

# **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

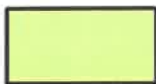
offene Bauweise



### 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)

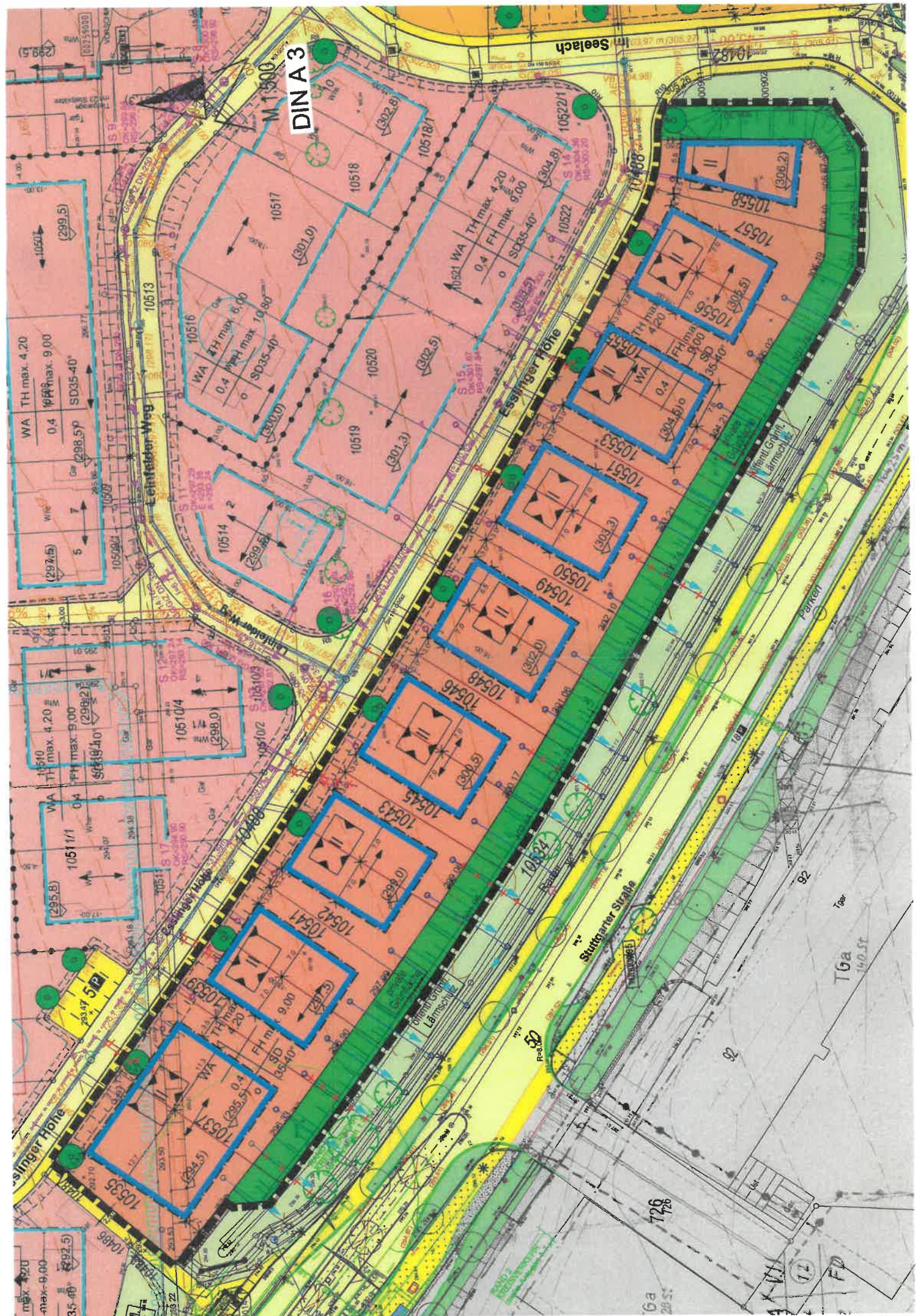


Hinweis auf passiven Lärmschutz (im EG II, in Obergeschossen III)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung







## 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  $\leq 6$  /  $< 6,5$ . 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 eingelassener 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

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



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

Zur Beurkundung:  
Schwieberdingen, den

  
Bürgermeister

