

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: AFFALTERBACH
GEMARKUNG: AFFALTERBACH

K M B



TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Dorfweinberge, 5. Änderung“

Ludwigsburg, den 23.03.2023

Bearbeiter/in: H. Klar

Projekt 2773

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können nach § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind folgende Nutzungen **nicht zugelassen**:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

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

Maximale Grundflächenzahl: 0,4

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 0,6 überschritten werden.

Zusätzlich ist eine Überschreitung bis max. 0,8 für TG zulässig, wenn sie intensiv begrünt sind.

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe (siehe Planeinschrieb), bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe gilt am Ort des Eintrags. Für dazwischen liegende Gebäude ist die BZH, jeweils in Bezug auf die Gebäudemitte, zu interpolieren. Bei einer Unterschreitung müssen die bestehenden oder geplanten Anschlüsse der Entwässerung berücksichtigt werden.

Firsthöhe (FH): Die Firsthöhe wird gemessen ab festgesetzter Erdgeschossfußbodenhöhe /Bezugshöhe bis zum First des Hauptbaukörpers.

Traufhöhe (TH): Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

$TH_{\max} = 8,0 \text{ m}$

$FH_{\max} = 11,20 \text{ m}$

Bei zusammengebauten Gebäuden sollen einheitliche Trauf- und Firsthöhen realisiert werden.

A.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Maximalwert siehe Planeinschrieb.



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

A.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

a: abweichende Bauweise, offen

Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 33 m.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Kellerabgänge, Dachüberstände bis 0,6 m, Balkone, Terrassen, Treppenanlagen, Licht- und Lüftungsschächte sowie Zuwege und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Mindestabstand von Terrassen, Kellerabgängen und Treppenanlagen zur öffentlichen Straßengrenze muss 1,5 m betragen. Der Mindestabstand von Dachüberständen und Balkonen zur öffentlichen Straßengrenze muss 2 m betragen. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig. Diese müssen ebenfalls einen Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

A.3.3 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung 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.

Unter Berücksichtigung des Bestands können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

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

A.4.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,50 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

A.4.2 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen (Ga) zulässig.

A.4.3 Nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, allerdings nur im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche.

A.4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, allerdings muss ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 2,50 m eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen sie eine Größe von 15 m³ umbauter Raum nicht überschreiten.

A.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Zulässig sind maximal 8 Wohnungen pro Wohngebäude.



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

Die Verkehrsflächen werden unterteilt in:

- Straße
- Gehweg
- Verkehrsgrün

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie. Die geplanten Straßen und Wege werden i.S. der RAST 2006 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) ausgeführt.

A.7 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 – 14 BauGB)

Flächen für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung. Hier: Umspannstation / Elektrische Anlagen (siehe Planeintrag).

A.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

A.8.1 Insektenschonende Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Vegetation (z.B. Grünflächen, Bäume, Büsche) und Gewässer dürfen nicht beleuchtet werden. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen und das Anstrahlen von Fassaden sind unzulässig.

Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (vorzugsweise warmweißes LED-Leuchtmittel) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird.

Auf die aktuellen Vorgaben des Naturschutzgesetzes NatschG BW zu Beleuchtungsanlagen wird hingewiesen.

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

A.9.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Innere Durchgrünung

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein mittel- oder großkroniger, standortgerechter und einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die nach § 16 NRG BW vom 04.02.2014 (GBl. 1996, 53) geltenden Grenzabstände können um die Hälfte des einzuhaltenden Abstands unterschritten werden.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzenlisten 2 und 3 aufgeführt.

A.9.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Dachbegrünung

Bauliche Anlagen (z. B. überdachte Stellplätze) mit Flachdach oder flachgeneigtem Pultdach mit 0 – 10 ° (Altgrad) Dachneigung sind, ausgenommen der technischen Dachaufbauten, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Aufbaustärke des Substrats (kulturfähig) soll mindestens 10 cm betragen. Geeignete Arten sind aus der Pflanzenliste 1 auszuwählen.



Bei der Verwendung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind diese mit einer Ständerbauweise zu errichten um eine Kombination mit der Dachbegrünung zu ermöglichen. Auf die Regelungen durch die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird hingewiesen.

A.9.3 Pflanzgebot 3 (Pfg3) – Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten, sofern in diesen Bereichen keine oberirdischen Zufahrten oder Zugänge angelegt werden, erdüberdeckt auszuführen. Hiervon ausgenommen sind die Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen.

A.9.4 Pflanzbindung 1 (Pfb1) – Bestandsbäume auf Privatgrundstücken

Bei Neubauten sind alle Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm und alle Obstbäume ab einem Stammumfang von 60 cm zu erhalten. Abgängige Bäume oder Bäume, welche durch Umbaumaßnahmen nicht mehr erhalten werden können, sind gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Arten sind in den Pflanzenlisten 2 und 3 aufgeführt.

A.9.5 Pflanzbindung 2 (Pfb2) – Bestandsbäume im Bereich der Verkehrsgrünfläche

Die im Plan als Pflanzbindung markierten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang sind diese gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Arten sind in den Pflanzenlisten 2 und 3 aufgeführt.

