KREIS: LUDWIGSBURG

GEMEINDE: KIRCHHEIM AM NECKAR

K M B

TEXTTEIL

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Loch-Seele-Ehewiesen - 7. Änderung“

Ludwigsburg, den 04.06.2018

Bearbeiter/in: S.Hübner

KMB
PLAN | WERK | STADT | GMBH
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Tel: 0 71 41 / 44 14-0
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
Vom 05.03.2010 (GBI. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBI. S. 612, 613)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

GI: Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Für die zulässigen Nutzungen ist durch eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ein entsprechender Nachweis im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Ausnahmsweise können nach § 9 Abs. 3 BauNVO **zugelassen** werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Siehe Ziffer C. 4)

GE: Gewerbegebiet (§ 8 und § 1 Abs.4 BauNVO)

Für die zulässigen Nutzungen ist durch eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ein entsprechender Nachweis im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können nach § 9 Abs. 3 BauNVO **zugelassen** werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Siehe Ziffer C. 4)

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1, (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: 0,8

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 0,95 überschritten werden.

A.2.2 GFZ (Geschossflächenzahl) (§ 20 BauNVO)

Maximale Geschossflächenzahl: 2,4

A.2.3 BMZ (Baumassenzahl) (§21 BauNVO)

Maximale Baumassenzahl: 10,0

A.2.4 Höhenlage(§ 9 (3) BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sind die festgesetzten Bezugshöhen über NN. Die Bezugshöhen gelten für den im Plan durch das Baufenster abgegrenzten Bereich.

A.2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Gebäudehöhe (= GBH_{max}, siehe Planeinschrieb).
Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachflächen.

Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe.

Überschreitungen von max. 3,0 m sind für technische Anlagen bis zu max. 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb

a - abweichende Bauweise: offen, ohne Längenbegrenzung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert.

A.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

A.4.1 Garagen / überdachte Stellplätze / nicht überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ansonsten sind sie auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

A.5 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 BauGB)

A.5.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Extensive Dachbegrünung

Bei Neubebauung müssen alle Dächer baulicher Anlagen zu 80% der Gesamtfläche (ausgenommen sind technische Dachaufbauten) mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern entsprechend der Pflanzenliste 1 zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung

muss mindestens 10 cm betragen. Dachbegrünung in Verbindung mit (aufgeständerten) Solaranlagen ist zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Dachform und Neigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 10°.

B.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

B.2.1 Fassadengestaltung

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie gefällig und harmonisch wirken. Bei der Oberflächenbehandlung der Gebäudeaußenseiten sind auffällige Struktur- und Farbgebungen zu vermeiden.

B.3 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder an Wandflächen zulässig.

Unzulässig als Werbeanlagen sind:

- Bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame)
- Projektionen und akustische Werbeanlagen
- Werbeanlagen, die mehr als 4 m über die Attika von Gebäuden hinausragen.
- Werbeanlagen, die die Gesamtmaße von 4 m x 15 m überschreiten
- Freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße überschreitet:

bei Fahnen, Werbemasten, Pylonen und vergleichbaren Anlagen: 10,0 m

bei Plakatwänden, Säulen und vergleichbaren Anlagen: 4,0 m

B.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

B.4.1 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken und Zäune zu den Nachbargrenzen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 2,10 m nicht überschreiten.

Tote Einfriedungen müssen zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

B.4.2 Gestaltung der Stellplätze

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Auf das Beiblatt " Regelungen zum Schutz des Bodens" wird verwiesen.

C.3 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.4 Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimentsgruppen sind gemäß Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) insbesondere:

- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel)
- Kunst, Antiquitäten,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Pelze, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren
- Fotoartikel, Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien
- Musikinstrumente, Musikalien
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Lebensmittel, Getränke
- Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren,
- Blumen
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung

Diese Sortimente dürfen gem. Ziffer A.1. der textlichen Festsetzungen <u>nicht</u> Teil des Bebauungsplanes werden.

C.5 Artenschutz

Für die geplante Erweiterung der Firma Suevia Haiges wurden Vorkommen von Vögeln, Reptilien und europarechtlich geschützten Schmetterlingen (hier: Nachtkerzenschwärmer) untersucht und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Dipl.-Biol. Dieter Veile vom April 2018 kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BnatSchG erfüllt werden.

(Auf die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung Potenzialanalyse von Dipl.-Biol. Dieter Veile vom April 2018 wird verwiesen)

C.6 Erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird verwiesen

C.7 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (z.B. Natrium-Niederdruckdampfleuchten) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird. Auf sog. „Skybeamer“ ist zu verzichten

C.8 Einfriedungen

Tote Einfriedungen sollten zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

C.9 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk).
Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmmasse, Hochterrassenschotter) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

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 lehmerfüllte 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 der Ausspülung lehmerfüllter 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D Pflanzenlisten

Liste 1 **Extensive Dachbegrünung**, Schichthöhe 10 cm

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
Schaf-Schwingel	Festuca ovina
Schillergras	Koeleria glauca
Zwiebel-Rispengras	Poa bulbosa
Flaches Rispengras	Poa compressa

Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.

1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste15-30 cm) abzuschieben (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.

1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

2. Bodenbelastungen

2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.

2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).

2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).

2.4 Werden im Zuge der abzustimmen Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt.