

Stadt Sachsenheim

Bebauungsplan „Mühlwiese – Herrenacker Straße“

in Hohenhaslach



Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

Entwurf
27.10.2022

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Mühlwiese - Herrenacker Straße“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
- Anlagen für soziale Zwecke.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,4.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.3 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, beträgt 236,00 m über Normalnull (NN).

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten kann auf bis zu 20 % der Dachfläche um maximal 1,0 m zugelassen werden.

1.3 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist zu Verkehrsflächen jedoch ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Weiterhin dürfen Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten nicht mit Garagen, Carports oder Nebenanlagen überbaut werden (vgl. Ziffer 1.7)

1.5 Grünflächen

(§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten privaten Grünflächen sind als Garten anzulegen. Die Errichtung von Gebäuden ist unzulässig.

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

1.6.1 Baufeldräumung

Der Abbruch von Gebäuden oder die Rodung von Gehölzen hat im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen. Sofern ein Abbruch oder eine Rodung außerhalb dieses Zeitraumes unausweichlich ist, ist gutachterlich nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgelöst werden.

1.6.2 Wasserdurchlässige Beläge

Nicht-überdachte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Der Unterbau ist entsprechend auszuführen.

1.6.3 Dachbegrünung

Auf Dachflächen von Hauptgebäuden > 15 Grad Dachneigung ist eine Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 12 cm sowie einem Wasserspeichervermögen von 30 l/m² umzusetzen. Es ist ausschließlich unbelastetes Substrat zulässig. Als Zielbestand ist eine niedrigwüchsige, kräuter- und blütenreiche, trockenheitsverträgliche Pflanzendecke der mesophytisch bis trocken-warmen Saumgesellschaft zu entwickeln. Von den Vorschriften zur Dachbegrünung ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen bis 4 m² Größe, technisch notwendige Dachaufbauten sowie Anlagen zur Energiegewinnung.

1.7 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zur Einräumung eines Leitungsrechtes sind dem Versorgungsträger jederzeit zugänglich zu halten. Eine Überbauung oder Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern ist unzulässig.

1.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens drei standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlwiesen - Herrenacker Straße“ liegt zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden Farben und reflektierenden/glänzenden Materialien ist unzulässig. Verglasungen und Photovoltaik-Elemente sind hiervon ausgenommen.

2.1.2 Dächer

Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer bis max. 15 Grad Dachneigung sowie Sattel- oder Walmdächer mit maximal 35 Grad Dachneigung.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und an Gebäuden unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Traufe oder Attika des Hauptdaches darf nicht überragt werden.
- Die maximale Ansichtsfläche je Werbeanlage beträgt 2 m²

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt, sind naturnah anzulegen und überwiegend mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ können Flächen bewusst der Sukzession überlassen werden.

2.4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bis 1,50 m Höhe und/oder als geschnittene oder freiwachsende Hecken aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen zulässig. Mit Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten. Hecken aus immergrünen Nadelgehölzen (Thuja), Kirschlorbeer, fremdländischen Gehölzen sowie Sichtschutzstreifen aus Kunststoff sind unzulässig

2.5 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Für besondere Wohnformen z. B. altengerechtes Wohnen o. ä. können hiervon abweichende Stellplatzverpflichtungen festgelegt werden.

2.6 Umgang mit Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist die Möglichkeit einer Versickerung oder Verrieselung zu prüfen. Sofern diese gutachterlich nachgewiesen nicht möglich ist, kann einer Ableitung in die Mischwasserkanalisation erfolgen. Die Einleitung ist dabei nur in gedrosselter Form zulässig, innerhalb des Plangebietes sind daher geeignete und ausreichend dimensionierte Rückhaltevolumen anzulegen. Eine Überlastung der Kanalisation ist hierbei auszuschließen.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ludwigsburg als Wasserrechts-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadtverwaltung oder einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei allen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auszuschließen.

Bei einer Beseitigung von Schuppen, Holzstapel o. ä. auf den Flurstücken 2151 und 2152 ist das Quartierspotenzial für Brutvögel durch das Anbringen von Ersatzquartieren (Nistkästen) zu erhalten. Anzahl und Anbringungsort sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von > 2.000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und dem Landratsamt Ludwigsburg als Untere Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von >15 cm sind die Arbeiten so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveaueingleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Landratsamt Ludwigsburg als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Ludwigsburg als Untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Ludwigsburg eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.7 Starkregen

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird eine angepasste Bauweise empfohlen (Erdgeschossfußbodenhöhe über Straßenniveau, wasserdichte Ausführung von Keller, überflutungssichere Ausbildung von Öffnungen). Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Sachsenheim, den

.....
Holger Albrich (Bürgermeister)

Siegel

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.

Sachsenheim, den

.....
Holger Albrich (Bürgermeister)

Siegel