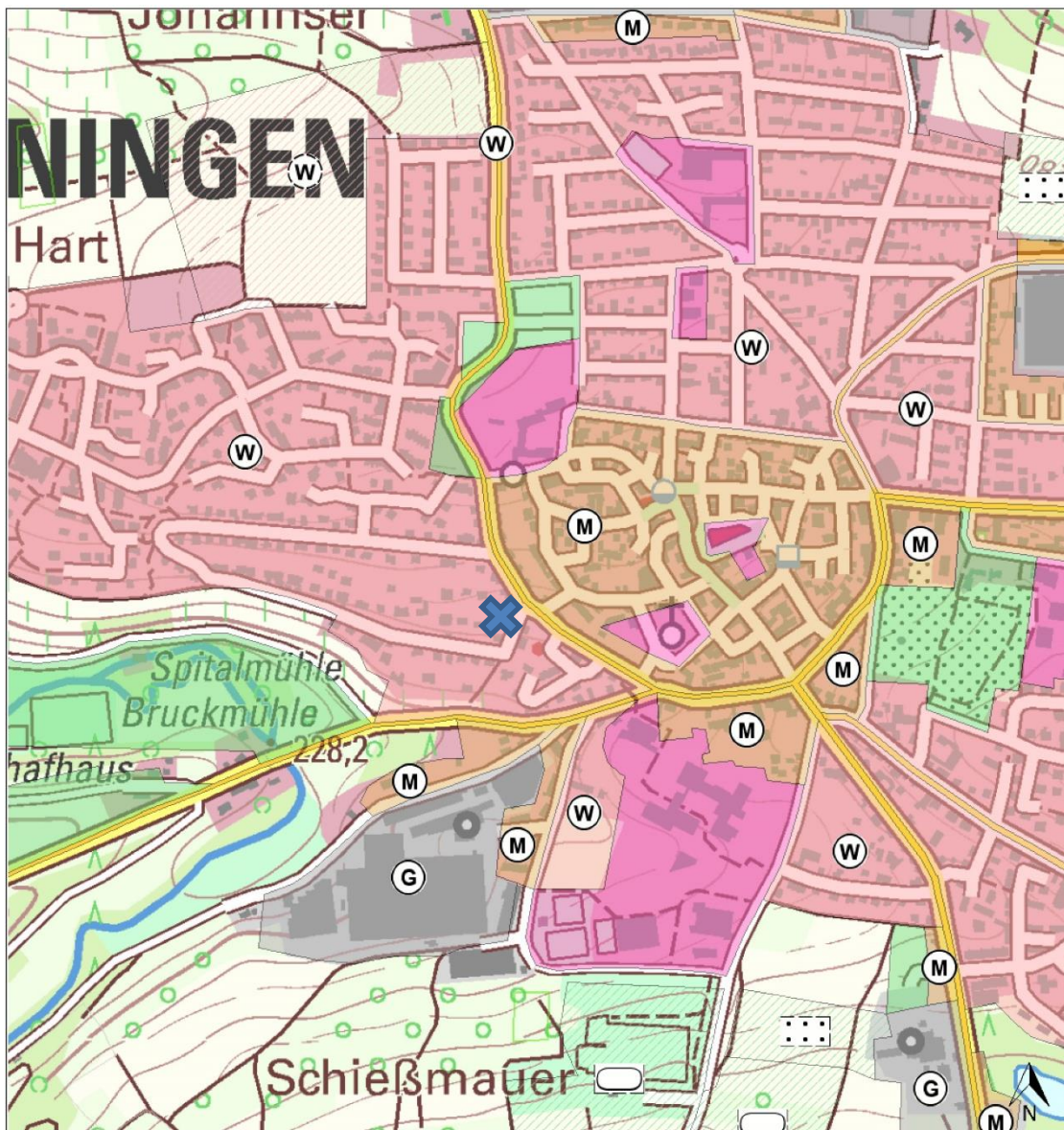


Landkreis Ludwigsburg  
Stadt Markgröningen  
Gemarkung Markgröningen

**B E G R Ü N D U N G** nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „AM MÜHLBERG 2“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 3244  
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1 : 5.000

