

Gemeinde Möglingen
Landkreis Ludwigsburg

Bebauungsplan
"Beim Bierkeller, 1. Änderung"

Textteil

Planungsstand:
20.12.2018/ 14.11.2019/ 29.01.2020

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 hiernach erfolgter Änderungen.

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

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Lageplan vom 20.12.2018/
14.11.2019/29.01.2020 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band markiert.

A 3. Inkrafttreten

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

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

B 1. Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Zulässig ist innerhalb der Verkehrsgrünfläche eine Schaltstation (Elektrizität).

B 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis:

Auf die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom 31.01.2018 sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 22.06.2018 des Büros Planbar Gütthler GmbH wird hingewiesen.

Die Untersuchungen sind zu den üblichen Öffnungszeiten dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

B 2.1 Vermeidungsmaßnahme - V1

Maßnahmen zum Schutz des Großen Feuerfalters

Innerhalb des Plangebiets im Bereich von höherwüchsigen Wiesen ist vor Beginn der Baufeldräumung, um eine Besiedlung von Ampferpflanzen durch den Großen Feuerfalter zu vermeiden, eine Mahd des relevanten Eingriffsbereichs vor Mitte Mai (vor Beginn der Flugzeit der ersten Faltergeneration) durchzuführen. Anschließend ist ein Aufwuchs der Ampferpflanzen bis zur Baufeldräumung durch eine regelmäßige Mahd zu vermeiden.

B 2.2 Vermeidungsmaßnahme - V 2

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.

B 3. Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

B 3.1 Pfb 1 - Erhalt der Fettwiese

Die vorhandenen Fettwiesen auf den im zeichnerischen Teil mit der Pflanzbindung Pfb 1 gekennzeichneten Flächen sind in Qualität und Charakter als Grünbereich zu erhalten. Eventuell erforderliche Pflegemaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

B 3.2 Pfb 2 - Erhalt der Eingrünung

Die vorhandenen Gehölzbestände auf den im zeichnerischen Teil mit der Pflanzbindung Pfb 2 gekennzeichneten Flächen sind in Qualität und Charakter als baumbestander Grünbereich zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenliste zu

ersetzen (siehe C 9.). Eventuell erforderliche Pflegemaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

B 4. Flächen für Aufschüttungen/ Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen zu dulden.

B 5. Versorgungsfläche (RÜB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

B 5.1 Regenüberlaufbecken (RÜB)

Zulässig ist innerhalb der Versorgungsfläche (RÜB) ein Regenüberlaufbecken.

C. Hinweise

C 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.

C 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.

C 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 LRA Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, aktuell vom November 2015.

C 4. Grundwasserschutz

Falls bei Erdarbeiten Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ludwigsburg zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen. Für Grundwasserbenutzungen (Grundwasserab- und umleitungen, Bohrungen in das Grundwasser, etc.) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist in der Regel nicht zulässig.

C 5. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) und der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese Keupergesteine werden vollständig von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit 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 im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation 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. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf das im Auftrag der Stadt Ludwigsburg erstellte Baugrundgutachten des Büros Peter Bergmann, Geotechnik, vom 11.11.2017 wird hingewiesen.

C 6. Beleuchtung

Im Plangebiet sind Straßenlampen und Straßenleuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten bestehen.

C 7. Leitungen

Im Plangebiet liegen ober- und unterirdische Leitungen unterschiedlicher Leitungsträger. Für die Einhaltung der Sicherheitsabstände und sonstiger Regelungen wie Unter- und Überbauung, Bepflanzungen etc. gelten die einschlägigen Bestimmungen der Leitungsträger und Betreiber.

Allgemein sind vor jeglichem Bauvorhaben (z.B. Tiefbauarbeiten) die Leitungsauskünfte bei den jeweiligen Leitungsträgern und im Bereich der Bahnlinie an der Daimler-/Mörikestraße bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, einzuholen.

Leitung der Bodenseewasserversorgung (BWV)

Innerhalb des Plangebiets verläuft die Fernwasserversorgungsleitung DN 800 St SW sowie die Entleerungsleitung DN 300 St Sw. Für die bestehende Versorgungsleitung ist ein Schutzstreifen von 10 m (jeweils 5 m rechts und links der Leitungssachse) laut DVGW-Merkblatt W 400-1 zu berücksichtigen. Für die bestehende Entleerungsleitung ist ein Schutzstreifen von 6 m (jeweils 3 m rechts und links der Leitungssachse) zu berücksichtigen.

Unter anderem sind der BWV nachfolgend aufgeführte Maßnahmen bzw. Planungen rechtzeitig vorab schriftlich zur Freigabe vorzulegen:

- Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV (Gebäude, Wege- Gewässerausbau usw.)
- Geländeänderungen (Abtragung, Aufschüttung, Befestigung etc.)
- Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser etc.)
- Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens mit nachteiligen Beeinträchtigungen auf BWV-Anlagen (Gründungen, Hangabtragungen u. ä.).

Zum sicheren Betrieb und zur Reduzierung von späteren Folgeaufwendungen sind die nachgenannten Punkte in Planungen einzubeziehen:

- Bündelung von kreuzenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich von BWV-Trassen.
- Gewährleistung des uneingeschränkten Zugangs zu den BWV-Anlagen durch Ausweisung von öffentlichen Flächen im Bereich des Schutzstreifens wie bspw. Grünflächen, Wege etc.
- Beim Durchfahren von Privatflächen ist mindestens alle 20 m eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zu den Versorgungsanlagen der BWV über öffentliche Flächen oder ausgewiesene Zufahrtswege zu gewährleisten. Dies gilt z. B. bei gebäuderückseitiger Lage der Versorgungsanlagen mit Angrenzung an weitere private oder schwer zugängliche Grundstücke.
- Übertrag der bestehenden Leitungsrechte der BWV auf neu ausgewiesene Grundstücke im Rahmen der Baulandumlegung, Flurbereinigung etc. Dies gilt auch für öffentliche Flächen wie Straßen, Wege usw.

Für weitere Planungen sind die Empfehlungen und Nutzungseinschränkungen der Merkblätter des BWV zu beachten.

Leitungen der Netze BW GmbH

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Leitungen (Freileitungen und Erdkabel) der Netze BW GmbH. Im Bereich der Freileitungen ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

Generell ist festzuhalten, dass Gebäude im Schutzstreifenbereich mit einer Dachneigung kleiner als 15° einen Abstand von 5 m und Gebäude mit einer Dachneigung größer als 15° einen Abstand von 3 m zu den Leiterseilen einzuhalten haben.

Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der Hochspannungsfreileitungsachsen sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen. Im gesamten Bereich der Freileitungen ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet. Die Mindestabstände der Hochspannungsleitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen (z.B. Straßen, Wege) sind unterschiedlich bemessen. Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.

Zwischen den Leiterseilen und dem Erdboden (Acker) ist ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten. Zu Wegen/ Straßen müssen 7 m eingehalten werden.

Bei Pflanzmaßnahmen müssen diese so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel, vor allem durch die Wurzelausbreitung, ausgeschlossen wird. Es wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Verursacher zu tragen. Bei der Auswahl der Bäume und Sträucher ist darauf zu achten, dass diese stets einen Mindestabstand von 5 m von den Leiterseilen der Freileitungen einhalten müssen. Um wiederkehrende Ausästungen bzw. die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Leitungen der Syna GmbH

Innerhalb des Geltungsbereichs sind entlang des alten Straßenverlaufes 20 kV Kabel und 1 kV Kabel verlegt, welche umgelegt und dem neuen Straßenverlauf angepasst werden müssen. Die Kosten dieser Maßnahme gehen zu Lasten des Verursachers.

Für den Fall, dass es in diesem Zusammenhang zu einer Änderung der bestehenden Straßenbeleuchtung kommt, sind die entstehenden Kosten vom Verursacher zu tragen.

