

Planbereich

**Landkreis Ludwigsburg
Stadt Markgröningen
Gemarkung Markgröningen**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

AM MÜHLBERG, 4.ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 3244 auf der Gemarkung Markgröningen.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Lageplan: Maßstab 1:250, Grundlage Stand Mai 2020, Höhen im neuen System

Anlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg sowie die Planzeichenverordnung in der jeweils zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses gültigen Fassung.

Es werden zwei selbständige Satzungen erlassen (Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 10 BauGB und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO).

TEXTTEIL :

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (1) BauGB, BauNVO
- 1.1 Bauliche Nutzung**
§ 9 (1) BauGB
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung** Wohnnutzung gemäß Durchführungsvertrag.
§§ 1 – 15 BauNVO
 - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung** **Grundflächenzahl (GRZ)**
§§ 16 – 21 a BauNVO (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)
Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als
Höchstwert entsprechend Einschrieb in die
Nutzungsschablone

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

Die Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 2 und 3 i.V. m
§20Abs 1 BauNVO) wird nicht festgelegt.

Bauweise (§22Abs. 2 BauNVO): geschlossene Bauweise.
- 1.2 Überbaubare und nicht über-
baubare Grundstücksflächen** Gemäß der Baugrenzen im Plan.
§ 9 (1) 2 BauGB
§ 23 BauNVO
- 1.3 Stellung der baulichen
Anlagen** Die Außenwände sind parallel zu den im Plan festge-
§ 9 (1) 2 BauGB setzten Baugrenzen zu errichten.
- 1.4 Flächen für Stellplätze,
Garagen und Nebenanlagen** Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur inner-
§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit halb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den
§§ 12, 14, 19 und 21 a BauNVO dafür vorgesehenen Standorten zulässig.
- 1.5 Verkehrsflächen** Ein- und Ausfahrtsverbot gemäß des Eintrags im Plan.
§ 9 (1) 11 BauGB

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an
öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstü-
cken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grund-
stücksgrenze (Breite =ca. 30 cm, Tiefe = ca. 35 cm)
erforderlich und dauernd zu dulden.

Soweit erforderlich, sind Böschungen auf den Grundstü-
cken zu dulden, wenn diese höhenmäßig durch Auffül-
lungen und Abgrabungen an die Verkehrsfläche ange-
glichen werden.
- 1.6 Höhenlage der Gebäude** Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entspre-
§ 9 (3) BauGB chend dem Einschrieb im Plan (bezogen auf Meereshö-
he / üNN) festgesetzt. Für Gebäude ist der Bezugs-
punkt Oberkante Attika/First/Traufe.

1.7 Pflanzgebote
§ 9 (1) 25a BauGB

1.7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume (pfg 1)
An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind mittel- bis großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Bäumen innerhalb der privaten Grünflächen und im öffentlichen Verkehrsgrün sind Abweichungen vom jeweiligen Standort möglich.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Pflanzflächen wahlweise mit Rasen oder standortgerechten, einheimischen Bodendeckern, Stauden oder kleinen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Außenwand der Tiefgarage ist zusätzlich mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.2 Tiefgaragenbegrünung /

Dachbegrünung

Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind als Rasenflächen mit Büschen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen. Die Mindestüberdeckung (Humus-/Substratauftrag) für die Begrünung muss 40 cm betragen. Flächdächer sind mit einer Dachbegrünung mit Mindestsubstratschicht von 10 cm auszuführen.

1.7.4 Pflanzliste Einzelbäume

Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Weißdorn (*Crataegus* Sorten)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Lebensbaum (*Thuja occidentalis*)

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)

Pflanzqualität: Hochstämme

Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

1.7.5 Pflanzliste Sträucher

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher
60-100 cm.

Gelber Hartriegel / Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselstrauch (*Coryllus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

1.7.6 Pflanzliste Kletterpflanzen

Clematis
Pfeifenwinde
Kletterhortensie
Blauregen
Geißblatt

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 74 (1) 1 LBO

- 2.1.1 Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung und verglaste Balkonbrüstungen
- 2.1.2 Dachform und Dachneigung:
Geneigtes Dach: bis 30° Dachneigung
Gauben mit Flachdach 0°-5°
- 2.1.3 Dachdeckung:
Ziegel oder Betondachsteine, Farbton braun, dunkelrot, anthrazit. Gauben mit Titanzink oder Aluminium lackiert.
- 2.1.4 Dachaufbauten:
Dacheinschnitte, Gauben mit Höhenbegrenzung entsprechend Planeinschrieb, technische Dachaufbauten zur solaren Nutzung sind zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 74 (1) 3 LBO i.V. mit
§ 9 (1) u. § 10 LBO

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Rasenflächen mit Büschen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen.
- 2.2.2 Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze, Wege, Terrassen) sind wasserdurchlässig und begrünt herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen, Drainstone).
- 2.2.3 Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.
- 2.2.4 Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer maximalen Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Bezugspunkt ist die Höhe des Gehwegs.

2.3 Einfriedungen
§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen dürfen nur als Bepflanzungen mit innenliegenden Maschen- und Knüpfdrahtzäunen ausgeführt werden.

- 2.4 Müllbehälterstandorte**
§ 74 (1) 3 LBO Müllbehälterstandorte sind in das Gebäude zu integrieren.
- 2.5 Stellplatzverpflichtung**
§ 74 (2) LBO i. V. mit § 37 (1) LBO Die Stellplatzverpflichtung wird wie folgt erhöht:
Wohneinheiten über 80 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze
Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der 1. Wohnflächenverordnung 2004.
- 2.6 Regenwasserrückhaltung**
§ 74 (2) LBO Auffangen und Einleiten von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen.
Zur Entlastung des Kanalsystems sowie um die Überschwemmungsgefahr zu mindern und den Wasserhaushalt zu schonen ist pro Gebäude (Dachfläche) eine Regenwasserrückhalteinrichtung herzustellen.
Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik in Abhängigkeit zur angeschlossenen Dachflächengröße zu planen und zu bemessen. Die Art der gewählten Anlage (ober- oder unterirdisch, Teich, Zisterne, Behälter, „Raintank“, etc) ist dem Vorhabenträger freigestellt.
Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Mischwasserkanalisation darf nicht 0,5l/100m² Dachfläche bei einem 5-jährigen Regenereignis (n=2; T=15min) überschreiten.
Die Notabläufe von Druckwasserrückhalteinrichtungen sind an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.
Die Grundfläche dieser Anlage ist auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Stadt Markgröningen einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen.
Die Versickerung von Niederschlagswasser -ohne Bodenpassage- ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.
- 2.7 Versorgungsleitungen** Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig..
- 2.8 Außenantennen** Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

3.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Auf das Merkblatt des Landratsamts Ludwigsburg wird verwiesen (das Merkblatt kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.2 Bodenfunde

Zufällig entdeckte Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg unverzüglich zu melden.

3.3 Arten- und Naturschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei allen Bauvorhaben zu beachten. Zum Schutz der vorhandenen Arten sind Abbruch- und Fällarbeiten sowie Baufeldräumungen nur außerhalb der Brutzeiten und Vegetationsperioden, das heißt vom 01.10. bis zum 28.02., durchzuführen.

3.4 Grundwasserschutz

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

3.5 Baugrunduntersuchungen

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 werden aufgrund der geologischen Verhältnisse empfohlen

Aufgestellt:

RAFF Architekten
Architektur und Städtebau PartGmbB
Bietigheim-Bissingen, 29.05.2020

VERFAHRENSVERMERKE:

<u>Aufstellungsbeschluss</u>	§ 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht	am am	28.07.2020
<u>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</u>	§ 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht durchgeführt	am vom bis	
<u>Entwurfsbeschluss</u>	§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht öffentlich ausgelegt	am am vom bis	
<u>Satzungsbeschluss</u>	§ 10 BauGB und § 74 LBO	am	
<u>Bekanntmachung/in Kraft getreten</u>	§ 12 BauGB	am	

Markgröningen, den
- Bürgermeister -

- R. Kürner -



Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 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.
- 1.2 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.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleifen (§ 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.
- 1.4 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

2. Bodenbelastungen

- 2.1 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.
- 2.2 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).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.