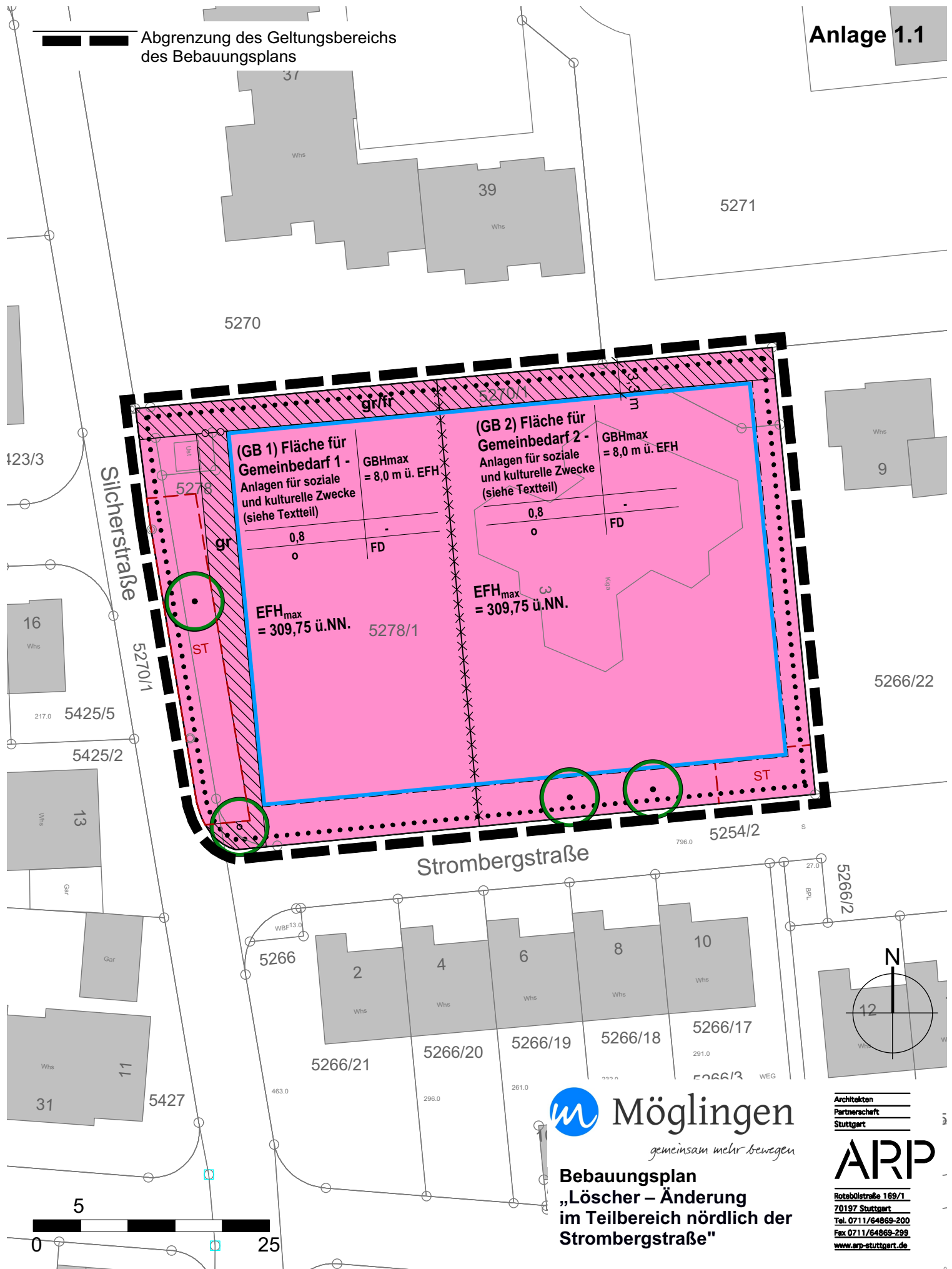


Abgrenzung des Geltungsbereichs
des Bebauungsplans



Möglingen
gemeinsam mehr bewegen

**Bebauungsplan
„Löcher – Änderung
im Teilbereich nördlich der
Strombergstraße“**

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARP

Rotenbühlstraße 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/64869-200
Fax 0711/64869-299
www.arp-stuttgart.de

- 1. Aufstellungsbeschluss**
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
im Verfahren gemäß § 13a BauGB
23. November 2017

- 2. Ortsübliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses**
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
im Mitteilungsblatt Möglingen vom
07. Dezember 2017

- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom
15. Dezember 2017

- 4. Auslegungsbeschluss**
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
06. Juni 2019

