



GEMEINDE HEMMINGEN

BEBAUUNGSPLAN „Teil VII Münchinger Str.“ – 3. Änderung

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Feststellung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem
Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden
Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Hemmingen, den

.....
Thomas Schäfer
(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 29.07.2025



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Teil VII Münchinger Str.“ – 3. Änderung (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	Sonstiges Sondergebiet : Erneuerbare Energieversorgung (SO) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone Zweckbestimmung: Das Gebiet dient der Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energiequellen. <u>zulässig</u> sind: (1) Ein Pufferspeicher mit zugehörigen Nebenanlagen und Betriebseinrichtungen.
--	--

2. Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone
z.B. H max. = 20,0m z.B. <u>BH=350,50m</u>	Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung von maximalen Höhen geregelt (H max. s. Planeinschrieb Nutzungsschablone). Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist der oberste Punkt dieser. Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage der baulichen Anlagen (über Normal Null (NN)).
	Ausnahmen von den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können zugelassen werden für nicht Raum greifende Anlage wie z.B. Blitzableiter, Antennen, Messtationen, Wetterstationen.

3. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	Öffentliche Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
---	--

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Dacheindeckungen und Fassadenelemente aus <u>unbeschichtetem</u> Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
	Bei der Pflanzung von Bäumen und sonstigen Gehölzen sind standortgerechte, Laubbäume und Gehölzarten zu verwenden.
	Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	Pflanzgebot Einzelbäume Ohne Plandarstellung Im Plangebiet sind mindestens zwei standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
--	--

6. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25b BauGB)

	Pflanzbindungen Einzelbäume Siehe Plandarstellung Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich oder in Abstimmung mit der Gemeinde durch andere standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu ersetzen.
---	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Teil VII Münchinger Str.“ – 3. Änderung (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	Stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Außenwänden, Dachdeckungen und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasflächen und Anlagen zur Solarenergienutzung/Solarenergieerzeugung.
--	--

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf an den Betriebsgebäuden und Informationsanzeigen (z.B. zur Widergabe von technischen oder wirtschaftlichen Daten der Wärmeversorgung) können ausnahmsweise zugelassen werden. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Bewegte Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände sind nicht zulässig.
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Teil VII Münchinger Str.“ – 3. Änderung
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder 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.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

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 Schutz des Bodens.

3. Grundwasserschutz:

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg Fachbereich Umwelt anzuzeigen. Die Bauarbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sind bis zur Entscheidung der Behörde einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Eingriffe, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (bspw. Tiefengründungskörper, Baukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. Entwässerung:

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

5. Geotechnik / Baugrund:

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. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Rodungszeitraum/Tierschutz:

Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss

(§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

Bei der Gebäudeplanung sollte darauf geachtet werden, dass Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag an Fensterflächen vorgesehen werden.

Einfriedigungen sollten so gestaltet werden, dass diese von Kleintieren, wie z.B. Igel, passiert werden können.

7. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Schwieberdingen“ Nr. 118133, Schutzzone III A.