

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan „Hörnle – 5. Änderung“

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 23. November 2017 (Abgrenzungsplan) bzw. der Planteil des Bebauungsplanes vom 15. Januar 2018. Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden alle bisherigen planungs- und bau-rechtlichen 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.
SO – Sondergebiet Parkhaus (§ 11 BauNVO)
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)
Erdgeschossfußbodenhöhe nach Einschrieb im Plan
Firsthöhe für Hauptgebäude zwingend nach Einschrieb im Plan, Firsthöhe für eingeschossige Anbauten als Obergrenze (jeweils bezogen auf die im Plan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe)
3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - D offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig
 - H offene Bauweise, es sind nur Hausgruppen zulässig
 - a abweichende Bauweise: Hausgruppen mit mehr als 50 m Länge zulässig
 - g geschlossene Bauweise

4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Innerhalb der Baugrenzen sind Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Gebäudehöhe gesondert gekennzeichnet. Auf den eingeschossigen Anbauten der Reihenhausbauung können Dachterrassen errichtet werden, sofern deren Abgrenzung die Abgrenzung der bestehenden Balkone nicht überschreitet
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.
7. **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
Innerhalb der im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen mit einem Volumen von max. 20 m³ als Garten- und Gerätehaus zulässig. Vorhandene Nebenanlagen außerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen bleiben auf den Bestand beschränkt.
8. **Pflanzgebot 1 „Hecke“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**
Auf den im Plan besonders gekennzeichneten Flächen sind Hecken aus einheimischen Sträuchern (gemäß unten stehender Pflanzliste) zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Soweit auf den betreffenden Flächen bereits Hecken aus einheimischen Sträuchern vorhanden sind, sind diese dauerhaft zu erhalten, bestehende Lücken sind durch Neupflanzungen zu schließen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld sind die vorhandenen Hecken durch Maßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.

Pflanzliste für Pflanzgebot Hecke:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crateagus leavigata</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgäre</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylostenum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Heckenrose (Hundsrose)	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

9. Pflanzgebot 2: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
An den im Plan durch das Planzeichen Pflanzgebot für Bäume festgesetzten Standorten sind einheimische, hochstämmige Laubbäume (gemäß unten stehender Pflanzliste) zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Standorte sind bindend, können jedoch aus funktionalen Gründen (Zufahrten, Zuwege) seitlich um bis zu 5,00 m verschoben werden.

Pflanzliste für Pflanzgebot 2:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus Sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Tilia platyphylus	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Pyrus communis	Wildbirne

10. Pflanzbindung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) Bau GB)
Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen im Umfeld sind die Bäume durch Maßnahmen nach DIN 18920 zu schützen. Bei Abgang der Bäume sind diese durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
11. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und §9 Abs. 6 BauGB)
Die Abgrenzung der Verkehrsflächen ist verbindlich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg, Fahrbahn, Verkehrsbegleitgrün und öffentliche Parkierungsflächen ist unverbindlich.
12. Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind mit Nutzungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers zur Einlegung und Unterhaltung von Entwässerungs-, Wasserversorgungs- und Gasversorgungsleitungen zu belasten. Die betreffenden Flächen sind von Bebauung und tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn der Versorgungsträger einer Überbauung zustimmt. Geländeänderungen im Bereich des Leitungsrechtes sind grundsätzlich genehmigungsbedürftig.

IV. Hinweise

- 1. Privatrechtlicher Vorbehalt bei der Aufstockung von Reihenhäusern**
Die Zwischenwände der Reihenhäuser im Plangebiet ruhen zum Teil auf gemeinsamen Fundamenten. Bei der Aufstockung eines Reihenhauses werden in diesem Falle zusätzliche Lasten auf das gemeinsame Fundament abgeleitet. Daher ist unter Umständen eine Gebäudeaufstockung zivilrechtlich nur mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.
- 2. 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.
- 3. 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.
- 4. 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.
- 5. 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.

6. 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

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

7.1 Wiederverwertung von Bodenaushub

7.1.1 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.

7.1.2 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.

7.1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15 - 30 cm) abzuschleppen (§ 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 tiefwurzelnenden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.

7.1.4 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

7.2 Bodenbelastungen

7.2.1 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.

- 7.2.2 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).
- 7.2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z. B. Lagerung auf Geotextil).
- 7.2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.
- 8. 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.
- 9. 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). Insektentötende Lampengehäuse oder die Beleuchtung von Gehölzen sind zu vermeiden.
- 10. Vermeidung von Kleintierfallen**
Bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Entwässerungen, Retentionsmulden, Kanaleinläufe usw. sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.
- 11. Verkehrsflächen**
Die äußere Abgrenzung der Verkehrsflächen ist verbindlich. Die innere Abgrenzung der Verkehrsflächen im Sinne einer Unterteilung in Gehwege, Fahrbahnen, Parkierungsanlagen und Verkehrsbegleitgrün ist unverbindlich.
- 12. Brandschutz**
Bei der Aufstockung der Reihenhausbebauung sind im zweiten OG aus Gründen des Brandschutzes als zweiter Rettungsweg Fensteröffnungen von mindesten 0,90 m Breite und 1,20 m Höhe erforderlich (§13 (4) LBOAVO). Ein Regelquerschnitt für den Gebäudetyp R-Süd ist als Anlage beigefügt.

Aufgestellt:

Marbach am Neckar, den 15. Januar 2018, geändert 03. Mai 2018

- Stadtbauamt -

AZ: IV-621.41 Lo/Sc

Ausgefertigt:

Marbach am Neckar, den 27. Juli 2018


Jan Trost, Bürgermeister



Anlage
 Regelquerschnitt