- 5. Ortsübliche Bekanntmachung
des Auslegungsbeschlusses**
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt Möglingen vom
27. Juni 2019

- 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
27. Juni 2019

- 7. Öffentliche Auslegung**
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 08. Juli 2019
bis 16. August 2019

- 8. Satzungsbeschluss**
gemäß § 10 BauGB vom
____.____.____

- 9. 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 16.05.2019
- Textteil vom 16.05.2019/26.09.2019
Dem Bebauungsplan beigefügt wird
- die Begründung vom 16.05.2019/26.09.2019

Gemeinde Möglingen
Landkreis Ludwigsburg

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
„Löscher –
Änderung im Teilbereich nördlich der Strombergstraße“

Textteil

A. Rechtsgrundlagen/ Geltungsbereich

A 1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 einschließlich erfolgter Änderungen.

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 einschließlich erfolgter Änderungen.

A 1.2 Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 einschließlich erfolgter Änderungen.

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 16.05.2019 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. Fläche für Gemeinbedarf (GB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB) Zweckbestimmung: Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke

GB 1 Zulässig sind:
- Kindertagesstätte,
- Familien- und Ortsteilzentrum,
- Stellplätze,
- der im GB 1 genannten Nutzungen dienende Nebenanlagen.

GB 2 Zulässig sind:
- Kindertagesstätte,
- Stellplätze,
- der im GB 2 genannten Nutzungen dienende Nebenanlagen.

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.

Durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Erhöhung der Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

B 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

GBH_{max} - maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe (GBH_{max}) wird in Metern (m) über der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) festgesetzt (siehe B 7.). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt.

Der obere Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika.

Überschreitungen der Gebäudehöhe GBH_{max} sind zulässig
- durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie,
- durch Aufzugsanlagen und sonstige technische Aufbauten

jeweils bis zu einer Höhe von 1,5 m, sofern diese mindestens 1,5 m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind.

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.

Den in den Gebieten GB 1 und GB 2 genannten Nutzungen dienende Nebenanlagen einschließlich Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den gr/fr-Flächen (siehe auch Ziffer B 5).

B 4. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

B 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Oberirdische Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet nicht zulässig.

B 4.2 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (ST) zulässig.

B 4.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B 5. Gehrecht/ Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

fr = Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge.

Die gr/fr-Flächen dürfen mit Tiefgaragen unterbaut werden.

B 6. Anpflanzen von Bäumen/ Begrünungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a 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 dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Standort (Pflanzgebot für Einzelbäume) ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort ist um maximal 1,5 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 Pflanzbindung für Einzelbäume

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen (Pflanzbindung für Einzelbäume) sind die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu ersetzen. Die Baumstandorte sind bei Ersatz bis maximal 5 m verschiebbar.

B 6.3 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

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

Freiflächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu bepflanzen.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzenliste für Strauchpflanzungen

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa

B 6.4 Dachbegrünung

Flachdächer der obersten Geschosse von Gebäuden sind extensiv zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Insgesamt sind mindestens 70 % der Dachflächen zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig. Sie sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

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 6.5 Begrünung von Tiefgaragen

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

B 6.6 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

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

B 6.7 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gaupen, Erker und Eingangsüberdachungen.

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

Die im Lageplan eingetragene maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) 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

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 7°.

Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen (siehe auch Ziffer B 6.4).

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.

Das Beiblatt ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

D 4. Artenschutz

Hinweis:

Auf die faunistische Relevanzprüfung vom 13.04.2018 sowie die spezielle artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom 02.03.2019 des Büros Stauss & Turni 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 1. Oktober und 28./29. 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/ Grundwasserschutz

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

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken, Erkundungsmaßnahmen, Tiefgründungs- und Verbaumaßnahmen etc.) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

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 Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. 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. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. 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. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D 7. Leitungen

Syna GmbH

Innerhalb des Plangebiets ist 1 kV Kabel der Syna GmbH verlegt.

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

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Zu beachten ist der bestehende Verteilerkasten (KVz).

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien/Verteilerkasten jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein neuer Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, ist dies zwecks Koordinierung mit der Verlegung von anderen Versorgungsleitungen rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mitzuteilen.

Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH

Im nördlichen Rand des Bebauungsplans liegt eine Gasleitung, welche nicht überbaut werden darf. Sollten Grabarbeiten in diesem Bereich oder im Bereich des Gashausanschlusses für das Gebäude Strombergstraße 3 stattfinden, sind diese rechtzeitig vorher mit den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH abzustimmen.

D 8. 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 16.05.2019/26.09.2019

Rebecca Schwaderer
Bürgermeisterin