

KREIS: HEILBRONN
STADT: LAUFFEN A.N.
GEMARKUNG: LAUFFEN A.N.

K M B



ENTWURF
TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Bahnhofstraße X – 2. Änderung“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Ludwigsburg, den 19.03.2014

Bearbeiter/in: Lena Flegiel

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

SO: Sonstiges Sondergebiet – Lebensmitteleinzelhandel (§11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel als Vollsortimenter mit max. 2500 m² Verkaufsfläche und PKW Stellplätzen

GEE: eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig ist:

- Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 1 (6) BauNVO)

Gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:

Überschreitung bis max. 0,9

A.2.2 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine im Plan festgesetzte Bezugshöhe über NN bezogen.

Die Bezugshöhen gelten für das gesamte Baufenster.

A.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die festgesetzte Bezugshöhe über NN.

Überschreitungen von max. 2,5 m sind für technische Anlagen bis zu max. 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig.

A.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß vorgeschrieben.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a - abweichende Bauweise: offen, jedoch ohne Längenbegrenzung von Einzelgebäuden der Gebäudegruppen



Eine Überschreitung der südlichen Baugrenze des Gewerbegebietes um bis zu 3,0 m ist für Geschosse unterhalb der Höhenlage der Bahnhofstraße ausnahmsweise zulässig.

A.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2) BauGB)

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

A.5.1 Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen

Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

A.5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen in Form von Leuchtreklameschildern und Werbetürmen sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Bereichen (WERBUNG), mit einer maximalen Gesamthöhe von 10 m zulässig.

A.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie für die Ausführung.

A.7 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Auf privaten Grünflächen sind sowohl Garagen, als auch Gartenhäuser/ Geschirrhütten bis zu einer Größe von 50 m³ zulässig.

Auf den als Verkehrsgrünflächen ausgewiesenen Flächen ist die Anlage von Fußwegen sowie nicht überdachten Stellplätzen zulässig.

A.8 Maßnahmen gegen Überflutung (§ 9 (1) 16 BauGB)

Der Einbau von Rückflutventilen wird verbindlich vorgeschrieben.

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

A.9.1 Baufreimachung

Die Baufeldfreimachung darf nur in der vegetationsfreien Periode von 01. Oktober bis 01. März erfolgen.

A.9.2 Ableitung von Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Baugrundstück zu versickern oder der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Ausnahmen sind, wenn rechtlich oder technisch begründet, zulässig.

A.9.3 Wasserdurchlässige Beläge

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



A.10 Schallschutzmaßnahmen gem. (§ 9 (1) 24, (6))

Mit dem Baugesuch des Lebensmitteleinzelhandels ist der Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Lärminderungsmaßnahmen die Werte der BImSchV zum Schutz der angrenzenden Bebauung eingehalten werden. (z.B. durch innen absorbierende Lärmschutzwände im Bereich der Andienung)

Bei der Beurteilung von Außenlärm nach DIN 4109 als Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen wurde für die bauseitig zu erbringende Dimensionierung der Außenbauteile an den maßgebenden schützenswerten Bebauungen im Plangebiet (Ärztelhaus) für alle Geschosse und Fassadenorientierungen der Lärmpegelbereich IV ermittelt. Dies ist bei der Dämmung der entsprechenden Außenbauteile zu berücksichtigen.

A.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

A.11.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) - Eingrünung von Stellplatzanlagen im Bereich GE

Stellplatzflächen sind durch Baumpflanzungen zu begrünen. Pro angefangene 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind aus der Pflanzenliste 1 auszuwählen. Die Abstandsregelungen zur Bahn sind zu beachten.

A.11.2 Pflanzbindung Einzelbaum (Pfb)

Siehe Planeinschrieb

Pflanzbindung für Solitärgehölze

Die im Plan eingetragenen Einzelbäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig und in gleicher Zahl zu ersetzen.

A.11.3 Pflanzbindung Parkplatzfläche im Bereich SO (Pfb 2)

Im Bereich des Parkplatzes sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind aus der Pflanzenliste 1 auszuwählen.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Dachform und Neigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Planeinschrieb

B.2 Gestaltung von Fassaden und Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)

Technische Aufbauten oder andere Dachaufbauten sind gestalterisch zu bearbeiten oder einzuhausen.

Grellfarbene, glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig mit Ausnahme von Fenster, Türen und Flächen für die Solarnutzung. Im Einzelnen soll bei den Bauvorhaben frühzeitig eine gestalterische Abstimmung mit dem Stadtbauamt Lauffen a. N. erfolgen.

B.3 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe aufeinander abzustimmen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind nach Ladenschluss, spätestens aber zwischen 24:00 und 06:00 Uhr abzuschalten. Eine Beleuchtung ist nur während der jeweiligen Öffnungszeiten zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.

Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Grenze des Bahngrundstücks haben.

Zulässig ist je Baugrundstück:

- Die Errichtung eines Werbeturms / Leuchtreklameschildes, auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen (WERBUNG), mit einer Gesamthöhe von maximal 10 m. Messpunkt ist die eingetragene Bezugshöhe.

Unzulässig als Werbeanlagen sind:

- Bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame)
- Projektionen und akustische Werbeanlagen
- Werbeanlagen, die mehr als 1 m über die Attika von Gebäuden hinausragen.
- Freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße überschreitet:

Bei Fahnen, Werbemasten und vergleichbaren Anlagen: 9,0 m (Ausnahme: oben aufgeführter Werbeturm / Leuchtreklameschild)

Bei Plakatwänden, Säulen und vergleichbaren Anlagen: 4,0 m

B.4 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedungen dürfen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

B.5 Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.



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.

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.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es wird aus tierökologischer Sicht empfohlen, verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik an Gebäuden und zur Beleuchtung der Freiflächen zu installieren. Diese sollen so angebracht werden, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird.

C.5 Pflanzungen

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

C.6 Kampfmittel

Obwohl unwahrscheinlich kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Bei Eingriffen in den Untergrund sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu treffen.

C.7 Altlasten

Im Plangebiet ist, vom Büro für Umweltgeologie, mittels 4 Baggerschürfen, für das Flurstück 8378/13 die abfalltechnische Schadstoffsituation überprüft worden. Die Einstufung der 4 Schürfe hat eine unterschiedliche Wertigkeit der gefundenen Stoffe ergeben. Bei der Entsorgung von Aushubmaterial ist das Gutachten und die darin enthaltenen Ergebnisse zu beachten. (Siehe Überprüfung der Schadstoffsituation des Bodens, BfU, April 2014)

Weitere Altlastenstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt oder geprüft worden, dennoch kann das Vorhandensein von Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Sollte bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material zu Tage kommen sind die weiteren Bauarbeiten gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Stadtverwaltung Lauffen a.N. und das Landratsamt Heilbronn (Umweltamt), sind umgehend zu informieren. Der Aushub ist zudem entsprechend zu analysieren und unter Begutachtung der geltenden Vorschriften einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.



C.8 Bauarbeiten an Bahnanlagen

Es muss gewährleistet sein, dass keine Fahrzeuge oder Personen in den Gefahrenbereich der Gleise gelangen können.

Wegen der Nähe zu den Bahnanlagen weisen wir auf die damit verbundenen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb hin. Während der Bauphase ist ein Bauzaun zu stellen.

Ab-/Ausgrabungen für Fundamente sind im DB Bereich nicht erlaubt. Oberflächenwasser darf nicht auf DB-Gelände abgeleitet werden. Baumaterial muss so gelagert werden, dass bei jeder Witterung DB-Gelände nicht gefährdet wird. Eine Verschmutzung des Geländes ist auszuschließen.

Ein Zugang an die DB Anlagen für DB Personal und Fahrzeuge muss gewährleistet sein.

Ein evtl. zu stellender Auto oder Turmdrehkran sind so aufzustellen, dass DB-Gelände nicht überschwenkt wird. Sollte dies nicht möglich sein, ist beim Produktionsstandort Stuttgart eine Kranvereinbarung abzuschließen.

Bei Tiefbauarbeiten darf die Standsicherheit der Oberleitungsmaste 39-32 und 40-02 nicht beeinträchtigt werden.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Von allen spannungsführenden Bauteilen der Anlagen ist gemäß VDE 0115 Teil 3 (Ausgabe 12.1997) und 0210, sowie den Vorschriften der Bau- und Berufsgenossenschaft BGL 8.72 ein Abstand von $k \geq 3,50$ m zu halten. Bei Bauarbeiten eingesetzte Baumaschinen / Kräne, die sich im Rissbereich des Fahrdrabtes (4 m von der nächsten Gleisachse) befinden, müssen bahngeerdet werden. Davon betroffen sind auch Baumaschinen, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden, deren Ausleger sich aber in den Gefahrenbereich der Oberleitung bewegen können.

Im betroffenen Bereich können Fernmeldekabel verlegt sein, die nicht dokumentiert sind.

Um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig.

Mindestens 10 Arbeitstage vor dem Termin ist unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. Ka 0332/14 ein Termin mit der DB - Kommunikationstechnik GmbH, Netzadministration, Lammstraße 19 in 76133 Karlsruhe, Fax: (0721) 938-5126, E-mail: netzadministration-sw@deutschebahn.com, abzustimmen.

Falls für die Baumaßnahme Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der fernmeldetechnischen Anlagen/Kabel notwendig sind, empfehlen wir die baldige Beauftragung dieser Arbeiten bei dem zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner: DB Kommunikationstechnik GmbH, Kundenmanagement, Hohenzollernstraße 4 in 71638 Ludwigsburg. E-mail: kundenmanagement.sued@deutschebahn.com.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach der Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert entfernt, verschüttet oder überdeckt werden.

Sämtliche Kosten, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Bauherrn zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt.

Für sämtliche Schäden die der Deutschen Bahn AG aus der Maßnahme entstehen, haftet der Antragsteller nach der derzeit gesetzlichen Regelung.



C.9 Vergnügungsstättenkonzept

Auf die Beachtung des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Lauffen a.N., beschlossen durch den Gemeinderat am 11.07.2012, wird verwiesen.



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete großkronige Arten

Spitzahorn
Bergahorn
Rotbuche
gem. Esche
Trauben-Eiche
Sommerlinde
Bergahorn
gem. Esche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winterlinde
Sommerlinde

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Tilia platyphyllos
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Geeignete mittelkronige Arten

Feldahorn
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Eberesche

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia