

GEMEINDE HEMMINGEN



„2. Änderung Bebauungsplan Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

TEXTTEIL UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung d. Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung d. Bekanntmach. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Regelungen der „2. Änderung des Bebauungsplans Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Folgendes festgesetzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)

Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Allgemein zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ):

Als GRZ ist festgesetzt: 0,5.

Eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen

unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zur GRZ von 1,0 ist zulässig.

Als GFZ ist festgesetzt: 1,5.

(HINWEIS: Die GRZ von 0,5 und GFZ von 1,5 entsprechen denen des Bebauungsplans „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ aus 1979.

Die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO blieben nach BauNVO 1977 bei der GRZ unberücksichtigt; daher wird die Überschreitung bis zur GRZ 1,0 zugelassen.)

Maximale Zahl der Vollgeschosse:

Zulässig sind maximal 4 Vollgeschosse.

Höhe baulicher Anlagen:

Es gelten die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Durch Planeinschrieb sind maximale Traufhöhen (TH max.), maximale Firsthöhen (FH max.) und maximale Oberkanten (OK max.) über Normal Null (ü.NN) festgesetzt, welche nicht überschritten werden dürfen.

Maßgebend ist:

- für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut ü.NN.
- für die Firsthöhe (FH) die oberste Dachbegrenzungskante (First) ü.NN.
- für die Oberkante (OK) die oberste Kante der massiven Attika / Brüstung ü.NN.

Die Traufhöhen / Oberkanten von zulässigen Dachaufbauten und Quergiebeln dürfen die TH max. um bis zu 1,5 m in der Höhe überschreiten.

Die festgesetzten maximalen Höhen dürfen durch untergeordnete technische Einrichtungen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Kamine, Antennen, Anlagen zur Solarenergienutzung etc.) in der Höhe überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintrag von Baugrenzen und einer Baulinie im Planteil festgesetzt. Die Festsetzungen gelten oberhalb der Geländeoberfläche.

Überschreitungen der festgesetzten Baulinie und der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Loggien, Vordächer etc.) sind zulässig.

4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

5. Stellung und Firstrichtung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die einzuhaltende Firstrichtung ist im Planteil durch Richtungspfeile festgesetzt.

6. Grundstückszu- und Ausfahrten / Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Über die im Planteil als „Bereich ohne Grundstückszufahrt“ festgesetzten Grenzen sind keine Grundstückszu- und Ausfahrten zulässig. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist nur an der im Planteil festgesetzten Stelle zulässig.

Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Planteil festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können ausnahmsweise oberirdische Garagen innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen.

7. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Mit Nebenanlagen in Form von Gebäuden ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Auf der

nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Eissgasse und zur Hauptstraße dürfen Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur im Einvernehmen mit der Gemeinde errichtet werden.

8. Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den Flst.Nrn. 133 und 130/15 ist zu Gunsten des Flst.Nr. 138 entsprechend dem schematischen Planeintrag ein Gehrecht einzutragen. Lageabweichungen gegenüber dem schematischen Planeintrag sind zulässig.

Auf den Flst.Nrn. 133 und 138/1 ist zu Gunsten der Flst.Nrn. 138 und 138/3 entsprechend dem Planeintrag eine Abstandsbaulast in einer Tiefe von 2,5 m einzutragen.