**Aufgestellt:**  
Bietigheim-Bissingen, den 29.05.2020



Auszug Flächennutzungsplan unmaßstäblich

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich „Am Mühlberg“ beabsichtigt ein Bauträger auf der Grundstücksfläche eine neue Wohnbebauung mit 5 Reihenhäusern zu erstellen. Das bisherige Baurecht begrenzt die Bebauung auf lediglich 4 Einheiten.

Um die geplante Neubebauung des Grundstücks zu verwirklichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dies soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgen.

## 2. Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung

Nach dem derzeit gültigen Regionalplan ist Markgröningen mit allen Ortslagen als Siedlungsbereich in der Entwicklungsachse Stuttgart - Heilbronn eingestuft.

## 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Unterer Mühlberg“, rechtskräftig seit 21.11.1997.

Die betreffende Fläche ist seither als allgemeines Wohngebiet (WA I) ausgewiesen.

## 4. Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 1382m<sup>2</sup>

### 4.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll gemäß der zeitgemäßen Planung der verfolgte Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ die Erhöhung der Wohn-Nachnutzung ermöglicht werden und ein Beitrag zur Deckung des sehr hohen Wohnraumbedarfs in zentraler Lage geleistet werden.

### 4.2 Planungsziele im Einzelnen

Auf dem Wohnbaugrundstück sollen durch den Bauträger fünf Reihenhäuser mit 10 Tiefgaragenstellplätzen erstellt werden.

Um die Planung langfristig zu sichern werden die Baugrenzen sowie die maximalen Gebäudehöhen entsprechend der städtebaulich abgestimmten Pläne festgelegt. Die Pläne zum Bauvorhaben werden dem Durchführungsvertrag zu Grunde gelegt und sind in der vorgelegten Form umzusetzen.

Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür ausgewiesenen Standorten zulässig.

## 5. Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnung

Für das Planungsgebiet wurde durch das Büro **Grünwerk**, Umwelt- und Freiraumplanung, Architektur der Gärten, Osterholzallee 140/7, 71636 Ludwigsburg, eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Das gutachterliche Fazit und die daraus resultierenden Maßnahmen sind einzuhalten und umzusetzen.

## 6. Verkehr

Die Auswirkungen des Bauvorhabens mit insgesamt 10 Stellplätzen sind unwesentlich auf den Verkehrsfluss

Die Erschließung des Bauvorhabens erfolgt über die Straße „Am Mühlberg“.

Die projektierten Stellplätze des Bauvorhabens werden in der Tiefgarage untergebracht.

Die Gebäude selbst werden durch einen Fußweg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erschlossen.

straße. Zur Abflussreduzierung und zur Kappung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen wird eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschicht von 15 cm sowie eine Erdüberdeckung der Tiefgarage von mindestens 60 cm vorgeschrieben.

Abfallbehälter sind aus gestalterischen Gründen in die Tiefgarage zu integrieren. Zur Bereitstellung von Abfallbehältern zur Leerung am Abfuhrtag werden entsprechende Flächen auf dem Grundstück festgesetzt, um die öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu belasten.

**7. Altlasten**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen vor.

**8. Örtliche Bauvorschriften**

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden. So werden die äußere Gestaltung der Gebäude sowie deren Dachgestaltung in den wesentlichen Punkten vorgeschrieben. Darüber hinaus wird die Gestaltung gemäß der vorgelegten Pläne im Durchführungsvertrag festgelegt.

**9. Flächenbilanz**

<b>Gesamtgebiet</b>	<b>ca. 1382 m<sup>2</sup></b>
davon	
- Baugrundstück	ca. 1382 m <sup>2</sup>

Aufgestellt:

RAFF Architekten  
Architektur und Städtebau PartGmbH  
Bietigheim-Bissingen, 29.05.2020