

Gemeinde Möglingen
Landkreis Ludwigsburg

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
"Löscher – Änderung im Teilbereich
südlich der Hohenstufenstraße"

Textteil

A. Rechtsgrundlagen/ Geltungsbereich

A 1.1 Rechtsgrundlagen

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013.
PlanzVO	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

A 1.2 Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

LBO	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz v. 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015.
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 21.11.2016/ 17.03.2017 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 (§ 9 (1) 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.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

B 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

B 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Erhöhung der Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 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 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

GBH_{1max}

/GBH_{2max} = Abschluss der Außenwand einschließlich Brüstung in Meter entsprechend Planeinschrieb.

GBH_{3max} = Oberster Dachabschluss einschließlich Attika in Meter entsprechend Planeinschrieb.

Überschreitungen der Gebäudehöhe GBH_{3max} sind zulässig

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

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

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

B 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Mit Balkonen, die eine Breite von maximal 5,00 m aufweisen, darf die Baugrenze ausnahmsweise um maximal 2,00 m überschritten werden.

Die südliche Baugrenze darf mit Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 7,00 m überschritten werden.

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 auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Oberirdische Garagen

Oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen

Tiefgaragen einschließlich deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe auch Ziffer B 7.3).

B 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

B 5.1 Vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Nisthilfen für Gebäudebrüter

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind vor Rodungen von Bestandsbäumen bzw. Gebäudesabriss zwei Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten auf dem Flurstück Nr. 5295/1 anzubringen.

Nach Erstellung der Neubebauung sind an geeigneter Stelle innerhalb des Geltungsbereichs zwei Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Danach können die genannten Nistkästen auf dem Flurstück Nr. 5295/1 abgebaut werden.

Nisthilfen für Fledermäuse

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind vor Rodungen von Bestandsbäumen bzw. Gebäudesabriss zwei Fledermausbretter/-kästen auf dem Flurstück 5295/1 anzubringen.

Nach Erstellung der Neubebauung sind an geeigneter Stelle innerhalb des Geltungsbereichs zwei Fledermausbretter/-kästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Danach können die genannten Fledermausbretter/-kästen auf dem Flurstück Nr. 5295/1 abgebaut werden.

Hinweis:

Siehe auch Ziffer D 4..

B 5.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung (Wege-, Zufahrts- und Werbebeleuchtung) sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. LED-Lampen und insektendichte Lampengehäuse, zu verwenden.

B 6. Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

1. Der Betrieb von Einzelheizungen mit fossilen Brennstoffen - dies gilt insbesondere für Steinkohle, Holzkohle und Öl - sowie mit Holz ist unzulässig. Dies gilt auch für offene Kamine.
2. Zulässig sind Einzelheizungen (auch offene Kamine) mit Erdgas und Flaschengas.
3. Für die Errichtung von Behälter für verflüssigte Gase mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 Tonnen sowie für nicht verflüssigte Gase mit einem Bruttorauminhalt bis zu 6 m³ ist ein Kenntnissgabeverfahren erforderlich (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 Landesbauordnung).

B 7. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

B 7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind insgesamt 6 standortgerechte, heimische mittel-/ großkronige Laubbäume gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzliste

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
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume / Zwetschge

Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Hochstamm-Obstbäume	in landschaftstypischen Sorten

B 7.2 Dachbegrünung

Flachdächer der obersten Geschosse von Gebäuden sind mit einer Erd- oder Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten. Notwendige haustechnische Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

B 7.3 Begrünung von Tiefgaragen

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

B 7.4 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 8. 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

Dachform der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

C 1.2 Fassadengestaltung

Kunststoff- oder Metallfassaden sowie glänzende und reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

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

Werbeanlagen sind zulässig

- nur an der Stätte der Leistung,
- nur im Bereich der Erdgeschosszone,
- und 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 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

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

C 3.2 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken, auch mit innen liegendem Maschen- oder Knüpfdrahtzaun, bis maximal 0,8 m Höhe zulässig.

Zum Rand der angrenzenden öffentlichen Flächen muss mit diesen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten werden.

C 3.3 Eingrünung von Müllbehälterstandplätzen

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

Die Bereitstellungsflächen zur Abholung von Müllbehälter sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten.

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.

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 um Schutz des Bodens des LRA Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, vom November 2015.

D 4. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen. Auf die artenschutzrechtliche Untersuchung des Büros Quetz vom 31.10.2016 wird hingewiesen.

Das Gutachten ist an der Stelle einsehbar, bei der auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

D 5. 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.

D 6. Bauvorlagen

Den Bauanträgen sind entsprechende Außenanlagen- und Bepflanzungspläne beizufügen.

D 7. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet 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/tonigschluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage

von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, 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 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 08.06.2017

gez. Rebecca Schwaderer
Bürgermeisterin