9. Anpflanzen von Bepflanzungen

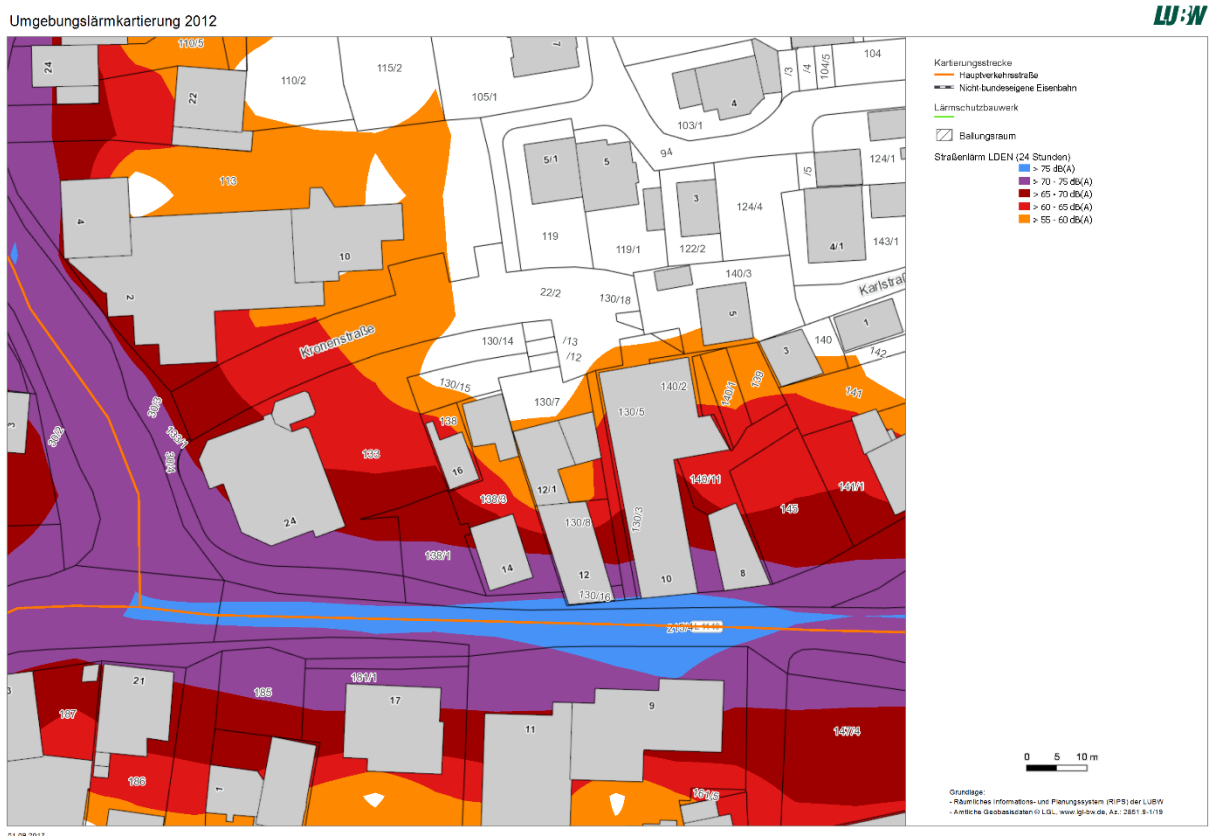
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entsprechend dem Eintrag im Planteil sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind bei der Pflanzung Bäume mit einer Höhe von mindestens 3,00 m zu verwenden. Die Standorte dürfen um max. 5,0 m vom Planeintrag abweichen.

10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Schalleinwirkungsbereich der stark mit Verkehr belasteten Hauptstraße und der Eissgasse.



HINWEIS: Seit dem 26.11.2013 gilt im Bereich des Plangebiets eine zur Lärminderung angeordnete Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h auf der Hauptstraße; daher sind die in der Umgebungslärmkartierung von 2012 dargestellten Werte nicht mehr aktuell.

Bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung sind vorzusehen.

Durch geeignete Maßnahmen (u. a. durch Anordnung der Räume, durch die Dämmqualität der Fenster und sonstiger Außenbauteile) ist sicherzustellen, dass die von der Raumart abhängigen Anhaltswerte der VDI 2719 für den Innenschallpegel nicht überschritten werden. Die erforderlichen Schalldämmmaße zur Einhaltung der Innenschallpegel sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit

schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Der Nachweis ist nach den in der DIN 4109 vorgeschriebenen Verfahren zu erbringen.

Wenn der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 erbracht wird, ist davon auszugehen, dass die in der VDI 2719 genannten Innenschallpegel eingehalten werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist durch ein geeignetes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen. Dabei ist die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Fassaden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudefassaden sind in gedeckten Farben oder in gebrochenen Weißtönen zu halten. Fassadenverkleidungen aus reflektierenden Baustoffen sind nicht zulässig. Verglaste Fassaden-teilflächen sind zulässig.

2. Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform / Dachneigung

Es gelten die Regelungen im Planteil (Nutzungsschablone) für die Hauptgebäude:

SD Satteldächer

DN zulässige Dachneigungen: 40° - 50°

Dachaufbauten und Quergiebel sind auch mit geringeren Dachneigungen oder flach gedeckt zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel

Dachaufbauten und Quergiebel dürfen in der Summe der Einzellängen pro Dachfläche 60 % der jeweiligen Firstlänge des Hauptgebäudes (Ortgang bis Ortgang) nicht überschreiten. Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Quergiebel müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Die Oberkante von Dachaufbauten und Quergiebeln darf die Traufhöhe des Hauptgebäudes um maximal 1,5 m überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für technische Einrichtungen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Kamine, Antennen, Anlagen zur Solarenergienutzung etc.).

Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind in ziegelroten bis rotbraunen und grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien (z. B. glasierte Ziegel) sind nicht zulässig.

Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dächern, Verglasungen der Dachfläche und Dachbegrünungen sind zulässig.

Die Dächer von Tiefgaragen sind - soweit nicht als Wege- oder Platzflächen genutzt - mit einer für eine Intensivbegrünung ausreichenden Erddeckung zu versehen und zu begrünen.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Im Einvernehmen mit der Gemeinde Hemmingen können Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosszone ausnahmsweise zugelassen werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

4. Gestaltung von Stellplätzen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Alternativ hierzu können die Stellplätze in seitliche Grünflächen entwässert werden.

5. Gestaltung von nicht überbauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht bebauten und befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

6. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

HINWEISE**1. Baugesuch / Bauvorlagen / Entwässerungsgesuch**

Dem Baugesuch bzw. den Bauvorlagen sind als Bestandteil des Lageplans mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen.

Das Entwässerungsgesuch ist mit allen erforderlichen Berechnungen und Bemessungsansätzen – auch bei Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren – zur Genehmigung vorzulegen.

2. Denkmalschutz

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird hingewiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 -Archäologische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets „Schwieberdingen“. Auf die entsprechenden Schutzbestimmungen, insbesondere den Regelungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wird hingewiesen.

Maßnahmen, die tiefer als 10 m in den Untergrund eindringen oder sich auf die Beschaffenheit des Schutzgutes Grundwasser auswirken können, sind spätestens 4 Wochen vor Beginn dem Landratsamt Ludwigsburg, untere Wasserbehörde, anzuzeigen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserableitung und damit -absenkung während der Bau- und Standzeit von baulichen Anlagen sind unzulässig.

Sollten sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Brunnen befinden, bittet das Landratsamt Ludwigsburg, Untere Wasserbehörde, um Mitteilung. Sollen Brunnen verschlossen werden, ist dies ebenfalls rechtzeitig vorab der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4. Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten und deren Lebensstätten nicht ausgeschlossen. Um den Anforderungen des Artenschutzes zu ge-

nügen, ist bei der Beseitigung von Vegetationsstrukturen und bei allen Umbau-, Sanierungs- oder Abrißmaßnahmen die artenschutzrechtliche Relevanz dieser Maßnahmen insbesondere im Hinblick auf Fledermäuse und Vögel zu überprüfen.

5. Regelungen zum Schutz des Bodens

(Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, Landratsamt Ludwigsburg, November 2015)

Wiederverwertung von Bodenaushub:

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.

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.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 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.

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

Bodenbelastungen:

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.

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).

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

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

6. Geologie

Gemäß Mitteilung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist im Planbereich mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen.

Verkarsterscheinungen 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.

Hemmingen / Stuttgart, den 21.02.2018

geändert, Stand: 09.07.2018

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten