Mit Rechten zu belastende Fläche

Mit dem Leitungsrecht (Ir) innerhalb Plangebiets wird die Führung der bestehenden unterirdischen Versorgungsleitung der Süwag Energie AG gesichert.

3.7 Maßnahmen zur Grünordnung / Artenschutz

Pflanzgebot für Einzelbäume

Die Neupflanzung der Laubbäume erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken/ Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Die Gestaltung der Freiflächen in Verbindung mit dem Bau von mit Erde überdeckten Tiefgaragen dient der Einbindung dieser Garagen in die Siedlungsstruktur und in die Topografie des Baugeländes.

Begrünung von Dächern, Tiefgaragen und unterirdischen Nebenräumen

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen (mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche) und unterirdische Nebenräume sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern der obersten Geschosse, von Tiefgaragen und unterirdischen Nebenräumen dienen unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen erfolgt sowohl aus gestalterischen als auch aus ökologischen Gründen. Sie tragen zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses bei. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Neben dem vorherrschenden geneigten Dach finden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes auch Gebäude mit Flachdächern.

Mit den Festsetzungen bezüglich der Dachform und Dachgestaltung wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Sie sollen zu einer gestalterischen Einbindung in Bezug auf die Umgebungsbebauung beitragen und so ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung gewährleisten. Gleichzeitig soll der sinnvolle Ausbau der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von qualitativem Wohnraum unter Berücksichtigung einer stadtgestalterisch vertretbaren Gebäudehöhe ermöglicht werden.

4.2 Werbeanlagen

Die Beschränkung der Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Lage, Größe, Gestalt und Leuchtwirkung erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen. In Bezug auf die Festsetzung zu Werbeanlagen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß LBO ohnehin Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder blinkendem Licht, um eine Beeinträchtigung der bestehenden und künftigen Wohnbebauung zu vermeiden.

4.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Einfriedigungen/ Sichtschutzwände

Regelungen zu Einfriedigungen und Sichtschutzwänden werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt, um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Neubebauung in die bestehende Siedlungsfläche und stadtgestalterisch wirksame Blickbeziehungen zu sichern.

Müllbehälterstandplätze

Die festgesetzte Abschirmung der Müllbehälterstandplätze trägt zur Sicherung eines ansprechenden Orts- und Straßenbildes bei.

4.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die in § 37 LBO geforderte Mindestanzahl von 1 Stellplatz je Wohnung wird erhöht. Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Ab 0,5 wird jeweils aufgerundet.

Die Gemeinde Möglingen verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel für eine geordnete Nachverdichtung und Umnutzung von bereits bebauten Flächen. Um die Erschließungsfunktion der bereits bestehenden Straßen nicht durch eine Erhöhung des Parkierungsdrucks einzuschränken (Versorgungs-/Rettungsfahrzeuge), wird die erforderliche Stellplatzanzahl gemäß § 37 LBO erhöht. Die Erfahrungen in vergleichbaren bebauten Gebieten zeigen, dass der Bedarf an Stellplätzen insbesondere in Familienhaushalten die Mindestanzahl übersteigt. Dem erhöhten Bedarf wird somit Rechnung getragen.

4.5 Antennen

Das Wohngebiet soll nicht von Außenantennen dominiert und deren Wirkung auf die Umgebung soll minimiert werden.

4.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Die Festsetzung zur Herstellung von Regenwasserrückhalteinrichtungen dient neben der Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung auch der Rückhaltung und der verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

4.7 Niederspannungsfreileitungen

Um eine erhebliche optische Einschränkung oberirdisch geführter Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zu vermeiden, sind diese Leitungen unterirdisch zu verlegen.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Heuleger II - 4. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch werden die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Mensch

Im Plangebiet liegt momentan keine Wohnnutzung vor. Das Gebiet hat keine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit. Das Umfeld ist im Wesentlichen von Wohnnutzungen geprägt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Heuleger II - 4. Änderung" dienen der Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Es wird eine neue Wohnbaufläche in günstiger Lage geschaffen. Die Erschließung kann über das bestehende Straßensystem erfolgen. Die Belastung der angrenzenden Wohngebiete durch den zusätzlichen Pkw-Verkehr ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und der Nähe zur Markgröninger Straße (K 1660) gering.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch die Neubebauung nicht. Eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung der Bestandsbebauung in der Umgebung ist durch die abgestufte Festsetzung der Gebäudehöhen und die Anordnung der Gebäude im Osten bzw. im Norden der Bestandsbebauung gewährleistet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden auch die Schallimmissionen anhand einer schalltechnischen Untersuchung vom 19.03.2018 (Büro Heine + Jud, Stuttgart) ermittelt, die durch den Straßenverkehr und durch den angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb auf die geplante Bebauung einwirken.

Für den einwirkenden Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts eingehalten. Durch den einwirkenden Lärm des angrenzenden Landwirtschaftsbetriebs werden die Richtwerte tags und nachts eingehalten, ebenso der Richtwert von 70 dB(A) tags für seltene Ereignisse. Auch die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt. Daher sind im Plangebiet keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zusätzlich wurden die von dem o.g. Landwirtschaftsbetrieb ausgehenden Geruchsbelastungen im Rahmen einer Immissionsprognose auf die Relevanz in Bezug auf das Plangebiet überprüft. Der Beurteilungswert für Wohngebiete von 10 % wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Als Ergebnis sind im Plangebiet daher keine erheblich negativen Auswirkungen aufgrund von Geruchsimmissionen, weder innerhalb von Gebäuden noch im Bereich von Balkonen und Freisitzen, zu erwarten.

Auf die Immissionsprognose des Büros iMA, Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Gerlingen vom 16.10.2017/ Revision 01 vom 12.07.2018 wird verwiesen.

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplans ergeben sich damit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen.

Boden

Das Plangebiet ist unbebaut. Durch die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung und zum Verlust von Boden. In Verbindung mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, wie z. B. die Begrünung der Freiflächen, die Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und die Begrünung der Dachflächen, werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

Altlasten

Im Geltungsbereich sind bisher weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Wasser

Oberflächengewässer sowie bestehende und geplante Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiets Hoheneck. Dort gelten insbesondere Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z.B. für tiefe Erdwärmesonden.

Da das Plangebiet durch die angrenzende Bestandsstraße erschlossen ist, erfolgt die Regen- und Schmutzwasserableitung wie bisher über einen Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem.

Grundwasserneubildung und Oberflächenabfluss werden nur geringfügig verändert. Die festgesetzte Dachbegrünung und die Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von oberirdischen Stellplätzen, Zufahrten und Wegen dient unter anderem der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation. Im Bebauungsplan wird zudem die Herstellung von Regenwasserrückhalteinrichtungen festgesetzt, die ne-

ben der Verwendung des Regenwassers zur Gartenbewässerung auch der Rückhaltung und der verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation dient.

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so weitgehend vermieden werden.

Es ergeben sich daher auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Pflanzen/ Tiere/ Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse durch ein Fachbüro (ÖPF vom 02.03.2017) wurde das Plangebiet im Hinblick auf potenzielle Habitats geschützter Arten untersucht.

Im Plangebiet sind weder Baumhöhlen noch -spalten festgestellt worden. Dem Plangebiet kommt nur eine geringe Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse zu.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Plangebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch den Bebauungsplan zu vermeiden, ist die bestehende künstliche Nisthilfe auf das benachbarte gemeindeeigene Grundstück Flst.-Nr. 4066/35 zu verbringen und dort an geeigneter Stelle aufzuhängen. Diese Maßnahme wird als Vermeidungsmaßnahme in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtlich abgesichert.

Darüberhinaus können Verstöße gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden, indem die Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungsphase während der Zeit vom 15. Oktober bis 15. Februar erfolgt.

Mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen werden siedlungstypische Vegetationsstrukturen geschaffen und gesichert sowie entsprechende Lebensräume für Tiere und Pflanzen hergestellt.

Auf die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom 02.03.2017 (Büro ÖPF, Ludwigsburg) sowie Ergänzung der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse vom 25.07.2018 (Büro Planbar GÜthler, Ludwigsburg) wird hingewiesen. Erhebliche negative Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Klima/ Luft

Die Begrünungspflicht für die nicht überbaubaren Teile der bebauten Grundstücke, die festgesetzte Dachbegrünung, die Erdüberdeckung und Begrünung von möglichen Tiefgaragen sowie die festgesetzten Baumpflanzungen tragen zu einer Minimierung des Eingriffs bei und wirken sich positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Zudem handelt es sich um eine lediglich kleine Fläche im Verhältnis zur umgebenden bebauten Siedlungsfläche.

Die Belastung der angrenzenden Wohngebiete durch den zusätzlichen Pkw-Verkehr ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und der Nähe zur Markgröninger Straße (K 1660) gering. Eine wesentliche Veränderung der Belüftungssituation auf die bestehende Siedlung ist nicht daher zu erwarten.

Es sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen im Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft im Umfeld des Plangebiets zu erwarten.

Stadt- und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Neubaumaßnahmen ermöglicht und im Hinblick auf die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich gesteuert. Die differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen sowie die ergänzenden Gestaltungsvorschriften sichern die Einfügung in die bestehende Baustruktur. Es sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler, die gemäß § 2 DSchG geschützt sind. Dennoch ist das Landesdenkmalamt bei Einzelbauvorhaben mit neuen Bodeneingriffen nach § 20 DSchG (Meldepflicht von Bodenfunden) zu informieren.

Durch die Neubebauung sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Zusammenfassend sind durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die aufgeführten Schutzgüter zu erwarten.

6. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Gemeindeentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung von ungenutzten Flächen im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch vermieden werden.

Zudem wirken sich die Festsetzung von Neupflanzungen von Laubbäumen sowie einer Begrünung von Flachdächern und einer Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen positiv auf das Lokalklima aus.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Einrichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung (Solaranlagen auf den Dachflächen).

7. Infrastruktur

Für das Planungsgebiet besteht ein guter Anschluss an den lokalen Busverkehr. Das Ortszentrum von Möglingen ist mit dem Rad und zu Fuß gut zu erreichen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes ist über das Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen gesichert.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße soll bei einer Neubebauung die Entwässerung weiterhin im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz in den angrenzenden Straßen erfolgen.

Gleichzeitig wird durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Wege sowie die Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen ein verzögerter Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers erreicht.

Darüberhinaus wird im Bebauungsplan die Herstellung von Regenwasser-rückhalteinrichtungen festgesetzt, die neben der Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung auch der Rückhaltung und der verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation dient.

9. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 1.700 m²	100 %
davon Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.700 m ²	100 %

Gemeinde Möglingen, den 10.07.2018/ 20.09.2018

Rebecca Schwaderer
Bürgermeisterin