

Kreis: Heilbronn

Stadt: Bad Friedrichshall

Gemarkung : Kochendorf



Bebauungsplan „11/4 Lindenberg“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Stand 06.07.2022

VORENTWURF

Gefertigt: ne/GK
Stuttgart, den 06.07.2022

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH
MARKELSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl.I.S 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl.I.S. 1807)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 21.12.2021 (GBl.2022 S. 1,4)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl 1991, I S. 58) zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I.S. 1802, 1808)

A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

A.3.1.1 *Siehe Ziff. A 3.5 und 3.7*

A.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Höhe der baulichen Anlage.

A.3.1.1 *Höhe baulicher Anlagen*

Die Höhe baulicher Anlage wird definiert durch die maximale Gebäudehöhe in m ü NN. (siehe Planeinschrieb).

Gemessen wird die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika, bei sonstigen Dachformen bis zum First als oberste Begrenzung der Dachfläche. Technische Aufbauten dürfen die maximale Firsthöhe bzw. Oberkante Flachdach im 1,50 m überschreiten.

A.3.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

a: abweichende Bauweise

abweichend von der offenen Bauweise ist keine Gebäudelänge festgesetzt.

A.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie gilt für oberirdisch wirksame Bauwerke. Sie darf durch unterirdische Räume, Tiefgaragen, deren Einfahrtsbauwerke und Technik, sowie deren Absturzsicherungen überschritten werden.

A.3.5 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) 5 BauGB)

Zugelassen sind Gebäude und Einrichtungen, die sozialen und sportlichen Zwecken dienen, wie z.B. Kindertagesstätte, Kindergarten, Sporthalle, Veranstaltungshalle, Volkshochschule etc. sowie deren Zuwegung und Parkflächen

A.3.6 Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen.

A.3.6.1 Verkehrsfläche Straße

(siehe Planeinschrieb)

A.3.6.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Bushalt, Gehflächen, verkehrliche Sondernutzungen (Mobility Hub)

(siehe Planeinschrieb)

A.3.6.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze und öffentlicher Parkplatz

(siehe Planeinschrieb)

A.3.6.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

(siehe Planeinschrieb)

A.3.6.5 Verkehrsgrün

(siehe Planeinschrieb)

A.3.7 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Zulässig sind Flächen für Blockheizkraftwerk (siehe Planeinschrieb)

A.3.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB)

A.3.8.1 Müllcontainer

Zulässig sind Flächen für Müllcontainer wie auch für Wertstoffcontainer (siehe Planeinschrieb)

A.3.8.2 Retentionsflächen

Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. für Zisterne, Retentionseinrichtung) sind entsprechend dem Planeinschrieb zulässig. siehe Ziff. Öffentliche Grünfläche

A.3.9 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

A.3.9.1 Grünfläche öffentlich

Maßnahmen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind auf den öffentlichen Grünflächen zulässig.

A.3.9.2 Sportplatz

Zulässig sind neben dem Sportplatz alle Einrichtungen für den ordnungsmäßigen Betrieb eines Sportplatzes (z.B. Umkleieräume, Geräteräume etc.)

(siehe Planeinschrieb)

A.3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

A.3.10.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze/Parkplätze

Siehe B. Örtliche Bauvorschriften

A.3.10.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind nur umweltfreundliche Beleuchtungen wie z.B. LED-Lampen (max. 3000 K) und nach unten gerichtete Leuchten zulässig.

A.3.10.3 Artenschutzmaßnahme

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung (Gehölzrodung) nur von 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Unter Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist auch außerhalb dieses Zeitraums eine Rodung möglich, wenn keine Fledermäuse/Brutvögel betroffen sind.

A.3.10.4 Vogelschutzglas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von für Vögel sichtbaren Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen.

A.3.10.5 Dachbegrünung

Siehe Pflanzgebote – Dachbegrünung

A.3.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

LR 1 – zugunsten der Versorgungsträger

GR 1 zugunsten der Allgemeinheit

Siehe Planeinschrieb (*werden im Lauf des Verfahrens ergänzt*)

A.3.12 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche im Westen und Nordwesten des Portplatzes und südlich entlang des Parkplatzes ist als Lärmschutzeinrichtung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von xx m (*wird im Lauf des Verfahrens ergänzt*) über der Fahrhahnoberkante der L 1088 und dem Sportplatzgelände zu erstellen.

Die Ausführung der Lärmschutzwand hat nach der ZTV – Lsw 06 zu erfolgen. Die Lärmschutzwand ist straßenseitig nach der Absorptionsgruppe xxx hoch absorbierend, auszuführen.

(*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*)

A.3.13 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a,b BauGB)

A.3.13.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Dachbegrünung

Flach- und Pultdächer sind bis zu einer Neigung von 10° zu begrünen. Der Aufbau einer Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. Zur Ansaat dient eine niederwüchsige, artenreiche Saatgutmischung mit mindestens 50 % Blumenanteil und restlichen Gräsern bzw. Sedumsprossenmischung. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Flach- und Pultdächern bis 10° Neigung zulässig, wenn die Modulunterkanten in einem Abstand über dem Substrat von mindestens 20 cm aufgeständert werden, die Modulneigung mindestens 10° beträgt, zwischen den Modulreihen ein Abstand von mindestens 50 cm eingehalten ist und keine satteldach- oder schmetterlingsförmige Anordnungen der Modulreihen gewählt wurde (s. Pflanzliste 1).

A.3.13.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Einzelbaum

Es sind hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und ggfs. nach zu pflanzen (s. Pflanzliste 2). Der Standort ist variabel, die Anzahl der Pflanzgebote ist bindend.

- A.3.13.3 *Pflanzgebot 3 (Pfg3) – flächige Strukturen (Bäume, Hecken und Sträucher)*
Es sind Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und ggfs. nach zu pflanzen (s. Pflanzliste 2).
- A.3.13.4 *Pflanzbindung 1 (Pfb1) – Erhalt bestehender Gehölze*
Die mit Pflanzbindung belegten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und ggfs. nachzupflanzen gemäß Pflanzliste 2.
- A.3.13.5 *Pflanzbindung 2 (Pfb2) – Erhalt von Einzelbäumen*
Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und ggfs. nachzupflanzen gemäß Pflanzliste 2.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan "Lindenbergareal"

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig für Hauptgebäude sind gemäß Planeinschrieb:
(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.)

B.1.2 Dacheindeckung

Dächer bis 10° Neigung sind zu begrünen.
(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.)

B.1.3 Fassadengestaltung

Hauptgebäude:

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Sonnenkollektoren müssen sich gestalterisch integrieren.
(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.)

B.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.)

B.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig

B.3 Gestaltung, Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

B.3.1 Stützmauern und Geländegestaltung

Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes sind durch Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zulässig.

B.3.2 Oberflächenbeläge

Der Oberflächenbelag der Erschließungswege ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie offenfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.)

B.3.3 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind außerhalb der Zuwegung gärtnerisch als Grünfläche anzulegen.

Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.)

B.4 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von xxxx m zulässig.

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.)

B.5 Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

B.6 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

C Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

- Archäologisches Kulturdenkmal (Hinweis Römerkastell zwischen Friedhof und Lindebergareal, außerhalb Geltungsbereich)

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.)

D Hinweise

D.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

D.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

D.3 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

D.4 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 ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß § 43 (6) WG anzeigepflichtig beim Landratsamt Rems Murr als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

D.5 Baugrund

Im Baugebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

D.6 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen

E Pflanzlisten

E.1 Pflanzenliste 1

Dachbegrünung

| | |
|----------------------------------------------------------|------------------------|
| Allium schoenoprasum | Schnittlauch |
| Allium senescens | Berg-Lauch |
| Anthyllis vulneraria | Gemeiner Wundklee |
| Campanula rotundifolia | Rundbl. Glockenblume |
| Dianthus carthusianorum | Karthäusernelke |
| Echium vulgare | Natternkopf |
| Euphorbia cyparissias | Zypressen-Wolfsmilch |
| Helianthemum nummularium | Gemeines Sonnenröschen |
| Hieracium pilosella | Kleines Habichtskraut |
| Lotus corniculatus | Hornklee |
| Petrorhagia saxifraga | Felsennelke |
| Sedum acre | Scharfer Mauerpfeffer |
| Sedum Album | Weißer Mauerpfeffer |
| Thymus pulegioides | Feldthymian |
| Briza media | Zittergras |
| Bromus tectorum | Dach-Trespe |
| Festuca ovina | Schaf-Schwingel |
| Koeleria glauca | Schillergras |
| Poa bulbosa | Zwiebel-Rispengras |
| Poa compressa | Flaches Rispengras |
| Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig. | |

E.2 Pflanzenliste 2

Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Sträucher

Geeignete Baumarten /Sträucher

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Zulässig sind heimische Baum- und Straucharten wie z.B.

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanoides |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Wild-Apfel | Malus sylvestris |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Speierling | Sorbus domestica |
| Elsbeere | (Sorbus torminalis) |
| Weitere Arten sind zulässig | |

Aufgestellt:

Stuttgart, den

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH
MARKELSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART
FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870.512-10
ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

**Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen
des Gemeinderats bestätigt**

Bad Friedrichshall, den

Timo Frey

Bürgermeister