

**Ortsteile Spielberg und Ochsenbach
Bebauungsplan "Feuerwehr Kirbachtal"**

Vorentwurf
27.10.2020

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

BIT | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-architekten.de
www.bit-architekten.de

07SAC19064

Stadt Sachsenheim

Bebauungsplan „Feuerwehr Kirbachtal“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Feuerwehr Kirbachtal“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 27.03.2020; die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 15.10.2020.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

- Gebäude für die Feuerwehr mit Übungsturm/Schlauchturm.
- Räume für Verwaltung, Jugendarbeit und Schulungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Sofern ein freistehender Übungs-/Schlauchturm vorgesehen wird, darf dieser eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

1.2.2 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 261,00 m NHN. Sie bemisst sich bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten kann zugelassen werden.

Für die Errichtung des Übungs-/Schlauchturmes ist die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 20 m zulässig.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung eines freistehenden Übungs-/Schlauchturmes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Garage, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb, offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Bauverbotszone entlang der L 1110 sind Hochbauten (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen) unzulässig. Stellplätze, unterirdische Nebenanlagen oder Hinweisschilder können in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zugelassen werden.

1.7 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten dürfen nur auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Bereichen angelegt werden. Eine Verschiebung kann bei Vorlage triftiger Gründe zugelassen werden. Insgesamt sind maximal zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von 25 m zulässig.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Beleuchtung

Die Beleuchtung hat mit Leuchtmitteln mit geringer Lockwirkung auf Insekten und Fledermäuse zu erfolgen (Natrium-Hochdrucklampen, LED o. ä.). Beleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen.

1.9 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.9.1 Flächenhafte Pflanzgebote

Auf den mit einem flächenhaften Pflanzgebot (PfG) gekennzeichneten Flächen ist eine geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste (Anhang) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch vorzusehen. Alle 15 m ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu integrieren.

1.9.2 Einzelpflanzgebote

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind zusätzlich zu den flächenhaften Pflanzgeboten noch mindestens sechs standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können frei gewählt werden.

1.10 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Feuerwehr Kirbachtal“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2020.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung. Dachflächen von Hauptgebäuden sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als freiwachsende ober geschnittene Hecken aus standortgerechten Gehölzen ggf. in Kombination mit Zäunen aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht mit max. 2,0 m Höhe zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Rangierflächen o. ä. genutzt, sind entweder gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen oder als Extensivwiese auszubilden. Alternativ ist auch die bewusste Anlage von Ruderalflächen zulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.4 Stützwände (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Höhenunterschiede sind mit bepflanzen Böschungen oder Stützwänden aus Naturstein mit max. 1 m Höhe zu überwinden.

2.5 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit zu versickern oder für die Brauchwassernutzung in Zisternen zu sammeln. Sofern eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, ist Oberflächenwasser vor Einleitung in die Kanalisation in ausreichend groß dimensionierten Retentionsvolumen zwischen zu speichern und gedrosselt an den Kanal abzugeben. Eine Überlastung der Kanalisation ist zu verhindern.

3 Hinweise

3.1 Abfälle

Fallen in dem Planungsgebiet Abfälle durch Erdbewegungsmaßnahmen, Rückbauten, Umbauten, Abbrüche oder Neubauten an, so ist bei deren Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) weiterhin folgendes zwingend zu beachten:

Fallen bei einer Baumaßnahme Bau- und Abbruchabfälle in großen Mengen an, ist vom Bauherrn ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit dem Umweltamt des Landkreises Ludwigsburg abzustimmen. In dem Konzept sind mindestens folgende Angaben aufzunehmen:

- Abfallart und EAK-Abfallschlüssel-Nr. sowie EAK-Abfallbezeichnung
- Überwachungskategorie
- Unterscheidung zwischen Abfall zur Verwertung und Abfall zur Beseitigung
- Abfallmenge
- Angaben zur Vorabkontrolle
- Abfallbeförderer
- Abfallentsorger und Entsorgungseinrichtung mit Darlegung der Zulassungen und Entsorgungsinhalte

Trennpflicht

Alle bei einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle müssen am Entstehungsort grundsätzlich in Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung getrennt werden. Dazu müssen je nach anfallenden Abfallarten und -mengen ausreichend Behältnisse bereitgestellt werden. Abfälle zur Verwertung dürfen nur gemeinsam erfasst werden, wenn eine hochwertige Verwertung gewährleistet wird, d. h. die einzelnen Abfälle zur Verwertung sich nicht gegenseitig in der Verwertung, z. B. durch die Übertragung von Verunreinigungen, behindern. Insbesondere dürfen keine Bestandteile von Abfällen zur Beseitigung enthalten sein.

Der Abfallerzeuger hat die Einhaltung einer ordnungsgemäßen Trennung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen; dies gilt auch gegenüber dem Einsammler und Beförderer.

Lagerung

Der Abfallerzeuger hat im Rahmen der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht ausreichende Vorkehrungen zu treffen und jederzeit zu gewährleisten, die Abfälle entsprechend ihrer Art und Beschaffenheit so zu erfassen, zu sammeln, zu be- und entladen, dass die Abfälle auf keinen Fall in unzulässiger Weise in die Umwelt gelangen können. Entsprechend sind die Sammelbehälter, Sammelflächen, die Art der Transporte und die weiteren Entsorgungsanlagen zu wählen.

Die Lagerung von Abfällen in nicht geeigneten Behältern und / oder auf dafür nicht entsprechend ausgestalteten Lagerflächen ist nicht zulässig.

Abfallentsorgung und Überlassungspflicht

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung, die im Gebiet des Landkreises Ludwigsburg anfallen, sind dem Landkreis zu überlassen und auf dessen Abfallentsorgungsanlage getrennt nach

- thermisch behandelbaren Abfällen und
- thermisch nicht behandelbaren Abfällen

anzuliefern.

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung aus Baumaßnahmen sind nach der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ludwigsburg insbesondere nachfolgende Abfallarten:

- Baustellenabfälle: Stofflich nicht verwertbare, unbelastete überwiegend nicht mineralische Stoffe aus Bautätigkeiten; Restabfälle aus Gebäuderenovierungen, Umbaumaßnahmen und Haushalts- und Geschäftsaufösungen, die zum festen Bestandteil eines Gebäudes gehören.
- Asbest- und Mineralfaserabfälle: Abfälle, die festgebundene Asbestfasern enthalten, sowie nicht verwertbare Mineralwolle aus Glas, Stein oder Schlacken und sonstigen künstlichen Mineralfasern.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ludwigsburg als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadt oder einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von $> 2.000 \text{ m}^3$ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von $>15 \text{ cm}$ sind die Arbeiten solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveaus-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Ludwigsburg (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Ludwigsburg als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Ludwigsburg eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.