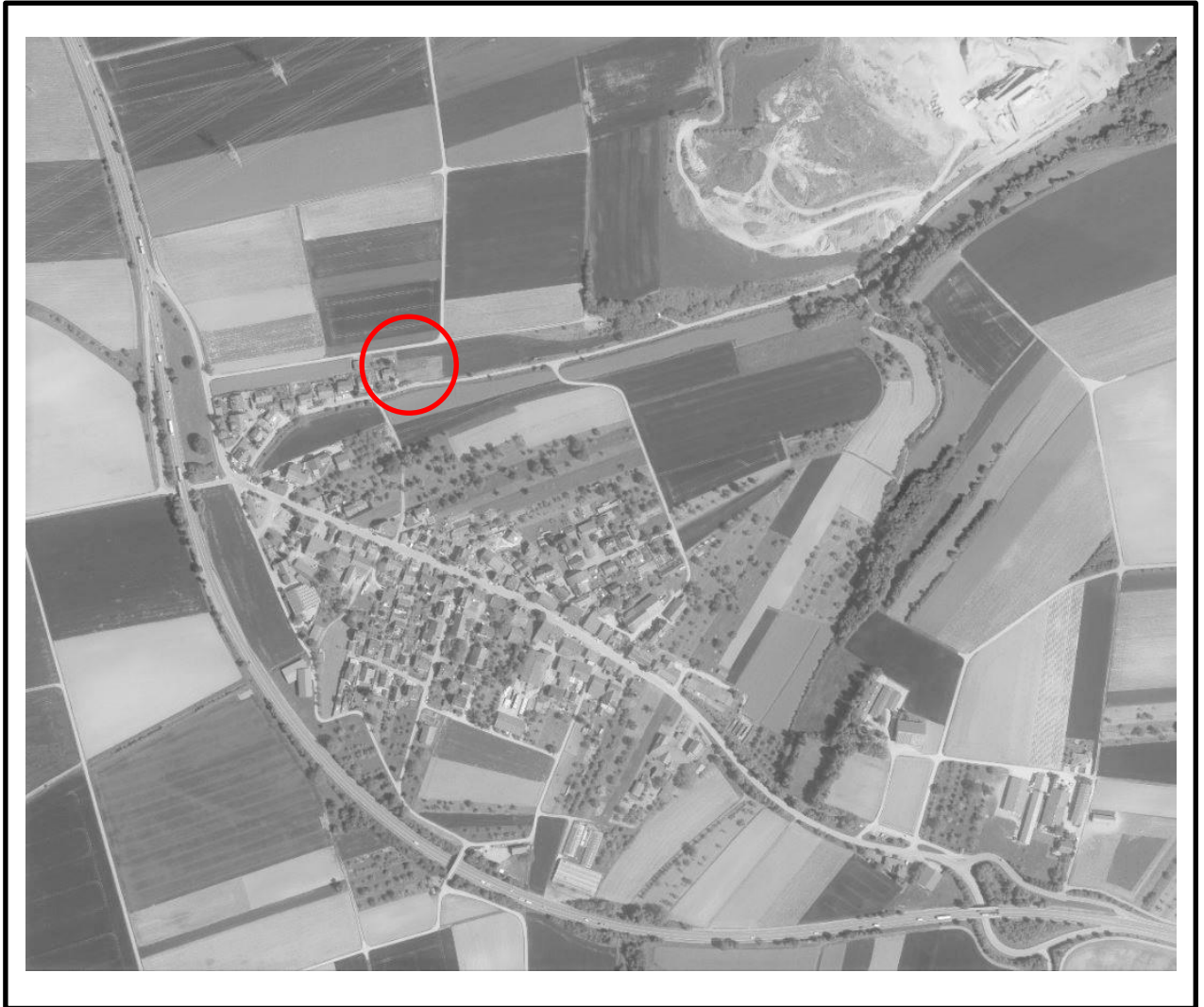


STADT MARKGRÖNINGEN, ORTSTEIL SCHÖNBÜHLHOF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„KLINGENWEG“



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF - STAND: 06.04.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
2.1	Art der baulichen Nutzung	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.3	Bauweise	4
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	4
2.5	Nebenanlagen	4
2.6	Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen	4
2.7	Pflanzgebote	4
3.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄSS § 74 LBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)	6
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachgestaltung	6
3.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	6
3.3	Anzahl von Stellplätzen	6
4.	HINWEISE.....	7
4.1	Bestandteile	7
4.2	Artenschutz	7
4.3	Beleuchtung	8
4.4	Bodenschutz	8
4.5	Bodenfunde	8
4.6	Altlasten	8
4.7	Wasserschutzgebiet	8
4.8	Duldungspflicht	9
4.9	Einsichtnahme	9

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gültigen Fassung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet sind Wohnhäuser analog des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.2.1 **Maximale Grundfläche (GR)**

Je Doppelhaushälfte ist eine Grundfläche von 130 qm zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe des Untergeschossfußbodens (UFH) ist als Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese darf maximal +/- 15 cm abweichen. Das Untergeschoss wird definiert als die Ebene, in der der Zugang zum Gebäude, von der Südseite aus, erfolgt.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) ist als NHN festgesetzt. Diese darf maximal +/- 15 cm abweichen. Das Erdgeschoss wird definiert als die Ebene, in der ein niveaugleicher Ausgang zum nördlich angrenzenden Gelände erfolgt.

Zwischen Untergeschoss und Erdgeschoss ist ein zusätzliches Hanggeschoss zulässig.

Die maximale Traufhöhe (TH) ist als NHN festgesetzt. Sie wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe (FH) ist als NHN festgesetzt. Sie wird bestimmt durch den höchsten Punkt des Gebäudes.

2.3 Bauweise

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Doppelhäuser zulässig sind.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit

- Terrassen um bis zu 4,0 m
 - Lichtschächten um bis zu 1,0 m
- überschritten werden.

2.5 Nebenanlagen

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

2.5.1 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf der im zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

Tiefgaragen und Carports sind nicht zulässig.

2.5.2 Sonstige Nebenanlagen

Sonstige oberirdische Nebenanlagen sind nur in Form von baulichen Anlagen zulässig, die in die Stützbauwerke parallel der Zufahrten integriert werden. Darüber hinaus ist je Doppelhaushälfte ein Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von maximal 5 qm zulässig.

2.6 Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.7 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach zu pflanzen.

2.7.1 Pflanzgebot 1: Anpflanzung von Bäumen

Gemäß Planeintrag sind Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Die Lage der Pflanzungen ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke frei wählbar.

- Art: Pflanzliste 1 und Pflanzliste 2
- Qualität: Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm
Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm

2.7.2 Pflanzgebot 2: Anpflanzung von Sträuchern

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Fläche sind Sträucher als 2-3 reihige, frei wachsende Hecke (in mind. 5 m langen Teilabschnitten bzw. in Gruppen zu mindestens 5 Stück / im Abstand von jeweils ca. 5 m) gemäß Pflanzliste 3 fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Art: Pflanzliste 3
- Qualität: 2 x v., Höhe 100-125 cm

2.7.3 Pflanzlisten

Die Artenauswahl der Pflanzlisten 1 und 3 richtet sich nach der Liste der gebietsheimischen Gehölze in Baden-Württemberg. Es ist zertifiziertes Pflanzmaterial des regionalen Herkunftsgebietes „süddeutsches Hügel- und Bergland Nr. 7“ zu verwenden.

Pflanzliste 1 (Laubbäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Pflanzliste 2 (Obstbäume)

Apfel in Sorten:	Alkmene, Berlepsch, Berner Rosenapfel, Booskoop, Brettacher, Danziger Kantapfel, Gewürzluiken, Jakob Fischer, James Grieve
Birnen in Sorten:	Alexander Lukas, Conference, Vereinsdechantbirne
Zwetschge in Sorten:	Hauszwetschge, Katinka, Jojo

Pflanzliste 3 (Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄSS § 74 LBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachform sind lediglich Satteldächer mit einer Neigung von 40° zulässig. Von dieser Neigung darf +/-2° abgewichen werden. Als Deckung sind Ziegel in rötlichen bzw. bräunlichen Farbtönen zu verwenden.

Untergeordnete Dachanteile, wie z.B. Vordächer sind auch als Flachdach zulässig.

Die Wandflächen sind hell zu verputzen.

Es sind keine glänzenden oder metallenen Dach- oder Wandflächen zulässig.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.2.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder mit Nebenanlagen belegt sind, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dabei sind Kies- und Schotterflächen sowie freistehende Solaranlagen unzulässig.

3.2.2 Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind im Bereich der Gebäudezugänge in das Gelände zu integrieren. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

3.2.3 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Holzwände, Gabionen) sind nicht zulässig.

Offene Einfriedigungen (z.B. Zäune, Hecken) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Terrassentrennwände sind bis zu einer Tiefe von maximal 3,50 m zulässig. Bauliche Einfriedungen haben einen Abstand von 20 cm zum Boden einhalten.

3.2.4 Stützmauern

Seitlich der Gebäude sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,10m zulässig.

Im Bereich der Zufahrten und Zugänge sind Stützmauern bis Oberkante Bestandsgelände zulässig.

3.3 Anzahl von Stellplätzen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen. Eine mindestens 5,0m tiefe Vorfläche vor Garagen wird als zweiter Stellplatz anerkannt, sofern sie derselben Wohneinheit zugeordnet ist.

4. HINWEISE

4.1 Bestandteile

- Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 06.04.2020
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.04.2020
- Die Textteile in der Fassung vom 06.04.2020
- Die Begründung in der Fassung vom 06.04.2020
- Die Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung / Habitatpotentialanalyse von Büro Planungsgruppe Ökologie und Information in der Fassung vom 1. Juli 2019
- Das Artenschutzgutachten von Büro Planungsgruppe Ökologie und Information in der Fassung vom 27.11.2019
- Die Schalltechnische Untersuchung von Büro FIRU Gfl mbH, Gesellschaft für Immissionsschutz in der Fassung vom 09.07.2019

4.2 Artenschutz

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind nachfolgend und in der Begründung aufgeführt. Die Maßnahmen wurden entsprechend der Ergebnisse der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 30.01.2020 angepasst.

Baustelleneinrichtung

Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen. Die Baustelleneinrichtung und insbesondere Bodeneingriffe dürfen erst nach erfolgter Vergrämung bzw. Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgen.

Aufstellen von Reptilienschutzzäunen

Sollten Baumaßnahmen in der Zeit von März bis Oktober stattfinden, ist das Baugebiet in östlicher mittels Folienzaun gegenüber den bestehenden Fundstellen der Zauneidechse im Bereich der Straßenböschung abzuschirmen. Dieser Folienzaun ist bis Ende der Bauzeit stehen zu lassen. Dies ist durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen.

Um eine Abwanderung zu verhindern, ist während der Vergrämungsphase oberhalb der Böschung sowie nach Westen im Plangebiet eine Folienzaun zu stellen.

Bauzeitenbeschränkung

Die Rodung von Gehölzen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und in der Vegetationsruhe zwischen 1. Oktober und 1. März durchzuführen.

Vergrämung der im Plangebiet befindlichen Individuen der Zauneidechse vor Baubeginn

Vergrämung der im Plangebiet befindlichen Individuen rechtzeitig vor dem Baubeginn durch Beseitigung potentieller Versteckplätze, regelmäßige Mahd und Auslegen von Folien. Die Vergrämung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit und außerhalb der Winterruhe bevorzugt im Frühjahr durchzuführen und muss über einen Zeitraum von mindestens drei Wochen erfolgen. Die Vergrämung erfolgt in die in östlicher Richtung unterhalb Flurstück-Nr. 12897 an der Straße befindlichen Böschungen.

Anlage von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse

Aufwertung der in östlicher Richtung vom Plangebiet gelegenen Böschungen an der Straße unterhalb Flurstück-Nr. 12897 durch Anlage zusätzlicher Habitatstrukturen wie z.B. von Versteck- und Sonnenplätzen für

die Zauneidechse (zwei Steinschüttungen; Länge ca. 2 m, Breite ca. 0,5 m, Höhe ca. 0,3 m). Vor Anlage der Steinschüttungen sollte der Oberboden abgetragen werden.

Ausbringen von Nisthilfen für Vögel

Anbringen von Ersatzquartieren für Höhlen-, Halbhöhlen- und Gebäudebrüter (z.B. Fa. Schwegler) in der Brutperiode nach Baufeldräumung innerhalb des Geltungsbereichs bzw. angrenzend: ein Koloniekasten und drei Kästen mit Flugloch 32 mm für den Haussperling in einem Radius von ca. 30 m.

Zusätzliche Brutmöglichkeiten für den Steinkauz

Es wird empfohlen, für den Steinkauz, als streng geschützte Vogelart, Art der Vorwarnliste Baden-Württembergs und der Roten Liste der BRD, im Umfeld des Plangebietes zusätzliche Brutmöglichkeiten durch das Anbringen von Brutröhren zu schaffen.

4.3 Beleuchtung

Es wird empfohlen, die private Außenbeleuchtung insektenverträglich auszuführen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.

4.4 Bodenschutz

(§ 4 Bundesbodenschutzgesetz)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 2,0 m aufzusetzen.

4.5 Bodenfunde

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, so ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 20 DSchG) wird hingewiesen.

4.6 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.7 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Riexingen“ (WSG-Nr. 118120, Rechtsverordnung 30.08.1990). Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

4.8 Duldungspflicht

(§ 126 Abs. 1 BauGB und § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden.

4.9 Einsichtnahme

(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (Gesetze, Verordnungen, Normen) können bei der plangebenden Stadt Markgröningen, Fachbereich Planen und Bauen, Hintere Schlossgasse 21, 71706 Markgröningen zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.