

# GEMEINDE HEMMINGEN



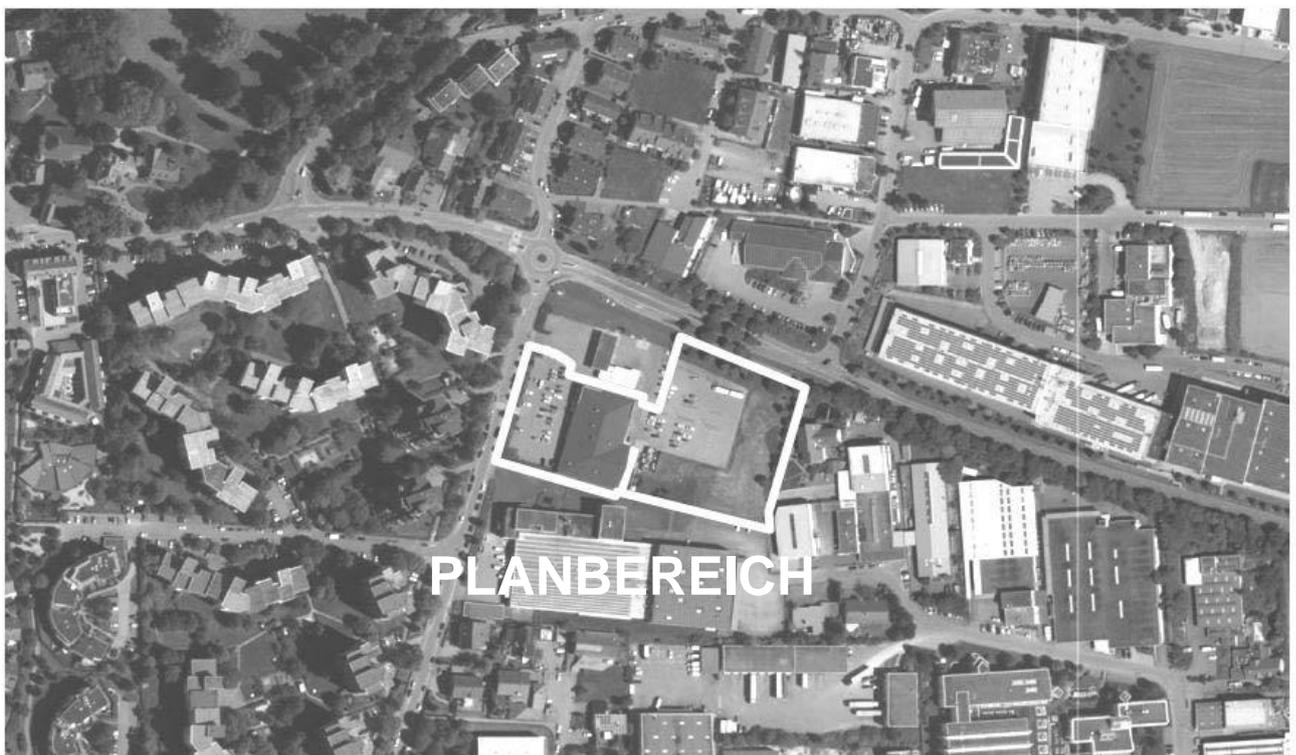
LANDKREIS LUDWIGSBURG

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „TEIL I MÜNCHINGER STRASSE“

nach § 13a BauG

TEXTTEIL UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

PLANSTAND: SATZUNG 23.03.2020



# 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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans (Planteil) wird Folgendes festgesetzt:**

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

**HIER: Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.**

*(Grundlage der Festsetzung ist die „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes sowie zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Hemmingen“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 30.07.2018. Die Untersuchung ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt).*

Zulässig ist großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.300 qm. Darüber hinausgehende Nebensortimente dürfen auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Weiterhin sind zulässig:

- Backshop / Bäckerei / Cafe. Deren Verkaufsflächen werden auf die max. zulässige Verkaufsfläche angerechnet.
- Die der Hauptnutzung zugehörigen Einrichtungen, Stellplatzflächen und Nebenanlagen (z. B. Einhausungen der Einkaufswagenabstellflächen, überdachte Fahrradabstellplätze, Stromtankstellen, Werbeanlagen, Schrankenanlagen, Lärmschutzeinrichtungen etc.).

#### 1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für eine Betriebswohnung allgemein zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im SO: Es gilt die GRZ von 0,4 als Höchstgrenze. Eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zur maximalen GRZ von 0,8 zulässig.

Im GE: Es gilt die GRZ von 0,8 als Höchstgrenze.

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im GE ist die Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze mit 2,0 festgesetzt.

#### 2.3 Höchzulässige Zahl der Vollgeschosse (Z)

Im GE ist die höchzulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) mit III festgesetzt.

## 2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = fertige Erdgeschossfußbodenhöhe) ist mit 324,70 m ü. NN festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist einzuhalten. Abweichungen von  $\pm 0,50$  m sind zulässig, wenn die maximale Gebäudehöhe eingehalten wird.

Die durch Planeinschrieb festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max.) über Normal Null (ü. NN) darf nicht überschritten werden. Als Oberkante (OK) gilt die obere Begrenzungskante der Attika bzw. die oberste Kante der baulichen Anlage.

Die festgesetzte maximale Höhe darf durch punktuell notwendige technische Einrichtungen auf Dächern wie z.B. Lüftungseinrichtungen, Kamine, Antennen etc. um bis zu 3,0 Metern in der Höhe überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Höhe darf durch Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 1,5 Meter in der Höhe überschritten werden.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen:

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

Die der Hauptnutzung zugehörigen Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für bauliche Anlagen innerhalb des 15 m- Anbauabstands zur Kreisstraße 1690 ist die Zustimmung des Straßenbauamts im Landratsamt Ludwigsburg erforderlich.

### 3.2 Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (a): wie offene Bauweise gem. § 20 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung.

## 4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 4.1 Flächen für Stellplätze (St):

Im SO: Offene Stellplätze für PKW, Krafträder und Fahrräder sind innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im GE: Stellplätze sind auf der GE-Fläche zulässig.

### 4.2 Garagen:

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 5. Zufahrtsbeschränkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Über die im Planteil mit Zufahrtsverbot festgesetzten Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine Grundstückszu- oder ausfahrten erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt von / auf die öffentliche Verkehrsfläche ist nur an der im Planteil festgesetzten Stelle zulässig.

## 6. Maßnahmen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

(Siehe hierzu auch Ziff. 8.1 Dachbegrünung und Ziff. 9.1 Oberflächenbeläge von Stellplätzen und nicht befahrenen Wegen.)

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Mischwasserkanalisation ist mit dem Ortsbauamt der Gemeinde Hemmingen abzustimmen.

Zur Rückhaltung oder zur Vorsorge bei Starkregenereignissen sind im Planteil schematisch Flächen für Retentionsmulden im Sinne einer empfohlenen Lage dargestellt. Entsprechende Einrichtungen sind darüber hinaus innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Baugrundstücke ist auszuschließen.

## **7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

In der im Planteil festgesetzten Lage ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m bezogen auf das Niveau der Stellplätze nach Vorgabe der DIN 9613-2 (mind. 10 kg/m<sup>2</sup> und dichtgefügt) zu errichten.

Grundlage der Festsetzung ist die „Schalltechnische Immissionsprognose Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Edeka-Lebensmittelmarktes in der Freiherr-von-Varnbüler-Straße 5, 71282 Hemmingen und Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens aufgrund der Vorgaben der TALärm“ vom 20.02.2019, sowie die ergänzende Stellungnahme vom 04.03.2019 vom Ingenieurbüro für Bauphysik Malo, Bad Dürkheim. Die Untersuchung und die ergänzende Stellungnahme sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

## **8. Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und b BauGB)**

### **8.1 Dachbegrünung**

Flachdächer (bis 5°) sind ab einer Fläche von 15 Quadratmetern mindestens extensiv zu begrünen; Substratstärke mindestens 8 cm. (Siehe hierzu Ziff. II 1., örtliche Bauvorschriften)

### **8.2 Pflanzgebot pfg 1 (Pflanzgebot für Einzelbäume zur Gliederung der Stellplatzflächen)**

Im Stellplatzbereich des Markts sind mindestens 8 standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die im Planteil dargestellten Standorte sind unverbindlich.

### **8.3 Pflanzgebot pfg 2 (flächiges Pflanzgebot)**

Die im Planteil festgesetzte Flächen sind als Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der Flächen ist die Anlage der Retentionsmulden zulässig. Eine zusätzliche Bepflanzung mit Sträuchern oder zur Begrünung der Lärmschutzwand ist zulässig. Zäune sind innerhalb der pfg 2- Fläche zulässig (siehe hierzu Ziff. II 3., örtliche Bauvorschriften).

### **8.4 Pflanzbindung pfb Einzelbäume**

Die im Planteil durch pfb zum Erhalt festgesetzten Bäume an der Freiherr-von-Varnbüler-Straße sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Sollte ein Erhalt durch die Anlage von Retentionsmulden nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen herzustellen. Dabei kann in der Lage vom Planeintrag parallel zur Freiherr-von-Varnbüler-Straße abgewichen werden.

### **8.5 Pflanzbindung pfb flächig**

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehende Bepflanzung innerhalb der im Planteil mit flächiger Pflanzbindung festgesetzten Umgrenzung ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der pfb- Fläche ist die Anlage eines Fußwegs / Treppenwegs in Richtung der Bushaltestelle an der Kreisstraße 1690 unter der Bedingung einer Zustimmung des Straßenbauamts im Landratsamt Ludwigsburg zulässig. Die Herausnahme von Gehölzen zur Erstellung und späteren Unterhaltung des Weges ist - so weit notwendig - zulässig. Zäune sind innerhalb der pfb- Fläche zulässig (siehe hierzu Ziff. II 3., örtliche Bauvorschriften).

## **9. Maßnahmen zur Minimierung (i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB)**

### **9.1 Oberflächenbeläge von Stellplätzen**

Offene KFZ- Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen (z.B. mit Sickerpflaster).

### **9.2 Beleuchtung**

Bei der Beleuchtung sind die Grundsätze einer insektenfreundlichen, umweltverträglichen Beleuchtung zu beachten (z.B. nach unten strahlende Lampenträger, vollständig eingekofferte Leuchtkörper).

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

---

Dächer sind - mit Ausnahme von Dächern untergeordneter Bauteile und Nebenanlagen, sowie Vordächern - ab einer Fläche von 15 Quadratmetern als mindestens extensiv begrünte Flachdächer (max. 5° Neigung) auszuführen (siehe hierzu Ziff. I, 8.1 Textteil).

Glänzende und / oder reflektierende Materialien an Fassaden sind - mit Ausnahme von Befensterungen - nicht zulässig.

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

---

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden, für die sie errichtet werden. Die Oberkante von Werbeanlagen an / vor Fassaden des Hauptgebäudes darf die Oberkante des Hauptgebäudes nicht überschreiten..

Eine freistehende Werbeanlage als Pylon ist bis zu einer maximalen Höhe von 8 m zulässig. Andere freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m zulässig.

Für Werbeanlagen innerhalb des 15 m- Anbauabstands zur Kreisstraße 1690 und für von der Kreisstraße aus einsehbare, beleuchtete Werbeanlagen ist die Zustimmung des Straßenbauamts im Landratsamt Ludwigsburg erforderlich.

Werbeanlagen an der Lärmschutzwand sind nur an den der im SO festgesetzten Stellplatzfläche zugewandten Seiten zulässig.

Abweichungen von diesen Festsetzungen können im Einvernehmen mit der Gemeinde Hemmingen zugelassen werden.

### 3. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

---

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Zur Grundstücksgrenze / äußerer Gehwegkante der Freiherr-von-Varnbüler-Straße ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Höhere Zäune sind entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 2 m Höhe zulässig, sind von der Grundstücksgrenze jedoch um das Maß deren Höhe abzurücken.

### III. Hinweise, Kennzeichnungen, sonstige Darstellungen

#### 1. Schutz gegen Starkregenereignisse / Überflutungsnachweis

Als Sicherheitsnachweis gegen schadhafte Überflutung ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erbringen.

#### 2. Baugesuch / Bauvorlagen

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

#### 3. Denkmalschutz

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. 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.

#### 4. Wasserschutzgebiet und Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Schwieberdingen", innerhalb der Schutzzone III / IIIA. Auf die entsprechenden Schutzbestimmungen wird hingewiesen.

#### 5. Grundwasser

Grundwassernutzungen (z.B. Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken oder Bohrungen, Tiefergründungskörper, Verbaukörper, welche das Grundwasser tangieren) bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen.

#### 6. 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. 2 m 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 Absperr-bänder 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 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.

**7. Artenschutz / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermausarten nicht auszuschließen.

In Vorbereitung von Abbruch- und Rodungsarbeiten ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 BNatSchG zu beachten. Ggf. ist rechtzeitig vorab ein Fachgutachter einzuschalten, der Gebäude und Gehölzstrukturen entsprechend untersucht und, soweit erforderlich, Artenschutzmaßnahmen benennt, die mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ludwigsburg abzustimmen sind.

**8. Geologie**

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist hin:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Stuttgart / Hemmingen, den 17.12.2019  
geändert, STAND: 23.03.2020

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten