

**Gemeinde Möglingen**



**Landkreis Ludwigsburg**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**„Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord“**

**Textteil**

Planungsstand: 24.05.2024

## **A Rechtsgrundlagen**

### **A 1. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

### **A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften**

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

## **B Geltungsbereich/ Inkrafttreten/ VEP**

### **B 1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist im Lageplan vom 24.05.2024 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

### **B 2. Inkrafttreten**

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

### **B 3. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Andreas Schanzenbach vom 24.05.2024 ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Anlagen:

Plannummer 01: Grundriss UG

Plannummer 02: Grundriss EG und Außenanlagen

Plannummer 03: Grundriss 1.OG

Plannummer 04: Grundriss DG

Plannummer 05: Grundriss 2.DG

Plannummer 06: Schnitt 1-1 Haus 1

Plannummer 07: Schnitt 2-2 Haus 2

Plannummer 08: Ansicht Nord

Plannummer 09: Ansicht Ost Haus 1

Plannummer 10: Ansicht Ost Haus 2

Plannummer 11: Ansicht Süden

Plannummer 12: Ansicht West Haus 1

Plannummer 13: Ansicht West Haus 2

## **C Festsetzungen**

### **C 1. Art der baulichen Nutzung**

Zulässig sind:

- Wohnungen,
- der Wohnnutzung dienende Gebäude, oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Kfz- und Fahrradstellplätze.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

### **C 2. Höhe baulicher Anlagen**

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen ( $HbA_{1,2,3}$ ) bei Flachdächern sowie die Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) bei Satteldächern werden in Metern (m) über NN im neuen Höhensystem entsprechend Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

#### Höhe baulicher Anlagen ( $HbA_1$ ):

Oberer Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika.

Überschreitungen der  $HbA_1$  sind zulässig durch:

- technisch bedingte Aufbauten (Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten (Treppenhäuser), Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie) um bis zu 1,50 m, wenn sie um mindestens 1,00 m von der Außenkante des Randabschlusses des Daches oder der Attika zurückgesetzt sind.
- Geländer entlang der Attika bis zu einer Höhe von 1,00 m, wenn sie der Absturzsicherung bei Wartungsarbeiten dienen.

#### Höhe baulicher Anlagen ( $HbA_2$ ):

Oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Brüstung und Geländer.

Überschreitungen der  $HbA_2$  sind zulässig durch transparente Schallschutzelemente (Glaswände) um bis zu 1,50 m.

#### Höhe baulicher Anlagen ( $HbA_3$ ):

Oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Brüstung und Geländer.

#### Traufhöhe (TH)

Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Überschreitungen der Traufhöhe sind zulässig durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,00 m sowie durch Schornsteine/ Abluftrohre um bis zu 1,50 m.

#### Firsthöhe (FH)

Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstabschlusses.

### **C 3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Zulässig ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone, wenn diese eine Tiefe von 1,50 m und eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten.

#### **C 4. Offene Stellplätze, Garagen und Nebenlagen**

Offene Pkw-Stellplätze und oberirdische Garagen sind unzulässig.

##### Tiefgaragen/ Zisternen

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und unterirdische bauliche Anlagen sowie Zisternen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (TG/Z) zulässig.

##### Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (NA) zulässig.

#### **C 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **C 5.1 Verwendung versickerungsaktiver Beläge**

Mit Ausnahme der Tiefgaragenzu- und ausfahrt sind Zufahrten und Wege auf dem Baugrundstück mit versickerungsaktiven Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

##### **C 5.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Unbelastetes Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Der gedrosselte Abfluss des gesamten Plangebietes ist auf 1,6 l/s festgelegt.

##### Hinweis:

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.

##### **C 5.3 Maßnahmen für den Artenschutz innerhalb des Geltungsbereiches**

##### Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung (Wege- und Zufahrtsbeleuchtung) sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. LED-Lampen und insekten-dichte Lampengehäuse, zu verwenden.

##### Bauzeitenregelung für Baufeldfreimachung

Um das Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG bei Vogelarten (Zweigfreibrüter) zu umgehen, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit (Brutzeit) vorgenommen werden. Die mit der Gehölzrodung verbundene Baufeldfreimachung ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 39 (5) BNatSchG im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./ 29. Februar vorzunehmen. Das Gehölzmaterial sollte nach der Beräumung auf dem Baugrundstück nicht über längere Zeit zwischengelagert werden.

## **C 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **C 6.1 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (PFG)**

Innerhalb der mit PFG festgesetzten Bereiche sind bei Flachdächern der obersten Geschosse insgesamt mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Für die Begrünung sind heimische Kräuter- und Sprossmischungen zu verwenden.

Solaranlagen sind in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung ist hierbei zu gewährleisten.

### **C 6.2 Pflanzgebot zur Begrünung und Erdüberdeckung von Tiefgaragen**

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme des Zufahrtsbereichs mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen.

## **C 7. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm**

Innerhalb den im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord“ vom 24.05.2024 entsprechend gekennzeichneten Bereichen gilt bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden folgendes:

### **L1 – Gewerbelärm**

Bei den im VEP mit **L1** gekennzeichneten Fassadenbereichen sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm zu treffen.

Hinweis:

Schutzbedürftige Räume sind nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen (Prallscheiben) nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Mischgebiete (MI) eingehalten werden.

### **L2 – Anforderungen an den Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109**

Bei den im VEP mit **L2** gekennzeichneten Fassadenbereichen sind zum Schutz vor den Gewerbe- und Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ auszubilden.

### **L3 - Lüftungseinrichtungen**

Bei den im VEP mit **L3** gekennzeichneten Fassadenbereichen sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen. Das Schalldämm-Maß  $R_{w,rs}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit im jeweiligen Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

**L4 - nicht öffnbare Fenster/ spezielle bauliche Maßnahmen  
aufgrund von Straßenverkehrslärm (Prallschreiben)  
(Beurteilungspegel nachts von 60 dB(A) und größer sowie Beurteilungspegel  
tags von 70 dB(A) und größer)**

Bei den im VEP mit **L4** gekennzeichneten Fassadenbereichen sind öffnbare Fenster bei schutzbedürftigen Räumen für eine Wohnnutzung (einschließlich Wohndielen, Wohnküchen, Schlafräume, Kinderzimmer) unzulässig. Sie sind nur dann zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen (Prallscheiben) vorgesehen werden, um die Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten.

**L5 - Außenwohnbereiche**

Bei den im VEP mit **L5** gekennzeichneten Fassadenbereichen sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Außenwohnbereiche (Balkone) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinneren ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

**Hinweis Einsichtnahme DIN 4109**

Die DIN 4109 kann zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen zu den üblichen Öffnungszeiten im Amt für Bauverwaltung und Bautechnik der Gemeinde Möglingen, Bahnhofstraße 44, 71696 Möglingen eingesehen werden. Die genannte DIN kann ebenfalls über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

**C 8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten zulässig.

**D Örtliche Bauvorschriften**

(§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW))

**D 1. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Dachform der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Einschrieb FD und SD in der Planzeichnung des Bebauungsplans

**D 2. 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.

## **E Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnung**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und 6 BauGB)

### **E 1. Risikobereiche bei Starkregen**

Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Überflutungsausdehnung bei Starkregen – siehe auch F 5.).

## **F Hinweise**

### **F 1. Durchführungsvertrag**

Weitere Festlegungen sind im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

### **F 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.

### **F 3. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Merkblatt August 2023).

Ebenso wird auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hingewiesen. Hiernach ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ab 0,5 ha Einwirkfläche (Voll- und Teilversiegelungsflächen, Baustelleneinrichtungsflächen, Retentionsflächen) auf bislang un bebautem, unbeeinträchtigtem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Weiterhin soll auf eine möglichst hochwertige Verwertung von Überschussmassen hingewirkt werden (siehe Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ vom August 2023 des LRA, FB Umwelt). Das BSK ist von einer fachkundigen Person zu erstellen. Des Weiteren wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz hingewiesen. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Abs. 4 soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Hierbei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwertet werden. Für Überschussmassen > 500 cbm sind die Verwertungswege in einem (Abfall-)Verwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

Auf die Merkblätter Bodenschutz vom Landratsamt Ludwigsburg wird hingewiesen.

### **F 4. Grundwasser**

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z. B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Tiefe (> 10 m) Eingriffe in den Untergrund sind dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt anzuzeigen und bedürfen ggf. ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

