



Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
(§ 74 Landesbauordnung)

„Goethestraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Textteil

Entwurf

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), m. W. v. 01. August 2019

B Geltungsbereich und Inkrafttreten

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 09.09.2021 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.

C Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

C 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

C 1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

C 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

C 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

C 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird anhand der Trauf-/ Firsthöhe (TH/ FH), entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone, festgesetzt.

Die Höhe wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe C 8.) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe C 8.) und der Oberkante des Firstabschlusses.

**C 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche,
Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

C 3.1 Bauweise

Bauweise entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

C 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 5,00 m und einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig. Eine Überschreitung mit Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Gesimsen und Dachvorsprüngen allgemein zulässig, wenn sie nicht mehr als 0,50 m vor die Außenwand vortreten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Treppenhäusern, Balkonen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 5,00 m allgemein zulässig.

Die Abstandsflächenvorschriften der LBO sind jeweils einzuhalten.

C 3.3 Stellung baulicher Anlagen

Firstichtung von Satteldächern der Gebäudehauptkörper entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

C 4. Garagen, Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

C 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports - CP)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mit oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen (CP) ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 1,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Zu anderen Seiten ist mit Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

C 4.2 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

C 4.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig (siehe Ziffer C 5.2). Mit den Außenkanten der Garagenwände ist mit Ausnahme von Zu- und Abfahrtbereichen ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

C 4.4 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Für überdachte Nebenanlagen gilt abweichend:

- Mit überdachten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie überdachte Stellplätze für Fahrräder (siehe D 2.4), wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C 5.1 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

C 5.2 Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen

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

C 5.3 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) – Zeitraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten

Vögel

Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten, ist die Baufeldräumung durch Gehölzrodung sowie durch Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar zulässig.

Können Bauarbeiten nicht in diesem Zeitraum durchgeführt werden und verschieben sich in die genannte Brutzeit, sind zur Vermeidung von Verbotsverletzungen die Ränder der Dacheindeckung des Hauptgebäudes, die Regenrinnen sowie das Trägergerüst der Siloanlage auf eine tatsächliche Nutzung durch den Haussperling durch eine fachkundige Person zu überprüfen.

Werden in diesen Kontrollen brütende Vogelarten nachgewiesen, sind die Baumaßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen. Des Weiteren ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

Fledermäuse

Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten, ist die Baufeldräumung durch den Abriss von Gebäuden im Plangebiet nur außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen, im Zeitraum vom 1. November bis 28./ 29. Februar zulässig.

Können Bauarbeiten nicht in diesem Zeitraum durchgeführt werden und verschieben sich in die genannte Aktivitätszeit, sind zur Vermeidung von Verbotsverletzungen die wellenförmigen Dacheindeckungen des Hauptgebäudes, die Ritzen an der Attika des Schuppens sowie die Siloanlage vor dem Rückbau auf eine tatsächliche Nutzung

durch Fledermäuse durch eine fachkundige Person zu prüfen. Der Rückbau ist in Begleitung eines Sachverständigen sowie schonend und schrittweise durchzuführen. Die Dachplatten sind einzeln und von Hand abzudecken um gegebenenfalls ruhenden Fledermäusen ein Entkommen zu ermöglichen.

C 6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

C 6.1 Pflanzbindung von Einzelbäumen

Auf der in der Planzeichnung bezeichneten Stelle ist der bestehende Baum zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

C 6.2 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Oberirdische Garagen sowie Dächer überdachter Stellplätze (Carports) sind extensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 10 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen bzw. klimageeigneten Arten zu verwenden.

C 7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - § 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB

Ausgleichsmaßnahme 1 (CEF) – Neuschaffung von Brutplätzen durch Nisthilfen (Haussperling)

In räumlicher Nähe zum Baugebiet sind für den Haussperling 10 Nisthilfen auf nachfolgend genannten Grundstücken an Bäumen oder Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Standorte für die Aufhängung sind am neuen Bauhof in der Saarstraße 37/2 (Flurstücknummer 896/4) bzw. an der Kita Seestraße 46 (Flurstücknummer 4048/1).

C 8. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) ist festgelegt als die maximale Höhe des Rohfußbodens über Normal Null.

D Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Abs. 1 LBO

D 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

Die Hauptbaukörper in dem Allgemeinen Wohngebiet sind mit Satteldach zu errichten.

Dächer von oberirdischen Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports):

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Flachdach zu errichten.

Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung (siehe C 6.2) wird verwiesen.

D 1.2 Dachgauben, Quergiebel, Dacheinschnitte

Dachgauben und Quergiebel sind unter Einhaltung nachfolgender Vorgaben zulässig.

Die Summe der Länge der Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel darf je Dachseite 50 % der Dachlänge an der Traufe nicht überschreiten.

Bei Quergiebeln ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um maximal 1,50 m zulässig.

Der Abstand zwischen Dachgauben, Dacheinschnitten und Quergiebeln muss mindestens 1,50 m betragen. Zum Ortgang und First ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Bei Gauben ist zusätzlich ein Abstand von mindestens 0,50 m zum traufseitigen Dachrand einzuhalten (jeweils gemessen parallel zur Dachdeckung).

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/ Anlagen zur Energieversorgung:

Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachfläche liegende Sonnenkollektoren zulässig.

D 2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

D 2.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

Steinschüttungen auf den privaten Freiflächen sind nicht als „gärtnerisch gestaltet“ anzusehen und somit nicht zulässig.

D 2.2 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,00 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Mauerteils zurück zu setzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß. Mit den Außenkanten der Stützmauer ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zulässig sind nur flächendeckend begrünte Mauern aus Naturstein, Beton sowie Betonmauerscheiben und Gabionen.

D 2.3 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, auch in Verbindung mit offenen Metallzäunen, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Zum Rand der angrenzenden öffentlichen Flächen muss mit diesen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden. Sichtschutzwände entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

D 2.4 Restmüll - und Wertstoffbehälter

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird und diese auf unmittelbare Sonneneinstrahlung geschützt werden.

E Hinweise

E 1. 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.

E 2. Bodenschutz

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

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden/Mutterboden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch wird verwiesen. Für die Herstellung einer durchwurzelten Bodenschicht gelten die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial). Die Anforderungen an das Bodenmaterial unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht stellt die Vorgabe „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14.03.2007.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte Bodenverdichtungen lediglich im Bereich des engeren Baufeldes verursacht werden. Vorgesehene Versickerungs- und Freiflächen sind möglichst ganz vom Baubetrieb freizuhalten beziehungsweise bodenschonend herzustellen. Dort dürfen notwendige Bodenarbeiten (zum Beispiel Abschleppen des Oberbodens) nur bodenschonend mit geeigneten Geräten (zum Beispiel Kettenfahrzeugen) und bei trockener oder gefrorener Witterung und mit abgetrocknetem Bodenmaterial (Konsistenz: halbfest bis steifplastisch) ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

E 3. Denkmalschutz/ Bodenfunde

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die 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) 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.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Hemmingen,
Stuttgart, den 09.09.2021

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / J. Gärtner