

TEXTTEIL
und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Naturkindergarten“

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung gemäß Einschrieb im Plan:

Fläche für den Gemeinbedarf – FGb (§9 (1) Nr.5 BauGB)

Zulässig ist eine Kindertagesstätte mit zugehöriger Außenanlage

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 legt die maximale Überbauung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf fest.

Die zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) darf mit Anlagen im Sinne von §19(4) BauNVO nicht überschritten werden.

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche befindet sich innerhalb der festgelegten Baugrenzen.

Es ist eine offene Bauweise mit seitlichen Grenzabstand festgesetzt.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO).

1.5 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 16)

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist flächenhaft auf dem Grundstück zu versickern. Überschüssiges Oberflächenwasser ist der auf dem Grundstück liegenden Versickerungsfläche zuzuführen. Diese ist dauerhaft für den Betrieb der Kindertagesstätte zu erhalten.

1.6 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die festgelegten Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlusten gleichwertig zu ersetzen.

Die einzelnen Festlegungen und Pflanzlisten sind aus dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

1.7 Führung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
Die Ableitung des häuslichen Abwassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal auf dem Grundstück.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB)

2.1 Dächer

2.1.1 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind Bogendächer und geneigte Dächer bis 20°.

2.1.2. Dacheindeckungen

Dachflächen aus unbeschichteten Materialien wie Kupfer, Zink oder Blei usw. oder aus stark reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

2.2 Fassaden

Verkleidungen aus stark reflektierenden Materialien sind unzulässig. Leucht- oder Metallic-Farben sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

In lebenden Einfriedungen (Hecken) sind Maschendrahtzäune bis 1,5 m Höhe mit mind. 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Einfriedungen und Sichtschutzanlagen müssen so gestaltet werden, dass sie von Kleintieren, wie z.B. Igel, passiert werden können.

2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die öffentlichen Fahr-, Gehwege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster o.Ä.).

3. HINWEISE

3.1 Planunterlagen

Die Plangrundlagen sind im Maßstab 1:500 nach Auszügen aus dem Liegenschaftskataster erstellt. Der topographische Bestand wurde durch die Stadt Markgröningen erstellt.

3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere die §§4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt im Anhang der Begründung).

3.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

3.4 Grundwasser

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Ableitung während der Bauzeit, Umleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Gründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erdwärmesonden sind nur unter Einsatz von reinem Wasser als Trägermedium zulässig. Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

3.5 Hochwasser und Starkregenereignisse

Im Geltungsbereich ist auf Grund von fehlenden hochwasserrelevanten Gewässern nicht mit Überflutungen zu rechnen. Dennoch können zufällige Starkregenereignisse zu oberflächennahen Überflutungen führen. Orientierung über die Ereignisse und deren möglichen Auswirkungen bietet hier die digitalen Starkregengefahrenkarten der Glemsregion.

3.6 Denkmalpflege

Bei Funden ist lt. § 20 und § 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege und die Gemeinde umgehend zu informieren.

3.7 Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Altablagerungen gefunden, ist unverzüglich das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt zu verständigen.

3.8 Schutz von Vögeln (§44 BNatSchG)

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Soll außerhalb des genannten Zeitraumes gerodet werden, sind die Gehölze von einem Fachkundigen vorab auf ein aktuelles Vorkommen von brütenden Vögeln zu kontrollieren.

3.9 Leuchtmittel

Für die gesamte Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Zur Beleuchtung von inneren Erschließungsflächen sind nach unten gerichtete Lichtquellen zu verwenden.