

Gemeinde Mönshheim

Bebauungsplan

„BUIGENRAIN- STRAßE/ WEISSA- CHER STRAßE“

Entwurf vom 28.10.2021

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 4 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Gemeinde Mönshheim, Einfacher Bebauungsplan Buigenrainstraße/ Weissacher Straße, **Habitatpotenzialanalyse**, Planungsbüro Beck und Partner, Ralph Stüber (Dipl.- Biol.), Karlsruhe 21.6.2021

4 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Innerhalb des Geltungsbereichs gelten für Fragen der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche die nachfolgenden aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen. Im Übrigen verbleibt die Frage der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des § 34 BauGB.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

B HINWEISE

B1 Waldabstandsbereich

Zum Wald hin ist nach § 4 (3) LBO ein Abstand von min. 30 m einzuhalten. Das Plangebiet liegt fast vollständig im Waldabstand. Entsprechend des § 4 (3) LBO gilt der Waldabstand nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem geringeren Abstand zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen.

Bei der Bebauung in der Waldabstandsfläche sind besondere bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden oder baulichen Anlagen zu treffen (z.B. statische Sicherung gegen äußere Einwirkungen). Gemeint sind hier „Einwirkungen“, die den Bestand oder die Standsicherheit des Gebäudes oder den baulichen Anlagen beeinträchtigen können.

B2 FFH-Gebiet 7119-341 „Strohgäu und unteres Enztal“

Im Plangebiet befinden sich zwei kleine Teilflächen des FFH-Gebiet 7119-341 „Strohgäu und unteres Enztal“. Das FFH – Gebiet verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Da das FFH-Gebiet 7119-341 „Strohgäu und unteres Enztal“ im Wald nur an das Plangebiet angrenzt und die Umsetzung von Bauvorhaben zeitlich versetzt erfolgt, kann von einer FFH - Vorprüfung abgesehen werden.

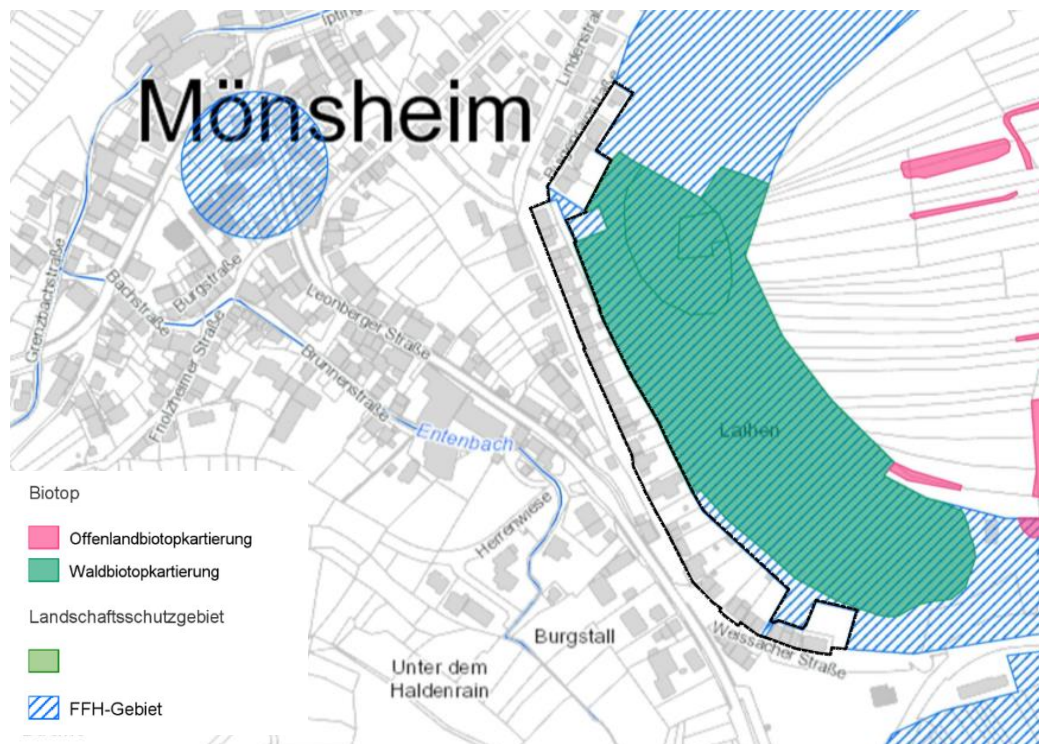


Abbildung 1: Übersicht Schutzgebiete, Quelle: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, abgerufen am 09.09.2021, Standort des Plangebietes in schwarz

B3 Starkregen

Gemäß Starkregengefahrenkarte (SRGK) wird das Plangebiet bei Starkregen in Teilbereichen überflutet. Es wird empfohlen bei der Bebauung bauliche Vorkehrung bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

