

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan **„Affalterbacher Straße 35 und 37“**

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 Artikel 1 Abs. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) mit Wirkung vom 29.Juli 2017
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612) mit Wirkung vom 1. Januar 2018
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), in Kraft getreten am 1. März 1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) mit Wirkung vom 29.Juli 2017
- 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.Dezember 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. S. 582 berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. März 2018 (GBl. S. 65)
- 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 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) mit Wirkung vom 29. September 2017
- das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 23.Juni 2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.Juli 2015,geändert durch Gesetz vom 21.November 2017 (GBl. S. 597, berichtigt S. 643, 2008 S. 4), mit Wirkung vom 31. November 2017

II. Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend ist der Lageplan des Stadtbauamtes Marbach am Neckar vom 9. April 2018. 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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB in Verbindung mit den §§ 1 bis 15 BauNVO):**
WA – allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
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, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen.
 - 2.1 **Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)**
Nach dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze. Die im Plan fest gesetzte Höchstgrenze darf durch die Grundflächen von Garagen und Tiefgaragen mit begrünter Dachhaut überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
 - 2.2 **Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)**
Nach dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze
 - 2.3 **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO und § 21a BauNVO)**
Nach dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.
 - 2.4 **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Maximal zulässige Firsthöhe nach Einschrieb im Plan
3. **Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)**
 - o offene Bauweise
4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Baugrenze zur Affalterbacher Straße hin kann durch Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden.
5. **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten
6. **Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen und unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Es können Ausnahmen gestattet werden, wenn grünordnerische, verkehrliche oder gestalterische Gründe nicht entgegenstehen. Tiefgaragen dürfen auf der Grundstücksgrenze talseitig bis zu 1,50 m aus dem Gelände heraustreten.

7. **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
 - 7.1 **Einfahrten**
nach Einschrieb im Plan.
 - 7.2 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot)**
nach Einschrieb im Plan.
8. **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen mit einem Volumen von max. 20 m³ sind als Garten- und Gerätehaus auf der der Straße abgewandten Seite der Gebäude zulässig.
9. **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Für die im Bebauungsplan ausgewiesene Baufläche werden folgende Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

Passiver Schallschutz: An den Gebädefassaden sind aufgrund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingung erfüllt ist:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume: ab Lärmpegelbereich III
- Büroräume und ähnliche Räume: ab Lärmpegelbereich IV

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts in Schlaf-räumen eine schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Für schutzbedürftige Räume ohne Schlafnutzung kann der Nachweis über die Luftschalldämmung anhand der im Zeitbereich tags (06 – 22 Uhr) vorliegenden Geräuschbelastung geführt werden.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthalts- und Schlafräumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 09.04.2018. Die Pläne mit den in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereichen für die unterschiedlichen Zeiten (tags/nachts) und die unterschiedlichen Stockwerke sind dem Textteil als Anlage beigefügt.

IV. Hinweise

1. **Denkmalschutzrechtliche Belange**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 83.3 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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.

3. **Nutzung von Erdwärme**

Erdsondenbohrungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Landratsamt Ludwigsburg). Die Bohrungen sowie deren Ausbau müssen durch einen Sachverständigen überwacht werden. Aufgrund der anstehenden mächtigen Schichten des oberen Muschelkalks muss jedoch mit Einschränkungen gerechnet werden.

4. **Anlagen zur Nutzung von Regenwasser**

Die Verwendung unterirdischer Regenwasserbehälter wird empfohlen. Sollte Regenwasser zu anderen Zwecken als zur Rasen- und Zierpflanzenbewässerung oder Feuchtbiotopeinspeisung genutzt werden, so sind die Vorgaben der DIN 19650 (Bewässerung - hygienische Belange) und der DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen) zu beachten. Aus gesundheitsvorsorglichen Gründen sollen Wasserzapfstellen für Regenwasserbehälter durch ein Hinweisschild „kein Trinkwasser“ oder ein entsprechendes Piktogramm gekennzeichnet und kindersicher (Steckschloss o. ä.) ausgeführt werden.

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 7 getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens

6. „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Landratsamtes Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, Stand November 2015

6.1 Wiederverwertung von Bodenaushub

- 6.1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die Verwaltungsvorschrift (VwV) des Umweltministeriums (UM) für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Boden-schutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 6.1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) 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 Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15 - 30 cm) abzuschieben (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2 m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 6.1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, gegebenenfalls getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen
- ### **6.2 Bodenbelastungen**
- 6.2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z. B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 6.2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 6.2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z. B. Lagerung auf Geotextil).