Die Lage der Kabelstrecken für die Stromversorgung sind der zentralen Planauskunft im Internet unter <http://www.syna.de> zu entnehmen. Bei Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel der Syna GmbH ist das „Merkheft für Baufachleute“ (ebenfalls unter dem obengenannten Link herunterladbar) zu beachten und sind die aktuellen Kabelverläufe einzuholen.

Leitungen der Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, ist zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, die Telekom zu kontaktieren.

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 jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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.

Leitungen der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH (SWLB)

Im Bereich der neu geplanten Straße liegen teilweise Gas- und Wasserleitungen, die der Wasserversorgung der Stadt Asperg bzw. der Gasversorgung der Stadt Ludwigsburg dienen. Diese sind vor Beginn von Straßen- und Tiefbauarbeiten mittels Suchschlitze mit Handaushub zur Feststellung der genauen Tiefenlage freizulegen. In Abstimmung mit der SWLB sind dann ggfs. weitere Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets (geplanter Kreisverkehr) liegen Mittelspannungskabel, die der Stromversorgung der Stadt Ludwigsburg dienen. Eine Abschaltung bzw. Umverlegung ist mit anderen Baumaßnahmen der SWLB rechtzeitig vorher abzustimmen, abhängig davon ist eine Abschaltung nicht zu jeder Zeit oder ggf. nur mit sehr großem Zeitvorlauf möglich.

Ebenfalls im nördlichen Bereich des Plangebiets (geplanter Kreisverkehr) liegt ein Niederspannungskabel für die Zähleranschlusssäule zur Versorgung des Regenüberlaufbeckens (RÜB). Die Versorgung erfolgt von Ludwigsburger Gemarkung aus. Dieses Kabel muss ggf. auf eine neue Trasse gelegt werden. In Abstimmung mit der SWLB sind dann ggfs. weitere Schutzmaßnahmen im Bereich der Stromversorgung vorzunehmen.

Leitungen der Stadt Ludwigsburg

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Kanäle der Stadt Ludwigsburg. Innerhalb des Schutzstreifens (5 m) sind bauliche Anlagen, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nicht zulässig.

Breitband

Die Verpflichtungen des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) sind zu prüfen und entsprechend umzusetzen. Bei öffentlich finanzierten Bauarbeiten ist eine bedarfsgerechte Mitverlegung sicherzustellen.

Um die Vollständigkeit des im Landkreis Ludwigsburg geführten Leerrohrmanagements gewährleisten zu können, sind dem Landratsamt Ludwigsburg Fachbereich 25 - Vermessung, Flurneueordnung und Landkreisentwicklung spätestens vier Wochen nach Beendigung der

Baumaßnahmen alle Informationen (Angaben über Lage, Dimensionierung und Material) zu den verlegten Leerrohren mitteilen.

C 8. Anbauabstand Bundesautobahn A 81

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich entlang der freien Strecke der Bundesautobahn A 81. Der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes "Beim Bierkeller, 1. Änderung" dargestellte Anbauabstand (Anbauverbotszone) ist zu beachten. Die Anbauverbotszone gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Lärmschutzanlagen, Schaltstationen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO usw. Ebenfalls ausgeschlossen sind in diesem Bereich bauliche Anlagen, die über direkte Zufahrten oder Zugänge zur Bundesautobahn verfügen.

C 9. Pflanzenliste

Artenliste für die Pflanzung von Laubbäumen

Drei Mal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 12 - 14 cm in 1,0 m Höhe

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Artenliste für die Anlage von Gehölzflächen

Die Sträucher und Heister sind in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m im Verhältnis 2/3 Sträucher zu 1/3 Heister anzupflanzen (Heister: zweimal verpflanzt, mit Ballen, Höhe: 150 - 200 cm; Sträucher: einmal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80 - 100 cm).

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Saxifraga caprea	Sal-Weide

Gemeinde Möglingen, den 20.12.2018/ 14.11.2019/ 29.01.2020

Rebecca Schwaderer
Bürgermeisterin