

BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften

„SEELACH - 2.ÄNDERUNG“

08118067_1140_081_02_RE

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster Stand 31.10.2018 mit Änderungen von 2020 bescheinigt Bietigheim-Bissingen, den 24.02.2021

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 24.02.2021/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Verfahrensvermerke und Abwägung erg. Bietigheim-Bissingen, den 19.05.2021/b/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit Legende
- Anlage 2 Begründung mit Abwägung
 - 2a nachrichtlich rechtsverbindliche textliche Festsetzungen
 - 2b Baugrundgutachten
 - 2c Lärmgutachten (Auszug)

LEGENDE

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe
maximale Grundflächenzahl	maximale Firsthöhe
Bauweise	Dachform und -neigung



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit Abs.3 BauGB

z.B. 0,4

z.B. TH max. 4,2 m

z.B. GBH max. 9,5 m

z.B. EFH 302,0

maximale Grundflächenzahl

maximale Traufhöhe in Metern über EFH

maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN Maximum

BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

offene Bauweise



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenzen



VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Fahrbahn



Gehweg, Fußweg, Radweg



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau



PFLANZGEBOT

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

großkronige Bäume (straßenbegleitend)



Hinweis auf passiven Lärmschutz (im EG II, in Obergeschossen III)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung

DINA 3



RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 mit Wirkung vom 01.08.2019 (GBl. S. 313).

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seelach - 2. Änderung“ (08118067_1140_081_02) treten in diesem Geltungsbereich die bisher gültigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Seelach“ (08118067_1140_081_00) außer Kraft. Außerhalb des Geltungsbereiches bleiben die Festsetzung des Bebauungsplanes „Seelach“ weiterhin gültig und in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Seelach" (08118067_1140_081_00), rechtsverbindlich seit dem 29.07.2004 bleiben unverändert und gelten fort.

Die Hinweise in Ziffer D. werden wie folgt aktualisiert:

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

D.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Maßnahmen, die aufgrund eines tiefen Eingriffs in den Untergrund das Grundwasser nur punktuell tangieren (Tiefgründungen, Bohrungen,...), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind beim Landratsamt Ludwigsburg anzuzeigen.

D.2 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Gebiet liegt anteilig (Teilflächen der Flurstücke 10535 und 10537) in der Zone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes LfU-Nr. 156 für die Au- und Radquelle, sowie für die Tiefbrunnen Au I und II der Stadt Markgröningen.

D.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Bei der Entwässerungsplanung sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Grundsätze zu berücksichtigen: Nur unbelastetes Niederschlagswasser darf direkt in die örtliche Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei erhöhen den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser und sind daher bei einer direkten Ableitung in ein Gewässer nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Fallrohre und untergeordnete Dacheindeckungen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker.

Zur Nutzung von Dachflächenwasser und zur Speicherung wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Regenwassernutzungsanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend auszubilden, so dass dieses Wasser nicht mit Trinkwasser verwechselt oder in das Trinkwassernetz eingeleitet werden kann. Die Zisterne ist gegebenenfalls mit einem Überlaufanschluss an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Die Grundflächen dieser Anlagen werden nicht auf das Maß der baulichen Nutzung angerechnet, die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es ist gegebenenfalls ein geeichter Abwasserzähler einzubauen.

Alternativ kann Niederschlagswasser theoretisch auch über eine belebte Bodenzone versickert werden, sofern der Boden das zulässt und die in der Regel erforderliche wasserrechtlichen Erlaubnis vorliegt.



Die Flächen sind durch Starkregen nur geringfügig betroffen. Es empfiehlt sich, den Auslauf der Regenwasserentwässerung mit einer Rückstauklappe zu versehen oder in der Höhe entsprechend auszubilden, damit kein Regenwasser von der Stuttgarter Straße auf das Baugrundstück laufen kann.

D.4 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

D.5 BAUGRUND UND BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen. In

diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens, der Fachbereich Umwelt beim Landratsamt Ludwigsburg hält ein entsprechendes Merkblatt bereit. Der bei Erdarbeiten anfallende Oberboden sollte möglichst hochwertig (z.B. im Zuge einer Bodenverbesserungsmaßnahme auf landwirtschaftlichen Flächen) verwertet und nicht deponiert oder in sonstiger Weise verschwendet werden (siehe § 202 BauGB).

Es sind keine Erkenntnisse vorhanden, die auf Altlasten im Plangebiet schließen lassen. Sollten Bodenbelastungen bekannt werden, ist der weitere Handlungsbedarf zeitnah mit dem Landratsamt Ludwigsburg - Fachbereich Umwelt - abzustimmen.

D.6 ERDBEBENZONE

Schwieberdingen liegt gemäß DIN 4149 (April 2005) in der **Erdbebenzone 0** mit Intensitätsintervallen von ≤ 6 / $< 6,5$. Es gilt die Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund) und die Baugrundklasse C.

Auf die DIN 4149: 2005-04 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) und die Schrift "Erdbebensicheres Bauen" (herausgegeben vom Innenminister Baden-Württemberg) wird hingewiesen.

D.7 NATURSCHUTZ

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) wird hingewiesen. Soweit Gehölze gerodet oder Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob gebäude- oder höhlenbewohnende Arten betroffen sind.

Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreien Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm).

Zum Schutz der nachtschwärmenden Insekten sind waagrecht angebrachte Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und Planen mit einglassener Abdeckung zu verwenden. Für die Außenbeleuchtung werden Natriumdampflampen oder entsprechende LED-Lampen empfohlen.

D.8 STRAßENBELEUCHTUNG

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

D.9 MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|--|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss, | gemäß § 2 Abs.1 § 13a BauGB durch Gemeinderat am 24.02.2021 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse | gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 9 am 04.03.2021 |
| 3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung | gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.03.2021 bis 12.04.2021
Information der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB durch email vom 02.03.2021
Frist zur Stellungnahme bis 12.04.2021 |
| 4. Satzungsbeschluss | gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 19.05.2021 |

Ausgefertigt: Die zeichnerischen Aussagen dieser Original-Bebauungsplanänderung stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 19.05.2021 zum Ausdruck kommt, überein.

Schwieberdingen, den 20.05.2021


Bürgermeister



- | | |
|--|--|
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. am 02.06.2021 |
| 6. In Kraft getreten | am 02.06.2021 |

Zur Beurkundung:
Schwieberdingen, den


Bürgermeister



Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN
und den örtlichen Bauvorschriften

„SEELACH - 2.ÄNDERUNG“
08118067_1140_081_02_BG

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

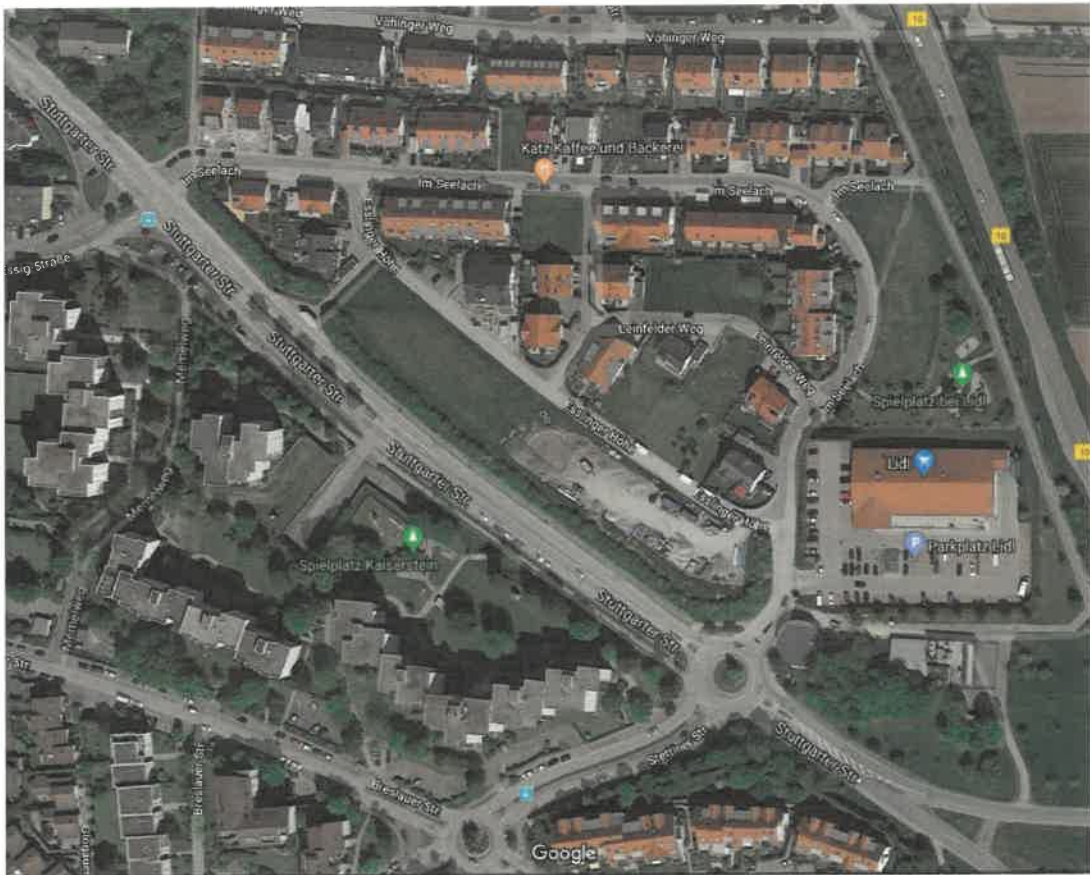
Begründung ausgearbeitet
Bietigheim-Bissingen, den 24.02.2021/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Succystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Abwägung ergänzt
Bietigheim-Bissingen, den 19.05.2021/kah

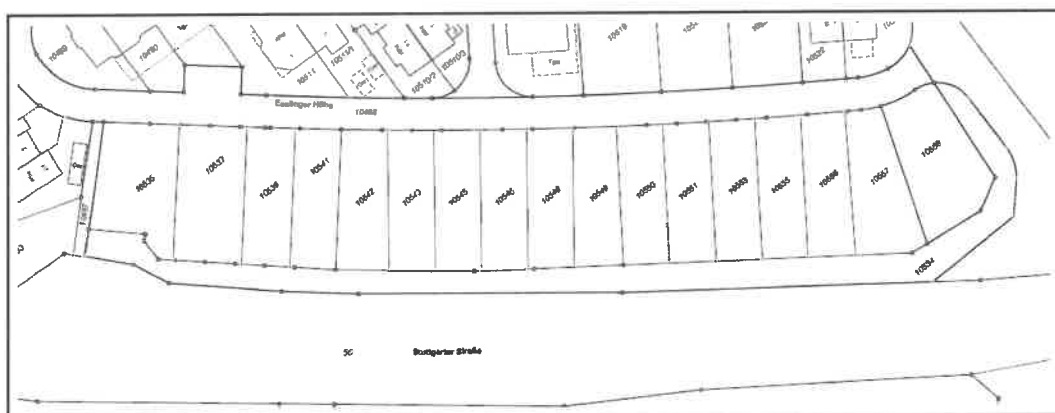
Rauschmaier Ingenieure GmbH

1. Anlass der Planung



Die Gemeinde möchte, nachdem die Flächen nicht mehr für die Baustelleneinrichtung des Umbaus der Stuttgarter Straße benötigt werden, diese als Baugrundstücke verkaufen.

Die 2004 angedachten schmalen Reihenhausplätze entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Wohnvorstellungen und wurden daher so aufgeteilt, dass Doppelhäuser möglich sind.



Diese wären zwar auch mit den bisherigen Festsetzungen baurechtlich zulässig gewesen. Allerdings sollte sicher gestellt werden, dass bei einer unregelmäßigen Bebauung nicht ein Grundstück übrig bleibt, dessen beide Nachbarn entweder an der Grenze gebaut oder beide den Grenzabstand eingehalten haben. Im ersten Fall müsste der Bauherr ein 10 m breites Gebäude erstellen (was noch denkbar, aber städtebaulich unbefriedigend wäre), im zweiten Fall hätte er nur noch ein Haus von 5 m Breite bauen können (was auch noch denkbar, aber nicht sinnvoll gewesen wäre).

Geprüft wurde, ob eine Eintragung im Baulastenbuch oder im Grundbuch möglich gewesen wäre, beides wurde jedoch durch die Fachleute verneint. Auch eine vertragliche Regelung schied aus, denn diese hat ebenfalls keine unmittelbare baurechtliche Wirkung.

Es blieb daher nur, die Baugrenzen so aufzuteilen, dass klar ist, welche Grundstücke aneinander bauen dürfen und welche nicht.

2. Beschleunigtes Verfahren

Es ist an eine Änderung nach § 13 a BauGB (Wiedernutzbarmachung von Flächen) vorgesehen, weil es sich um eine geringfügige Änderung handelt und die Flächengröße mit etwa 5.726 m² unterhalb der Schwellenwerte für eine Umweltprüfung bleiben. Es soll auch auf eine formelle frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

3. Übergeordnete Festsetzungen

Übergeordnete Festsetzungen sind nicht bekannt. Die Fläche ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten.

Ein kleiner Teil liegt in der Wasserschutzzone IIIB.

4. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Die Flächen sind allseits durch den seit dem 29.07.2004 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Seelach“ umfasst, der außerhalb eine Wohnbebauung vorsieht, die größtenteils, bis auf einzelne Baulücken, schon realisiert wurde. Südlich grenzen Lärmschutzwall und Stuttgarter Straße an.

5. Belange der Umwelt

Schutzgebiete des Naturschutzes sind auf der Fläche nicht vermerkt.

Schutzgebiete



02.02.2021

Es sind keine Hinweise bekannt, dass Belange des Artenschutzes betroffen sein könnten.

Die Verkehrslärmemissionen der B 10 und der Stuttgarter Straße sind sowohl tagsüber, als auch nachts zu hören. Die Lärmemissionen wurden bereits 2002 untersucht, der damals empfohlene Lärmschutzwall wurde bereits gebaut. Für die Obergeschosse sind aber dennoch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

6. Planungsdetails

Geändert wurden die Baugrenzen, in dem der bisherige Baustreifen in Baufenster aufgeteilt wurde. Der Abstand beträgt untereinander 3,0 m, damit dazwischen immer auch noch eine Garage möglich ist und der städtebauliche Abstand etwas größer möglich ist.

Die Bauweise wurde nicht geändert, um die Bauherren nicht mehr als nötig einzuschränken. So ist z.B. auf den westlichsten Baufenster oder auch auf zwei Bauplätzen ein Einzelhaus zulässig. Dies ermöglicht die gleiche Wohnungszahl, aber auch ausreichend große barrierefreie Wohnungen auf einem Stockwerk.

Durch die geänderte Grundstücksaufteilung wurden auch die Erdgeschossrohfußbodenhöhen angepasst. Dies liegen in der Regel für jedes Baufenster so, dass am höchsten Punkt des Geländes nur etwa einen halben Meter eingegraben werden muss. Das westlichste Baufenster ist allerdings größer und wurde daher geteilt. Höhere EFH erschienen nicht sinnvoll, denn schon jetzt liegen diese teilweise bis zu zwei Meter über der angrenzenden Straße. Auch aus Gründen des Lärmschutzes sollten diese nicht zu hoch sein.

Geändert und damit den vorhandenen Straßenlaternen und Hausanschlussleitungen angepasst, wurden auch die Pflanzgebote für die straßenbegleitenden Bäume auf der privaten Fläche.

Die Firstrichtungen wurden beibehalten um den nördlich angrenzenden tiefer liegenden Nachbarn wie bisher nur die Traufe und nicht den Giebel zuzumuten. Aus gleichem Grund wurde auch das zulässige Pultdach nur auf die Südseite zugelassen.

7. Erschließung und Bodenordnung

Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gesichert.

Die vorhandenen Hausanschlussleitungen für die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung und die Regenwasserableitung können weiter verwendet werden. Es sind lediglich die aufgrund der geänderten Grundstückseinteilung zuviel vorhandenen fachgerecht stillzulegen.

Bodenordnende Maßnahmen waren nur insoweit erforderlich, als die Grundstücksflächen neu aufgeteilt wurden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit oder von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein.

Keine Anregungen hatten:

Gemeinde Hemmingen Eingang bei Gemeinde Schwieberdingen am 09.03.2021, Az.: 621.5 Wid: Die Gemeinde Hemmingen sieht ihre Belange durch diese Planung nicht berührt und hat keine Anregungen vorzubringen.

Stadt Korntal-Münchingen vom 09.04.2021, Az.: 411: Die Belange der Stadt Korntal-Münchingen werden durch die o. g. Planung nicht berührt. Es sind somit von unserer Seite keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Stadt Möglingen vom 25.03.2021: Durch die Planung werden keine Belange der Gemeinde Möglingen berührt. Wir bitten um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.

Verband Region Stuttgart email vom 25.03.2021: Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form zu überlassen.

Anregungen gingen ein vom:

8.1. Landratsamt Ludwigsburg vom 06.04.2021, Az: 20-621.41/Em

8.1.I Bauordnungsrecht: Es wird vorausgesetzt, dass eine ausreichend Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

Abwägung: An der Löschwasserversorgung sind keine Änderungen geplant.

8.1.II Naturschutz: Zu der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans werden seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Forderungen gestellt und keine Anregungen gegeben. Wir verweisen jedoch auf den seit August 2020 geltenden § 21 NatSchG - Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen, Himmelsstrahler -, wonach entsprechend Absatz 3 ab dem 01. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten sind, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen. Im Übrigen sind bestehende Beleuchtungsanlagen unter den o.g. Voraussetzungen bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenbeleuchtung ist bereits 2004 errichtet worden und nach wie vor funktionsfähig.

8.1.III Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

8.1. III. a) Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer: Die im Textteil unter D.3 erwähnte Regenwasserkanalisation existiert nach unseren Informationen in diesem Bereich nicht. Um das örtliche Kanalnetz zu entlasten, empfehlen wir, Flachdächer bis zu einem Neigungswinkel von 15° extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss dabei 10 - 15 cm betragen. Hierfür darf nur unbelastetes Substrat (Z0) verwendet werden. Auf eine entsprechende Gütesicherung ist zu achten. Recyclingmaterialien wie Schlackereste aus der Müllverbrennung sind nicht zulässig. Ebenso muss diese dauerhaft extensiv begrünt sein, um ihre Funktion zu gewährleisten. Etwaige kahle Stellen sind auszubessern. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35

(Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich. Retentionszisternen können ggf. auch das Kanalnetz entlasten, gehen aber mit einem erhöhten Kontrollaufwand durch die Kommune einher.

Abwägung: Die Grundstücke besitzen sowohl einen Schmutzwasseranschluss (an die Straße Esslinger Höhe), als auch einen Regenwasseranschluss (an den Wassergraben entlang der Stuttgarter Straße). Schwieberdingen unternimmt seit langem schon Anstrengungen die Hochwassergefahr zu reduzieren und hat mit der Erschließung des Gebietes 2005 die entsprechenden Vorrichtungen geschaffen.

Flachdächer sind nicht geplant, Dachbegrünungen bei 35° Dachneigung schwierig. In Ziffer B 1.1 ist bereits festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Pultdächer nur bepflanzt zulässig sind. Die textlichen Festsetzungen werden daher nicht geändert.

8.1.III b) Hochwasser/Starkregen: Aufgrund der bereits existierenden Starkregengefahrenkarte ist das Baugebiet nur geringfügig betroffen. Wir regen an, unter Punkt D „Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise“ einen Hinweis auf die Starkregengefahrenkarte und deren Einsichtmöglichkeiten (Rathaus/Homepage) aufzunehmen.

Abwägung: Der Hinweis wird entsprechend ergänzt.

8.1.III c) Bodenschutz: Das unter D.5 erwähnte Merkblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“ sollte bei der Kommune, nicht jedoch beim Landratsamt einsehbar sein. Daher sollte es den aktuellen Bebauungsplanunterlagen beigelegt werden, um einen direkten Informationsweg für Bauherren und Architekten zu ermöglichen. Der Vollständigkeit halber fügen wir es nochmals bei.

Abwägung: Das Landratsamt hält mehrere dutzend relevante Merkblätter bereit. Es ist nicht sinnvoll einem Bebauungsplan ein einzelnes Merkblatt beizugeben, zumal dieses in unelmäßigen Abständen vom Landratsamt aktualisiert wird und dann in einer veralteten Form ausgehändigt würde.

8.1.IV. Immissionsschutz: Im Lärmgutachten der Fa. ISIS vom Juni 2002 wurde als Lärmschutz entlang der Stuttgarter Straße eine Wallhöhe von maximal 4 m ab Straßenniveau angesetzt. Der Wall wurde hinsichtlich seiner Dimensionierung (Wallhöhe) nicht in den Bebauungsplan von 2004 übernommen. Auch im Textteil des Bebauungsplanes von 2004, Ziffer A.13.1 heißt es lediglich „Zum Schutz vor ... Lärmemissionen ... sind Wälle zulässig“. Wir regen daher an, die Festsetzungen zum Lärmschutzwall im Bebauungsplan zu konkretisieren. Ebenso sollte bereits aus den Planeintragungen und nicht nur aus dem Textteil (siehe Nr. A 13.2 des Bebauungsplanes von 2004) eindeutig hervorgehen, dass es sich bei den jetzt überplanten Doppelhaus-Flächen um den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 handelt.

Abwägung: Der Lärmschutzwall ist bereits hergestellt, Änderungen daran sind nicht erforderlich. Eine konkrete Höhe festzusetzen ist nicht sinnvoll, denn es muss die Möglichkeit geben, diesen bei einem höheren Verkehrsaufkommen auch erhöhen oder bei verstärktem Einsatz von Elektrofahrzeugen und weiteren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Umbau der Stuttgarter Straße) auch reduzieren zu können, ohne jedesmal den Bebauungsplan ändern zu müssen.

In der Legende wird das Planzeichensymbol passiver Lärmschutz ergänzt und darauf hingewiesen, dass in den Erdgeschossen Lärmpegelbereich II und nur in den Obergeschosses Lärmpegelbereich III anzunehmen ist.

8.1.V Vermessung, Flurneuordnung und Landkreisentwicklung:

Breitband: Die Verpflichtungen des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) sind zu prüfen und entsprechend umzusetzen.

Insbesondere weisen wir auf die Verpflichtung hin, bei öffentlich finanzierten Bauarbeiten eine bedarfsgerechte Mitverlegung sicherzustellen. Um die Vollständigkeit des im Landkreis Ludwigsburg geführten Leerrohrmanagements gewährleisten zu können, sind wir darauf angewiesen, dass Sie uns spätestens vier Wochen nach Beendigung der Baumaßnahmen alle Informationen zu den verlegten Leerrohren mitteilen. Hierzu benötigen wir Angaben über Lage, Dimensionierung und Material.

Abwägung: Öffentliche Baumaßnahmen sind nicht geplant, die Erschließungsanlagen sind bereits vollständig vorhanden.

8.2. Regierungspräsidium Stuttgart vom 12.04.2021

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

Raumordnung: Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Änderungen der Festsetzungen ergeben sich daraus nicht.

Kreis Ludwigsburg

zu 130

Anlage 2

Gemeinde Schwieberdingen

Ausgefertigt
Schwieberdingen, 22.7.2



Spiegel
Bürgermeister

TEXTTEIL ZUM

BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

"SEELACH"

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt
Bietigheim-Bissingen, den 06.11.2001

C. Spiegel

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN,
GRÜN- UND STADTPLANUNG
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN

Bebauungsplanvorentwurf und Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 18.06.2002/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

C. Spiegel

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 16.07.2003/kah/a

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

C. Spiegel

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 16.06.2004/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

C. Spiegel

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit Legende
- Anlage 2 Textteil
- Anlage 3 Begründung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466),
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl.1991 I.S.58)
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl.S.521) und Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl.S.760)

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs.5 und 9 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

A.1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) nach § 8 BauNVO

zulässig sind die in § 8 Abs.2 Nr. 1,2 und 4 BauNVO genannten Nutzungen, mit der Einschränkung, daß sie das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen nach § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO nicht zulässig.

ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs.3 Nr.3 und Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

A.1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ab einer Grundfläche von mehr als 35 m² oder einem Volumen von mehr als 50 m³ nur ausnahmsweise zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

A.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

A.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze. Die Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger kann abgewichen werden.

A.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Tiefgaragen für notwendige Stellplätze überschritten werden, wenn die Anlage sonst nicht möglich wäre und keine oberirdischen Stellplätze angelegt werden.

A.2.3 Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Firsthöhen (FH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Bei Pultdächern darf die höhere Traufseite die Traufhöhe um maximal 2,0 m überschreiten, wenn sie im Süden des Gebäudes liegt.
Bautechnisch bedingte Aufbauten, z.B. Fahrstuhlschächte, sind ebenfalls bis zu einer Höhe von 2,0 m zusätzlich zulässig.

A.3 BAUWEISE § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

A.3.1 offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO

A.3.2 offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

A.3.2 abweichende Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO: offen, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

A.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet. Wenn ein Gebäudeteil einen Mindestabstand von 2,5 m zur Nachbargrenze einhält, kann eine Überschreitung der Baugrenze um 0,3 m zugelassen werden.

A.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Gebäudeachsen und Firstrichtung der Wohn- oder Hauptgebäude parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen. Abweichungen bis zu 5° sind zulässig.

A.6 NEBENANLAGEN § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs.5 BauNVO

A.6.1 Flächen für Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche zulässig soweit die hintere Baugrenze nicht überschritten wird. Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Seitenwänden von Garagen und überdachten Stellplätzen ein Mindestabstand von 0,5 m, mit Toren ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Grundstücksfläche liegen, können die hintere Baugrenze ausnahmsweise überragen.

A.6.2 Nicht überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche, jedoch nur im Anschluss an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen, zulässig.

A.6.3 Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Nebenanlagen für den Nutzungszweck der Kleintierhaltung nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

A.6.4 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerdem entlang des Vöhinger Weges in den seitlichen unüberbaubaren Flächen, den nach LBO erforderlichen seitlichen Abstandsflächen, sowie den davor liegenden Flächen keine von der Straße aus sichtbaren Nebenanlagen zulässig. Eine Tiefgaragenzufahrt kann zugelassen werden, wenn an anderer Stelle vor dem Gebäude eine gleichgroße Fläche als Böschung erhalten wird.

A.7 FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTFLÄCHEN) § 9 Abs.1 Nr.10

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten. Sichtbehindernd sind Hindernisse jeder Art in einer Höhe ab 0,8 m über Straßenoberkante.

A.8 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.2 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Lageplan ist unverbindlich

A.8.1 Fahrbahn,

A.8.2 Geh- oder Fußweg, Radfahren frei,

A.8.3 Mischverkehrsfläche,

A.8.4 Verkehrsgrünfläche,

A.8.5 Öffentlicher Parkplatz,

A.8.6 Höhenlage der Verkehrsflächen, Abweichungen bis zu 0,2 m sind zulässig.

A.9 VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan

A.9.1 Wasserversorgung und Hochbehälter

A.9.2 Gasversorgung

A.9.3 Umspannstation

A.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

A.10.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

A.10.2 Straßenbeleuchtung

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

A.11 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

A.11.1 öffentliche Grünfläche Spielplatz

A.11.2 öffentliche Grünfläche Obstbaumwiese: zulässig sind Bepflanzungen und gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzungen. Freizeitliche Nutzungen jeder Art, wie Sandkasten, Grillstellen, Schaukelgestell, Gartenhäuser oder Ähnliches sind nicht zulässig.

A.11.3 öffentliche Grünfläche Lärmschutzwall

A.11.4 öffentliche Grünfläche Ausgleichsfläche, Wiese, Bäume, Sträucher

A.11.4 private Grünfläche, Lärmschutzwall, gärtnerische Nutzungen zulässig

A.12 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde oder des jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträgers zur Führung einer Wasser- oder Abwasserleitung. Das Leitungsrecht schließt ein, dass die Trasse mit Fahrzeugen befahren werden darf.

A.13 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

A.13.1 aktive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor den, von den angrenzenden Verkehrsflächen ausgehenden, Lärmemissionen sind Schallschutzeinrichtungen, wie Wände, Wälle oder Erhöhungen zulässig.

A.13.2 passive Lärmschutzmaßnahmen

Auf den Flächen entlang der B 10 und der Stuttgarter Straße sind außerdem besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm notwendig. Im Baugenehmigungs- und im Kenntnisgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen entlang der B 10 sind dem Lärmpegelbereich II, die Flächen entlang der Stuttgarter Straße dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Bei Wohngebäuden dürfen Schlaf- und Kinderzimmer nicht auf die dem Lärm zugewandte Seite orientiert werden. Schallschutzfenster von Aufenthaltsräumen sind, sofern keine Hauslüftungsanlage vorhanden ist, mit einem automatischen Entlüftungsventil auszustatten, das den Schallschutz um maximal 1 dB (A) verschlechtern darf.

A.14 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

A.14.1 Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

A.14.2 Straßenböschungen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs.7 LBO

B.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

B.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad

a) Hauptgebäude: Satteldach mit einer Dachneigung von 35-40°. Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

Pultdächer sind ausnahmsweise in einer Dachneigung bis 20° zulässig, wenn sie bepflanzt werden.

b) In das Hauptgebäude integrierte oder daran angebaute Garagen sind in die Dachfläche des Hauptgebäudes zu integrieren, dabei kann im Bereich der Garage die festgesetzte Dachneigung unterschritten werden. Freistehende Garagen sind mit Sattel- oder Pultdächern von mindestens 15° Neigung zu überdachen und müssen die gleiche Oberfläche und Struktur wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen.

B.1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in ziegelroten oder erdfarbenen Farbtönen zulässig. Stark reflektierende, leuchtfarbene, fluoreszierende oder wie glänzendes Blech wirkende Materialien sind nicht zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes können auch andere Dachfarben zugelassen werden

B.1.3 Dachaufbauten

Zulässig sind liegende Dachgauben oder Dacheinschnitte (Dachterassen), je Dachseite bis zu einer Gesamtbreite von 50% der Breite des Hauptdaches (ohne seines seitlichen Überstandes), bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,5 m zuzüglich seitlichen Dachüberstand von den Dachtraufen. Je Dachseite sind entweder Gauben oder Dacheinschnitte zulässig, die Brüstungen der Dacheinschnitte sind als Bestandteil der Dachfläche und ihrer Eindeckung auszuführen.

B.1.4 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern und an Fassaden sind anzeigepflichtig.

B.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN

§ 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 Abs.4 LBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Werbeanlagen mit selbstleuchtendem Licht sind im Allgemeinen Wohngebiet, solche mit bewegtem Licht oder Schriftzüge von über 0,3 m Größe sind insgesamt nicht zulässig.

B.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

- B.3.1** Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen
Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen nur zulässig, als:
Zäune bis 1,2 m Höhe mit zaunverdeckter, beidseitiger Bepflanzung (Hecken) von mindestens 0,8 m und maximal 2,0 m Höhe (im Rahmen der nachbarrechtlichen Bestimmungen),
Mauern bis 0,8 m Höhe und 0,4 m Tiefe in Verbindung mit begleitender Begrünung.
- B.3.2** Stützmauern aus glatt geschalttem Beton oder glatten Metall- oder Metallprofilblechen oder ähnlich wirkenden Oberflächen sind nicht zulässig.
- B.3.3** Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- B.3.4** Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten sind mit einem Oberflächenabschluss aus Ortbeton und Asphalt nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt (Drainpflaster) sowie wassergebundene Decken.

B.4 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO

Pro Wohneinheit sind ab einer Nettogeschossfläche (NGF nach DIN 277) von 40 m² bis unter 90 m² 1,5 Stellplätze und ab 90 m² 2,0 Stellplätze herzustellen, Bruchzahlen werden auf die nächste volle Zahl aufgerundet.

C. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

C.1 PFLANZGEBOTE - PRIVATE FREIFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

C.1.1 Einzelbäume in den Vorgärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den Erschließungsstraßen (Vorgärten) sind, soweit sie nicht mit Nebenanlagen überdeckt sind, als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Je Baugrundstück ist ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 zu pflanzen. Folgende Arten werden empfohlen:

Spitzahorn	<i>Acer plantanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Hecken dürfen in diesem Bereich eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten, buntlaubige Arten oder nicht standortheimische Nadelgehölze sind nicht zulässig.

C.1.2 Intensive Dachbegrünung über Tiefgaragen

Die Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 0,3 m Mutterboden oder kulturfähigem Substrat aufzufüllen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Bepflanzung ist mit Gebrauchs- oder Spielrasen auszuführen, je zweihundert m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 oder eine Strauchgruppe zu pflanzen. Innerhalb eines 1,5 m breiten Streifens entlang der Gebäude sind Staudenbeete oder Pflanzflächen für Fassadenbegrünung zulässig.

C.1.3 Hausgärten

Je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Je Baugrundstück ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, die Pflanzgebote der Ziffern C.1.1 und C.1.2 können angerechnet werden.

C.2 PFLANZGEBOTE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

C.2.1 Gehölzpflanzungen bei Spielplätzen

Im Bereich der Spielplätze sind vorwiegend folgende Gehölze zu pflanzen:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

C.2.2

Gehölzpflanzungen entlang den Lärmschutzeinrichtungen

Im Bereich der Lärmschutzeinrichtungen sind auf den gekennzeichneten Flächen vorwiegend folgende Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Apfelrose	<i>Rosa rugosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

C.2.2

Straßenbegleitende Baumreihen

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind auf den gekennzeichneten Flächen folgende einheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Pro Straße ist eine einheitliche Baumart zu verwenden.

Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum L.</i>
Scharlachkastanie	<i>Aesculus Carnea "briotii"</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Holländische Linde	<i>Tilia intermedia</i>

C.2.3

Streuobstpflanzung

Auf der gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte, hochstämmige Obstgehölze im Abstand von etwa zehn Metern zu pflanzen. Als Wieseneinsatz ist der RSM-Typ 7 (Landschaftsrassen A mit Kräutern) zu verwenden. Sowohl Bäume als auch Wiese sind extensiv zu pflegen, der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Folgende heimische Sorten werden empfohlen:

Mostsorten:	Apfelhochstämme	Birnenhochstämme
	Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
	Gehrer's Rambour	Champagner Bratbirne
	Bittenfelder	Gelbmöstler
	Bohnapfel	
Tafelsorten:	Berlepsch	Gute Luise
	Brettacher	Conference
	Champagner-Renette	Gellerts Butterbirne
	Gewürzluiken	Köstliche aus Charneu

Glockenapfel	Stuttgarter Geißhirtle
Gravensteiner	Pastorenbirne
Jacob-Fischer	
Kaiser Wilhelm	
Roter Boskop	
Theuringer Rambour	
Öhringer Blutstreifling	
Zabergäu-Renette	
Zuccalmaglios-Renette	

Außerdem die Äpfel Gala, Eistar, Goldparamene und Klarapfel.