

BEBAUUNGSPLAN

„MARKGRÖNINGER STRASSE - MÖGLINGER WEG 2. ÖSTLICHE ERWEITERUNG - 2.ÄNDERUNG“ 08118067_1140_058_02_RE

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Ergänzung im Textteil

in blau

Entwurf der Änderung ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 18.05.2022/c/kah

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

Verfahrensvermerke und Abwägung erg.
Bietigheim-Bissingen, den 21.12.2022/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

Anlage 1 Änderung Textteil
Anlage 2 Begründung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
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.357, 358, ber. 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).

Der räumliche Geltungsbereich des seit dem 08.07.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Markgröninger Straße - Möglinger Weg 2. Östliche Erweiterung“ (0811-8067_1140_058_01) bleibt unverändert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die seit dem 08.07.1983 rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Markgröninger Straße - Möglinger Weg 2. Östliche Erweiterung“ (08118067_1140_058_01) bleiben weiterhin in Kraft (siehe Ziffer 1). Sie werden wie folgt ergänzt:

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

Anlagen, die der Nutzung erneuerbaren Energien dienen (z.B. Stellplatzüberdachungen für Fotovoltaikanlagen und deren Steuer- und Regelstation) sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig (auf die Höhenbeschränkungen siehe Ziffer 11 wird hingewiesen).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die zeichnerischen Festsetzungen des seit dem 08.07.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Markgröninger Straße - Möglinger Weg 2. Östliche Erweiterung“ (08118067_1140_058_01) bleiben unverändert und gelten fort. Sie werden wie folgt ergänzt:

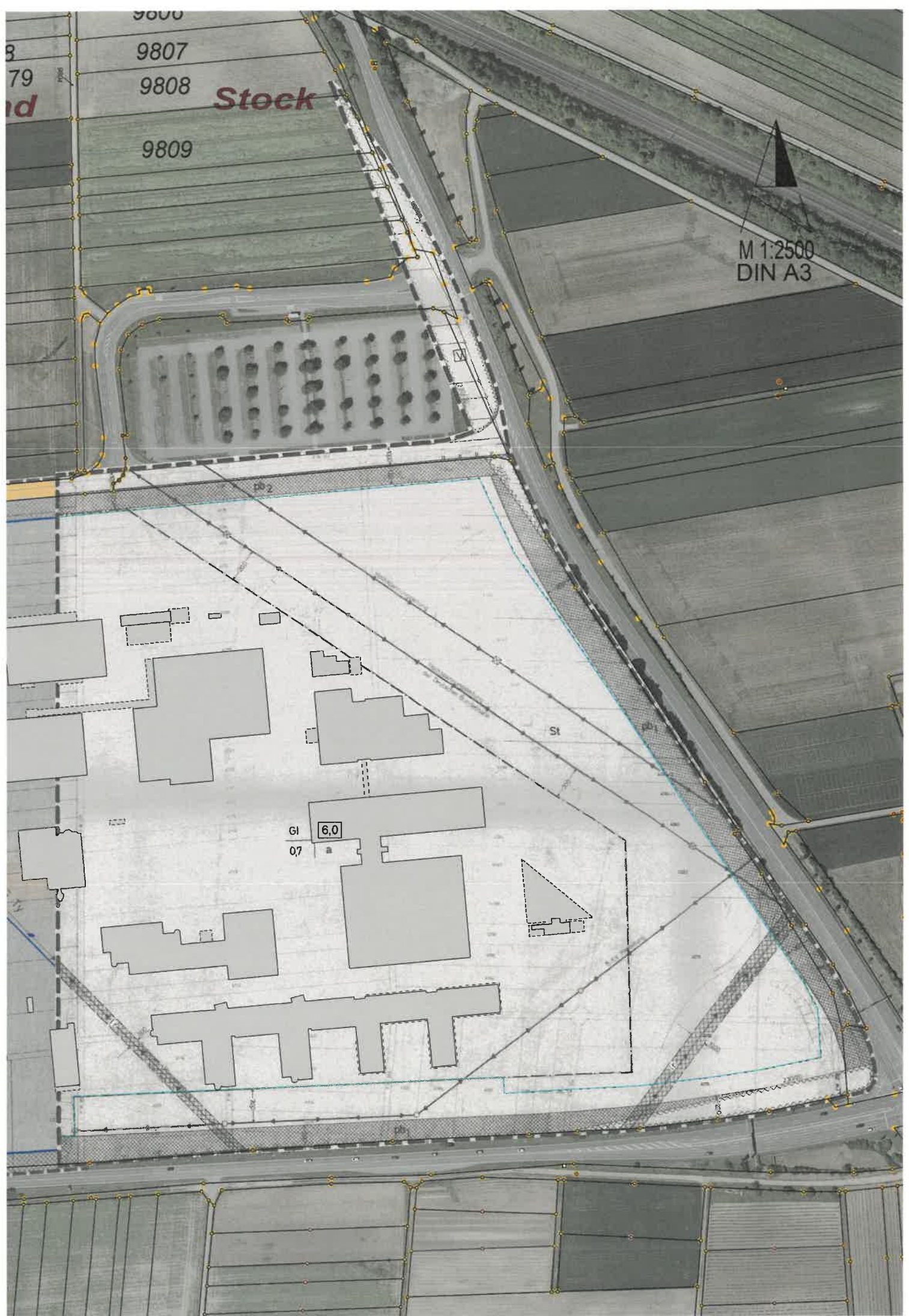
LEGENDE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenzen für Anlagen für Nutzung erneuerbarer Energien