6.2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

7. Geotechnische Hinweise

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie gegebenenfalls von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8. Altlasten

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer ehemaligen Lehmgrube (FIS BAK Nr. 968) aus dem 19. Jahrhundert, die später aufgefüllt wurde. Die letzten Auffüllungen stammen von ca. 1960, wobei keine Informationen über das Material vorliegen. Insofern kann, insbesondere bei umfangreicheren Grabarbeiten, nicht ausgeschlossen werden, dass auch entsorgungsrelevantes Aushubmaterial angetroffen wird. Baugrunderkundungen im Vorfeld von Baumaßnahmen werden empfohlen.

9. Oberflächenbeläge, Versickerung von Niederschlagswasser, Geotechnik

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.

10. 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. LED-Leuchten, Gelblicht-Lampen/Natriumdampflampen). Insektentötende Lampengehäuse oder die Beleuchtung von Gehölzen sind zu vermeiden.

11. Vermeidung von Kleintierfallen

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

Anlagen:

Plandarstellungen der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109* der schalltechnischen Untersuchung des Büros BS-Ingenieure, Ludwigsburg, vom 09. April 2018

* veröffentlicht im Beuth Verlag GmbH, am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

Aufgestellt:

Marbach am Neckar, den 9. April 2018, geändert 26. Juli 2018

- Stadtbauamt -

AZ: IV-621.41 Lo/Sc

Ausgefertigt:

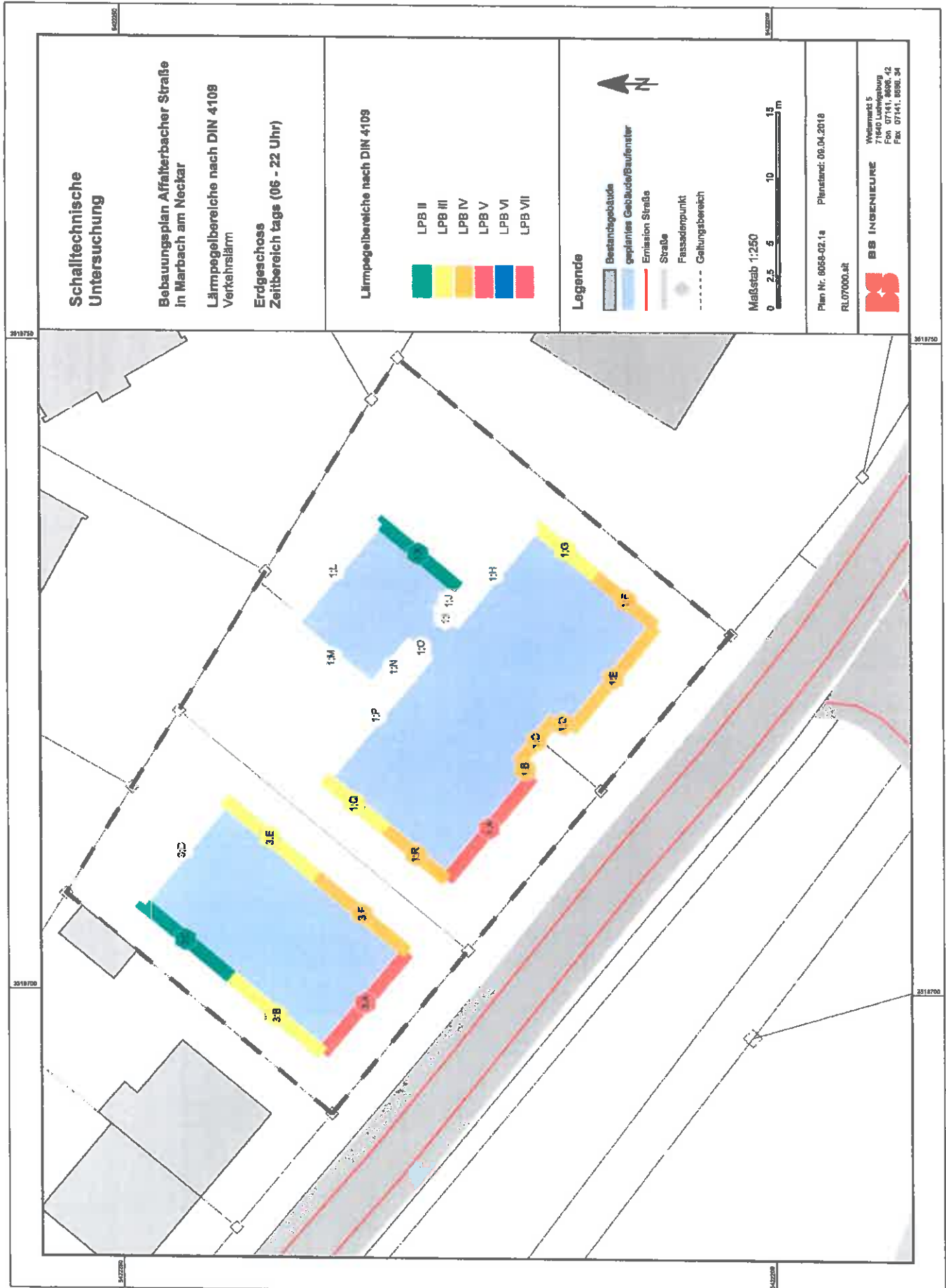
Marbach am Neckar, den 27. JULI 2018

Jan

Jan Trost
Bürgermeister



Anlage 1a
 Originalmaßstab 1:250 in Format DIN A 3



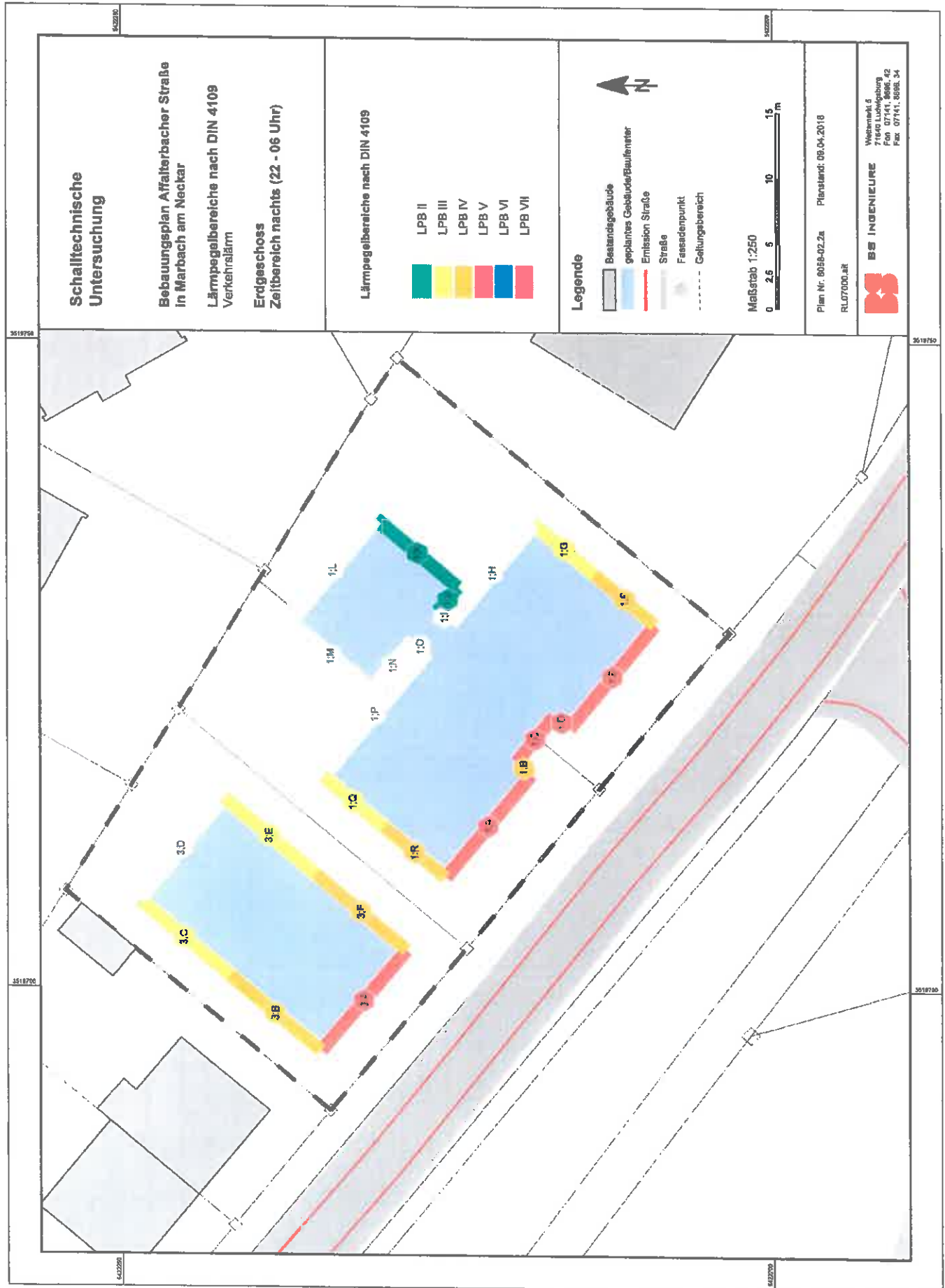
Anlage 1b
 Originalmaßstab 1:250 in Format DIN A 3



