

KREIS: REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE: KIRCHBERG AN DER MURR
GEMARKUNG: KIRCHBERG

K M B



TEXTTEIL

Entwurf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

**„Sport- und Freizeitanlage Schmalzäcker,
1. Änderung“**

Ludwigsburg, den 02.05.2023

Bearbeiter/in: A. Adlung

Projekt: 2958



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.1.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) um 50 % überschritten werden.

A.1.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sind die festgesetzten Bezugshöhen. Die Höhen gelten an der Stelle des Planeintrags.

Bei einer Unterschreitung der festgesetzten Bezugshöhen müssen die bestehenden oder geplanten Anschlüsse der Entwässerung berücksichtigt werden.

A.1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 14 m (oberster Gebäudepunkt).

A.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.2.1 Bauweise

a: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

A.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen begrenzt.

Kellerabgänge, Dachüberstände bis 0,6 m, Freitreppen und Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.2.3 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung bzw. die Hauptausrichtung der baulichen Anlage ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (siehe Planeinschrieb). Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Gebäudeteile, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie eigenständige Anlagen zur Energieversorgung.



A.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

A.4.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen (St).

A.4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der gesamten Grundstücksflächen, abgesehen von öffentlichen Grünflächen und Pflanzgebotsflächen, zulässig.

A.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche ist als Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Es wird auf Ziffer A.8.5 verwiesen.

A.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.6.1 Insektenschonende Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (vorzugsweise LED-Leuchtmittel) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird. Eine Beleuchtung von Gehölzen ist möglichst zu vermeiden. Auf § 21 NatSchG BW wird verwiesen.

A.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Lärmauswirkungen, bei Erhöhung der Nutzungsintensität, sind an der im Plan gekennzeichneten Stelle aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

A.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.8.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) - Einzelbäume

Entsprechend dem Planeintrag sind hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der tatsächliche Standort kann vom Planeinschrieb abweichen, wenn die Gestaltungsidee beibehalten wird.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

A.8.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Parkplatzbereich

Je 8 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.



A.8.3 *Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Feldgehölz*

Entsprechend dem Planeintrag sind die Flächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzung ist als freiwachsende 2-4reihige Hecke anzulegen. Die Hälfte der Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, auf den restlichen Flächen ist eine standortgerechte Kräuter-/ Wiesenansaat aus gebietseigener Herkunft vorzusehen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 und 2 aufgeführt.

A.8.4 *Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Dachbegrünung*

Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats gemäß Pflanzenliste 3 zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der Verwendung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind diese mit einer Ständerbauweise zu errichten um eine Kombination mit der Dachbegrünung zu ermöglichen.

A.8.5 *Pflanzbindung – Einzelbäume*

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abhängigkeit sind sie gleichwertig zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Flachdach 0 bis 10°.

Tonnendach.

B.1.2 Dacheindeckung und -gestaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0° bis 10° sind extensiv zu begrünen (vgl. A.8.4).

B.1.3 Fassaden

Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100) und Schwarz sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden. Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig mit Ausnahme von Fenster, Türen und Flächen für die Solarnutzung.

B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B.2.1 Gestaltung der Stellplätze (§ 74 (1) 1 LBO)

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Belastetes Wasser ist von den wasserdurchlässigen Flächen wegzuleiten.

B.2.2 Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt das Nachbarrecht BW. Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, landwirtschaftlichen Wegen und landwirtschaftliche Flächen ist ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen

B.2.3 Geländemodellierung entlang der öffentlichen Straßenfläche

Geländemodellierungen (Auf- und Abtragungen) sind bis zu +/- 3 m zulässig.

B.2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Unbebaute Flächen sind als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Abdeckung mit Schotter, Kies etc. ist, außer für Wegeanlagen, unzulässig. Auf §21a NatSchG BW wird verwiesen.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

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

Auf § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG), der seit 01.01.2021 gilt, wird hingewiesen. Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist der zuständigen Behörde (Landratsamt) vorzulegen. Das Bodenschutzkonzept ist bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

Auf § 3 Abs. 3 und 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) wird hingewiesen. Bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder bei einer einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Bei solchen Baumaßnahmen ist außerdem ein Abfallverwertungskonzept einzuholen, der zuständigen Behörde vorzulegen und das Konzept inhaltlich zu beachten.

C.3 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt, zu beantragen ist.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

Das Plangebiet liegt in dem festgesetzten Wasserschutzgebiet „TB Lerchenberg“ innerhalb der Wasserschutzgebietszonen III und IIIA.

C.4 Erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden und Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen gemäß des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) sowie der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird verwiesen.



C.5 Artenschutz

Folgt im weiteren Verfahren.

C.6 Vogelschlag

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15 % an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig. Im Baugenehmigungsverfahren ist das Risiko zu prüfen.

Es wird auf das Merkblatt „Vögel und Glas“ der Schweizerischen Vogelwarte https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf und die ausführlichere Broschüre „Vögel und Glas“ <https://vogelglas.vogelwarte.ch> verwiesen.



D Pflanzlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete großkronige Arten

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Walnuss	Junglans regia
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Speierling	Sorbus domestica

Geeignete mittelkronige Arten

Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis

D.2 Pflanzenliste 2 Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Craetus laeigata
Eingriffliger Weißdorn	Craetus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundrose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

D.3 Pflanzenliste 3 Dachbegrünung

Kräuter

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Berg-Lauch	Allium senescens
Gemeiner Wundklee	Anthyllis vulneraria
Rundbl. Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Natternkopf	Echium vulgare
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Gemeines Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Hornklee	Lotus corniculatus
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Feld-Thymian	Thymus pulegioides
Sand-Thymian	Thymus serpyllum

Gräser

Zittergras	Briza media
Dach-Trespe	Bromus tectorum
Schaf-Schwengel	Festuca ovina
Schillergras	Koeleria glauca
Zwiebel-Rispengras	Poa bulbosa
Flaches Rispengras	Poa compressa