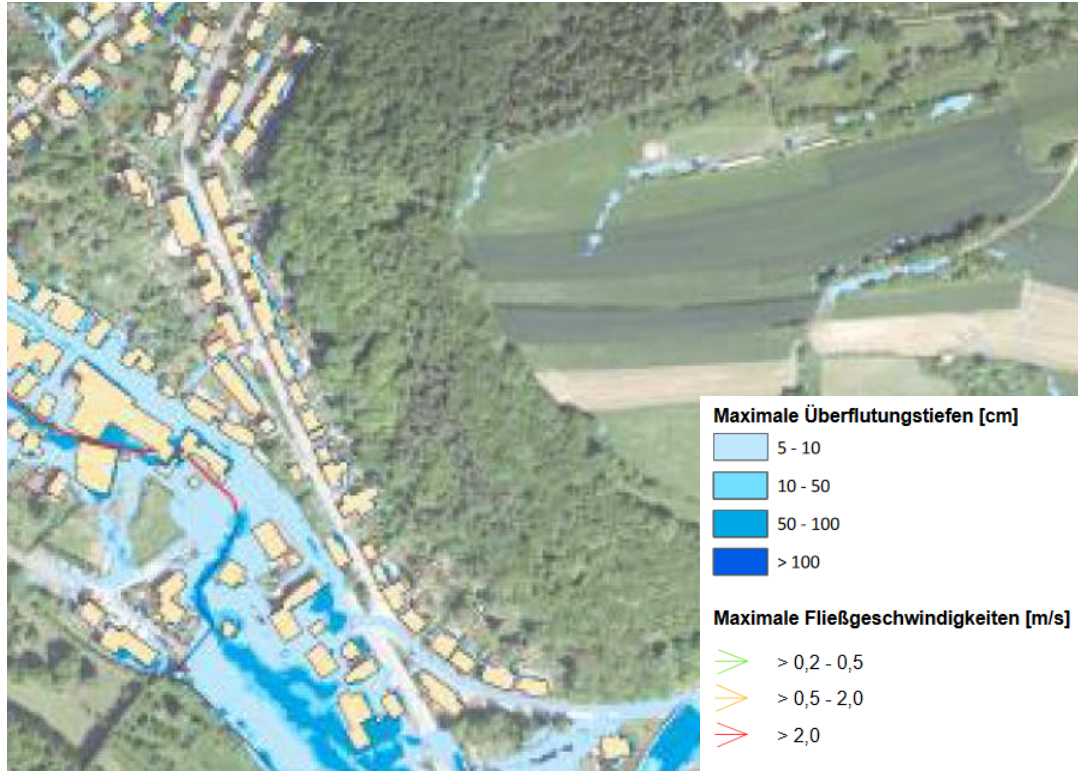


Abbildung 2: Ausschnitte aus den Starkregengefahrenkarten (SRGK) für den Bereich Pforzheimer-Straße: (oben links) seltenes, (oben rechts) außergewöhnliches und (unten links) extremes Szenario, Quelle: Wald und Corbe Consulting GmbH, Stand 20.09.2019

Auf die Ergebnisse des Gutachtens: „Durchführung einer Gefährdungs- und Risikoanalyse sowie Entwicklung eines Handlungskonzeptes zu Starkregenbedingten Überflutungen im Bereich Ortslage Mönshheim“ Wald und Corbe Consulting GmbH, Hügelsheim, 20.09.2019“, wird verwiesen.

B4 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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.

B5 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei eventuellen Abbruchmaßnahmen der bestehenden Gebäudesubstanzen hat eine fachgerechte Entsorgung der Abbruchmaterialien zu erfolgen, und das Landratsamt Enzkreis, Umweltamt ist unverzüglich über ggf. vorliegende organoleptische Auffälligkeiten des Erdaushubs (Farbe, Geruch) zu informieren, sofern diese bei Abbrucharbeiten oder jedweden anderen Eingriffen in den Untergrund festgestellt werden sollte.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

B6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Auensedimenten. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Unteren Muschelkalks an.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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

B7 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

B8 Versorgungslösungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde Mönshheim ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

B9 Artenschutz

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Habitatpotentialanalyse im Bebauungsplan den Bauherrn/ Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht entbindet, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten.

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Habitatpotentialanalyse wird verwiesen: „Gemeinde Mönshheim, Einfacher Bebauungsplan, Buigenrainstraße/ Weissacher Straße“, Planungsbüro Beck und Partner, R. Stüber Dipl.-Biol., Karlsruhe, 21.06.2021“

Gehölzrodungen sind grundsätzlich im gesetzlich zulässigen Zeitraum zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

Bei dem einfachen Bebauungsplan „Buigenrainstraße / Weissacher Straße“ in Mönshheim handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet mit Hausgärten angrenzend zum Wald. Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit einer Nachverdichtung der Hausgärten in Einzelfällen vor. Die Umsetzung erfolgt in Zukunft durch den jeweiligen Bauherrn.

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht ist das Ergebnis der Habitatpotentialanalyse Bestandteil der Satzung. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind von den Bauherren zu beauftragen, sobald die Umsetzung des Bauvorhabens konkret geplant wird. Deshalb sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungen seitens der Gemeinde Mönshheim zu beauftragen.

C VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	22.04.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	29.04.2021
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	28.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	04.11.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	12.11.2021 – 13.12.2021
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	12.11.2021 – 13.12.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Mönshheim, den

Thomas Fritsch
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB