

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan **„Westlich der Heckenstraße“**

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) mit Wirkung vom 08. September 2015.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 20. September 2013.
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) mit Wirkung vom 01. März 2015
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) mit Wirkung vom 1. Juni 2012
- das Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG) in der Fassung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908) in Kraft getreten am 29.12.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809) mit Wirkung vom 24. Dezember 2009
- die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. I S. 582 berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55) mit Wirkung vom 20. April 2013
- das Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) mit Wirkung vom 15. August 2013

(BGBl. I S. 3154) mit Wirkung vom 15. August 2013

- das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 13. Dezember 2005 (GBl. S. 745, berichtigt 2006, S. 319), in Kraft getreten am 01. Januar 2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809) mit Wirkung vom 24. Dezember 2009

II. Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend ist der Lageplan des Stadtbauamtes Marbach am Neckar vom 22. Januar 2015. Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen im Plangebiet aufgehoben.

III. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 1-15 BauNVO):**
WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit folgenden Einschränkungen: Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 u. 17 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse
 - 2.1 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)**
Nach dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Hauszugangswege und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
 - 2.2 Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO, § 21a BauGB)**
Nach dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze. In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände nicht mitzurechnen.
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO und § 21a BauNVO).**
Nach dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze. Maßgebend für die Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse ist die neue Geländehöhe.
- 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)**
Nach dem Einschrieb im Plan
o = offene Bauweise
- 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet.

- 5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahmen können gestattet werden, wenn grünordnerische, verkehrliche oder gestalterische Gründe nicht entgegenstehen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der für Garagen gekennzeichneten Flächen zulässig.
Stellflächen und Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien (Pflasterrasen, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen und zu erhalten.
- 6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
Untergeordnete Nebenanlagen mit einem Volumen von max. 20 m³ sind als Garten- und Gerätehäuser auf der der Straße abgewandten Seite der Gebäude zulässig.
- 7 Pfg 1 Pflanzgebot „Begrünung von Baugrundstücken“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes sind entsprechend § 9 Abs. 1 LBO als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Je angefangene 100 m² überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Für die Pflanzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bereits vorhandene einheimische Laubbäume können angerechnet werden.
- 8 Pfg 2 – Pflanzgebot „Extensive Dachbegrünung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Flachdachgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens acht Zentimetern zu versehen und extensiv oder intensiv zu begrünen.
- 9 Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
Zur Abgrenzung des Straßenkörpers sind in allen Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,20 m und einer Tiefe von 0,40 m erforderlich (Hinterbeton von Randeinfassungen). Die Herstellung und das Hineinragen dieser Stützbauwerke in das Privatgrundstück sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

IV. Hinweise

1 Denkmalschutzrechtliche Belange

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Stuttgart und der Stadtverwaltung Marbach am Neckar 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.

2 Erschließung von Grundwasser

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser (das ist jedes unterirdische Wasser) muss dies der Unternehmer der Unteren Wasserbehörde anzeigen. Die Bauarbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sind bis zur Entscheidung der Wasserbehörde einzustellen.

Für die eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (zum Beispiel Tiefergründungskörper, Baukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Plangebiet liegt innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes „Hoheneck“.

3 Nutzung von Erdwärme

Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im Baugebiet grundsätzlich möglich, bedarf jedoch zuvor einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Landratsamt Ludwigsburg). Es bestehen Begrenzungen bezüglich der Bohrtiefe.

4 Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen oder Verunreinigungen des Bodens bzw. bodenfremde Anteile festgestellt, so ist das Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die unter Punkt 6 getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens

6 „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Landratsamtes Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, Stand November 2009

6.1 Wiederverwertung von Bodenaushub

- 6.1.1** Boden Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten.

Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist (v.a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg.

Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

- 6.1.2** Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

- 6.1.3** Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschieben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

- 6.1.4** Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

6.2 Bodenbelastungen

- 6.2.1** Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

- 6.2.2** Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

- 6.2.3** Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.

- 6.2.4** Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

7 Oberflächenbeläge, Versickerung von Niederschlagswasser

Bei allen gering belasteten Flächen (z.B. Stellplätze, Zugangswege, Hofflächen, Terrassen), sind entweder wasserdurchlässige Beläge zu verwenden oder ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern

8 Beleuchtung von Straßen, Wegen und Hofflächen

Gemäß § 2 Abs.1 Nr. 8 des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg sind nachteilige Einwirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Bei der Beleuchtung von Straßen, Wegen und Hofflächen sind Leuchtmittel mit einer möglichst geringen Lockwirkung für Fluginsekten zu verwenden (z.B. Gelblicht-Lampen/Natriumdampflampen). Insekten-tötende Lampengehäuse oder die Beleuchtung von Gehölzen sind zu vermeiden.

9 Vermeidung von Kleintierfallen

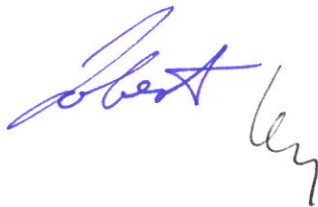
Bauliche Anlagen aller Art insbesondere Entwässerungen, Retentionsmulden, Kanaleinläufe usw. sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Aufgestellt:

Marbach am Neckar, den 22. Januar 2015, geändert 07. Mai 2015

- Stadtbauamt –

AZ: IV-621.41 Lo/je



Ausgefertigt:

Marbach am Neckar,



Jan Trost
Bürgermeister