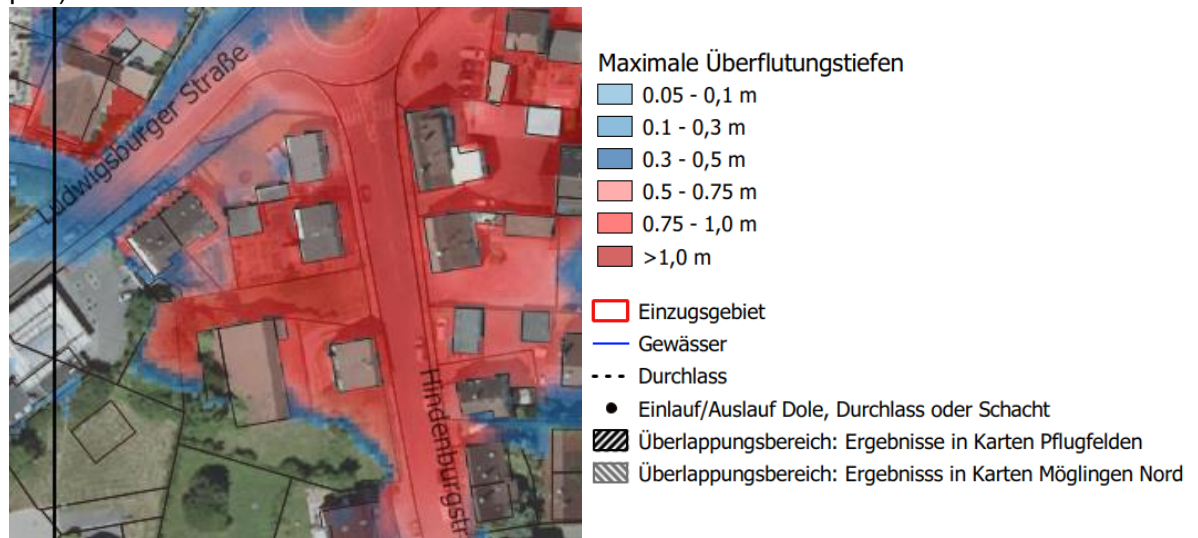


## F 5. Starkregen

Nach der Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Möglingen sind Teile des Plan-  
gebiets bei einem Starkregen betroffen.

Das Gefahrenpotential von Überflutungen durch Starkregen ist durch bauliche  
Schutzmaßnahmen insbesondere bei den unteren Geschossen und Tiefgaragen  
zu berücksichtigen.

Zum Schutz der geplanten Tiefgarage und der angrenzenden Kellerräume sind  
gemäß DIN EN 12056 und DIN 1986-100 Tiefgaragenabfahrten generell mit dem  
Ereignis 100-jähriger Regen zu berechnen. Des Weiteren müssen die einzuset-  
zenden Hebeanlagen über eine 100%-ige Redundanz verfügen (Doppelpum-  
pen).



Gemeinde Möglingen, Karte Kommunales Starkregenerisikomanagement, Detaildarstellung Ortsteil Möglingen Süd, Maximale Überflutungstiefen, Klinger und Partner, 25.11.2022

## F 6. Entwässerung

Anfallendes Dachflächenwasser und anderes Oberflächenwasser sind getrennt  
vom häuslichen Schmutzwasser zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Die Ver-  
ordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Nieder-  
schlagswasser ist zu beachten. Bei der Ausarbeitung des Entwässerungsge-  
suchs sind die Anschlussvorgaben der öffentlichen Entwässerungsanlage sowie  
die derzeit gültige Abwassersatzung der Gemeinde Möglingen zu beachten.

## F 7. Artenschutz

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der im Vorgriff auf den vorhabenbezoge-  
nen Bebauungsplan erfolgten Abrissmaßnahmen (Wohn- und Wirtschaftsge-  
bäude Hindenburgstraße 47) eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt  
(Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heinin-  
gen, 20.09.2021).

In Bezug auf die im Plangebiet relevanten Artengruppen Vögel und Fledermäuse  
ergab sich aus der Begutachtung keine Anforderlichkeit für Maßnahmen zum vor-  
gezogenen Ausgleich im Sinne des § 44 Abs.1 BNatSchG. Aufgrund des Entfalls  
von potenziellen Brutplätzen für gebäudebrütende Vogelarten und von potenziel-  
len Quartieren für Gebäude besiedelnde Fledermäuse durch den Abbruch des  
Gebäudekomplexes und der damit verbundenen Verringerung von Brut- bzw.  
Quartiermöglichkeiten wurde die Bereitstellung von Ersatzquartieren bzw. Nist-  
hilfen an den künftigen Gebäuden innerhalb des Plangebietes empfohlen.

#### Ersatzquartiere für Fledermäuse

Für den Wegfall von Quartiermöglichkeiten wird die Anbringung von 5 Fledermauskästen im Umfeld des Gebäudes oder im späteren Neubau empfohlen. In Anbetracht des entfallenden Habitatpotenzials wird der Einbau von Fledermauskästen (Sommerquartiere) zur Montage an oder Einbau in der Fassade vorgeschlagen.

#### Ersatznistplätze für Gebäude bewohnende Vogelarten

Für den Wegfall von Brutmöglichkeiten für die planungsrelevanten Vogelarten Mauersegler und Haussperling wird die Anbringung von Nisthilfen für diese Vogelarten am späteren Neubau empfohlen. Vorgeschlagen werden jeweils drei Nisthilfen für Mauersegler und für Haussperling.

Die Umsetzung der Maßnahmen (siehe auch C 5.3) wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Möglingen im Rahmen des Durchführungsvertrages sichergestellt.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Möglingen,  
Stuttgart, den 24.05.2024

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)