

Landkreis Böblingen
Gemeinde Ehningen



Architekten
Partnerschaft GbR
Stuttgart

ARP

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
(§ 74 Landesbauordnung)

„Ortsmitte 4, 1. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Textteil

Entwurf

Stand 01.03.2023

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

B Geltungsbereich und Inkrafttreten

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans vom 01.03.2023 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

B 2. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden sämtliche bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereichs ungültig.

C Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

C 1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

C 1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

C 2. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung „Gartenland“

Die Grundstücke innerhalb der privaten Grünfläche (pGr) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und so dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind neben Grün- und Gartenflächen zulässig:

- Wege,
- befestigte Sitzbereiche mit und ohne Überdachung,
- bei einer Grundstücksgröße bis 400 m² Gerätehütten und Gewächshäuser bis zu einer Gesamtgröße von max. 25 m³,
- bei einer Grundstücksgröße größer als 400 m² Gerätehütten und Gewächshäuser bis zu einer Gesamtgröße von max. 45 m³,
- unterirdische Zisternen für die Gartenbewässerung.

Garagen und offene sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig.

Der Charakter als Grünfläche muss gewahrt bleiben. Die genannten baulichen Anlagen und Einrichtungen dürfen bei einer Gesamtbetrachtung des Grundstücks nur eine untergeordnete Bedeutung einnehmen.

Die Bepflanzung ist mit gebietsheimischen, standortgerechten bzw. klimageeignete und insektenfreundliche Arten vorzunehmen (siehe E 6. Pflanzenliste).

C 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C 3.1 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Wege auf den Grundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

C 3.2 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

Vermeidungsmaßnahme – Artenschutz Vögel

Gehölzrodungen sind zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme – Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung (Wege- und Zufahrtsbeleuchtung) sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen mit insektendichten Lampengehäuse zu verwenden.

Hinweis:

Empfohlen werden UV-absorbierende Leuchtabdeckungen, Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 Grad Celsius, Minimierung der eingesetzten Lichtmenge und eine maximale Beleuchtungsstärke von 50 Lux sowie das Einsetzen von warmweißem Licht mit einem geringen Blauanteil und einem möglichst hohen Rotanteil (Farbtemperatur unter 3000k).

C 3.3 Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen

Bei Gerätehütten und Überdachungen sind Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Regengrinnen und Regenfallrohre.

D Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Abs. 1 LBO

D 1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

D 1.1 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen, auch in Verbindung mit offenen Metallzäunen, mit einer maximalen Höhe von 1,75 m zulässig. Zum Rand der angrenzenden öffentlichen Flächen muss mit diesen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

Im gesamten Plangebiet

Einfriedigungen in Form von Zäunen müssen so gestaltet werden, dass sie von Kleintieren wie z.B. Igel, passiert werden können. Ein Abstand zwischen Einfriedung und Boden von 10 cm ist einzuhalten.

E Hinweise

E 1. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

E 2. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) und der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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. Im Ausstrichbereich der Grabfeld-Formation sollte wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

E 3. Grundwasser

Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung ist die Versiegelung der Bodenflächen im Plangebiet so gering wie möglich zu halten. Der größtmögliche Anteil des unbelasteten Niederschlagswassers sollte innerhalb des Baugebietes zurückgehalten und versickert oder auf andere Weise dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Erlaubnispflichtig sind Abgrabungen, Erdaufschlüsse (z. B. Schürfungen, Bohrungen, Gründungsmaßnahmen etc.) und Geländeeinschnitte, wenn diese tiefer als 10 m sind, Grundwasser angeschnitten wird oder keine ausreichende Grundwasserüberdeckung erhalten bleibt. Ebenso erlaubnispflichtig sind baubedingte Grundwasserableitungen oder baubedingte Grundwasserabsenkungen. Für entsprechende Maßnahmen ist

beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Bodenschutz), zusätzlich zur Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Dauerhafte Grund- bzw. Schichtwasserableitungen sind nicht zulässig. Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasser-, Regenwasserkanal oder das Oberflächengewässer angeschlossen werden, damit keine dauerhafte Ableitung von Grund- oder Schichtwasser erfolgt.

E 4. Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiet

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Eine Beeinträchtigung des Retentionsraumes ist nicht zulässig.

Die zuständige Behörde kann abweichend hiervon die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben:

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Nach der Errichtung des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens im Maurener Tal wird sich die Überflutungssituation im Bereich des Plangebietes bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis verändern. Die ab der Inbetriebnahme des Hochwasserrückhaltebeckens maßgeblichen Ausdehnungen der Überflutungsflächen können dann bis zu einer zentralen Aktualisierung der Hochwassergefahrenkarte durch das Land Baden-Württemberg bei der zuständigen Wasserbehörde im Vorfeld eines Bauantragsverfahrens abgefragt werden.

Hochwasserrisikogebiet

In Hochwasserrisikogebieten (Überflutungsflächen bei einem HQ_{extrem}) sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden.



Abbildung 1: Gemeinde Ehningen, Hochwassergefahrenkarte mit Bebauungsplanumgriff (rote unterbrochene Linie)

Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> entnommen am 14.02.2023

E 5. Denkmalschutz/ Bodenfunde

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde 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 84.2) 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.

E 6. Pflanzenliste

Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzmaßnahmen sollen gebietsheimische, standortgerechte bzw. klimageeignete und insektenfreundliche Gehölze verwendet werden. Die Ansaat von Flächen soll mit gebietsheimischen standortgerechten Saatgutmischungen erfolgen.

Für die Bepflanzung können z.B. die nachstehenden Arten verwendet werden:

Einzelbaumpflanzungen

Pflanzqualität:

als Hochstämme, mind. 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Coryllus colurna	Baumhasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten) Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Freiwachsende Strauchhecke

Pflanzqualität:

als Sträucher, mind. 2x verpflanzte Sträucher 150-175 cm, ohne Ballen.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ehningen,
Stuttgart, den 01.03.2023

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / J. Gärtner