Außerdem wird ergänzt:

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DER SEIT DEM 08.07.1983 RECHTSVERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN:

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

GI Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

Bauweise: abweichende Bauweise, keine Längenbeschränkung

Pflanzbindung:

pb1: Der mit pb1 gekennzeichnete Streifen ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

pb2: Der mit pb2 gekennzeichnete Streifen von 12 m Breite ist im Benehmen mit der Gemeinde, der Kreisstelle für Natur- und Landschaftsschutz und der Genehmigungsbehörde zu bepflanzen. Mit den Bauvorlagen ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

2. 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.

3. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Gebiet liegt in der Zone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes LfU-Nr. 118 156 „Markgröningen“ für die Au- und Radquelle, sowie für die Tiefbrunnen Au I und II der Stadt Markgröningen.

4. NIEDERSCHLAGSWASSER

Bei der Entwässerungsplanung sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Grundsätze zu berücksichtigen: Im Gewerbe- und Industriegebiet ist das Niederschlagswasser von Straßenflächen und Hofflächen bzw. den LKW-Verkehrsflächen als behandlungsbedürftig einzustufen und somit über den Mischwasserkanal zu entwässern. Nur unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grünflächen kann getrennt direkt in das örtliche Gewässer 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. Für eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer wird ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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. 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.



5. **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.

6. **BAUGRUND UND BODENSCHUTZ**

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

Innerhalb des Planbereiches sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster verschiedene Altlastenverdachtsflächen und Altstandorte erfasst. Bei Bauvorhaben auf diesen Flächen ist das Landratsamt, Fachbereich Umwelt, zu beteiligen. Die Untersuchungen der verdachtsflächen hinsichtlich Abfallablagerungen wurden jedoch ohne Befund abgeschlossen.

Die Fläche wurde bereits auf Kampfmittel untersucht, die Fundstellen sind bekannt.

7. **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.

8. 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).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

9. STRAßENBELEUCHTUNG

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

10. 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.

11. SCHUTZSTREIFEN DER FREILEITUNGEN

Innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind die Vorschriften der Leitungsnetzbetreiber/Energieversorgungsunternehmen (EVU) einzuhalten. Diese Flächen können nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit den EVU überbaut oder genutzt werden.

Gemäß VDE 0210 sind zu den spannungsführenden Leitungsseilen, Schutzabstände erforderlich, die verhindern sollen, dass Menschen oder Sachen durch einen direkten elektrischen Schlag zu Schaden kommen. Die Abstände betragen:

- a) für Gebäude mit festen Bedachungen und einer Dachneigung mit $> 15^\circ$,
- b) für Gebäude mit festen Bedachungen und einer Dachneigung von weniger als 15° , die deshalb begehbar sind und
- c) für Straßen, Wege und Plätze:

	a	b	c
bei 110 kV	3,00 m	5,00 m	7 m
bei 220 kV	3,75 m	5,75 m	7,75 m
bei 380 kV	4,80 m	6,80 m	8,80 m

Eine Ermittlung der zulässigen Bauhöhen kann nur über eine Bauvoranfrage zum konkreten Bauvorhaben vom zuständigen EVU vorgenommen werden. Nur die Anlagenbetreiber können auf Grund der Netz- und Betriebssituation die notwendigen Sicherheitsabstände festsetzen und mögliche Bauhöhen daraus berechnen.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss | nach § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 28.09.2022 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse | gemäß § 13 und § 3 Abs.2 BauGB im Amtsblatt Nr. 2022_40 am 06.10.2022 |
| 3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung | gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.10.2022 bis 18.11.2022
Information der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB durch E-Mail vom 29.09.2022
Frist zur Stellungnahme bis 18.11.2022 |
| 4. Satzungsbeschluss | gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 21.12.2022 |

Ausgefertigt: Die zeichnerischen Aussagen dieser Original-Bebauungsplanänderung stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 21.12.2022 zum Ausdruck kommt, überein.

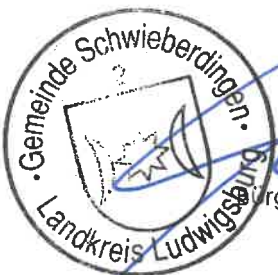
Schwieberdingen, den 09.01.2023



Bürgermeister

- | | |
|--|--|
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. am 12.01.2023 |
| 6. In Kraft getreten | am 12.01.2023 |

Zur Beurkundung:
Schwieberdingen, den



Bürgermeister