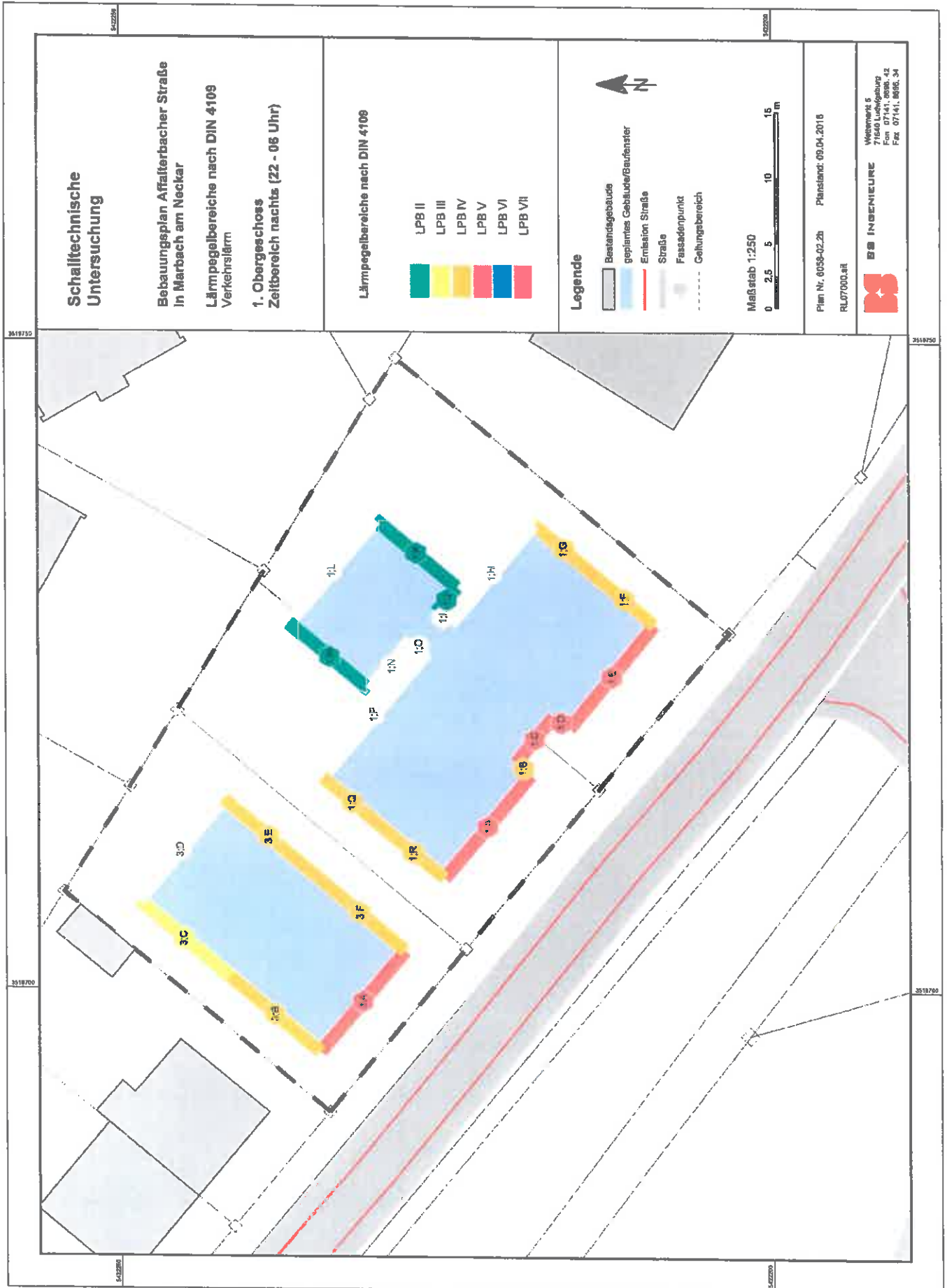
Anlage 1c
 Originalmaßstab 1:250 in Format DIN A 3



Anlage 2a
 Originalmaßstab 1:250 in Format DIN A 3



Anlage 2b
Originalmaßstab 1:250 in Format DIN A 3



Anlage 2c
 Originalmaßstab 1:250 in Format DIN A 3