A.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Randbefassungen mit Hinterbeton sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zulässig. Zudem sind unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zulässig. Außerdem sind nach § 126 (1) BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

B.1.1 Dachform und Neigung

B.1.1.1 Hauptgebäude

Die Dachform, Firstrichtung und Dachneigung der Hauptgebäude werden entsprechend den Eintragungen im Lageplan festgesetzt.

B.1.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze

Garagen sind mit Flachdach, flach geneigtem Pultdach bis 15° Dachneigung oder mit Satteldach in der Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig. Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen wird verwiesen.

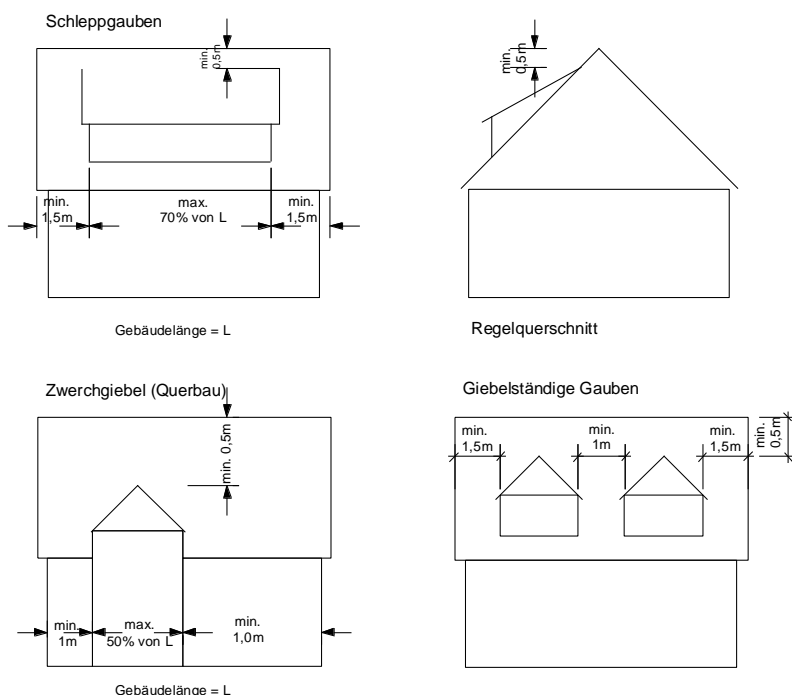
B.1.2 Untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten

Grundsätzlich sind Zwerchgiebel und giebelständige Gauben mit Sattel-, Walm und einem Segmentbogendach oder Schleppgauben zulässig.

Die Gesamtlänge von Schleppgauben darf 70% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen vom Ortgang mind. 1,5 m und vom First 0,5 m in der Dachschräge abgesetzt sein. Ihr Abstand untereinander darf das Maß von 1,0 m nicht unterschreiten.

Die Gesamtlänge von Zwerchgiebeln und giebelständige Gauben darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ansonsten gelten die o.g. Bemaßungen analog (s. nachfolgende Systemskizzen).

Systemskizze zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln (Querbau) ohne Maßstab



Die Dachneigung von Gauben sowie Zwerch- und Gegengiebeln kann von der Neigung der Hauptgebäude abweichen.

Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen.

B.1.3 Gestaltung von Dächern

Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun sowie grau bis anthrazit zu wählen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

Gemäß dem Pflanzgebot zur Dachbegrünung sind Dächer mit Flachdach, ausgenommen der technischen Dachaufbauten, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind lichtdurchlässige Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen zulässig. Bei Flachdächern sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung in einer Ständerbauweise zu errichten, sodass eine Dachbegrünung dennoch möglich ist.

B.1.4 Fassaden

Außenwandflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk oder als Sichtbetonflächen auszuführen. Fassaden mit Holzschalungen sind zulässig.

Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100). Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Flächen für die Solarnutzung.

Gebäude die eine Länge von 14 m überschreiten sind durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung mit einer Mindestdiefe von 0,50 m zu gliedern. Es muss also mindestens alle 14 m eine Unterbrechung der Fassade erfolgen.

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig.

B.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung gestattet.

Die Größe der Werbeanlagen ist auf max. 1,00 m² je Gebäude begrenzt.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Blinklicht, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig, ebenso darf keine Blendwirkung für den Verkehr entstehen.

B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

B.3.1 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten sowie Zugänge sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

Dies gilt nicht für TG-Zufahrten.

B.3.2 Einfriedungen

Bei einer Kombination von toten Einfriedungen und Stützmauern oder Böschungen innerhalb einer 5,0 m breiten Abstandsfläche gegenüber den Verkehrsanlagen und den angrenzenden privaten Grundstücken sind diese Stützbauwerke auf die Gesamthöhe mit anzurechnen. Tote Einfriedungen in Kombination mit Stützbauwerken dürfen eine Höhe von max. 2,10 innerhalb dieser Abstandsfläche nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die Geländehöhe an der



Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsanlage oder an den angrenzenden privaten Grundstücken.

Sichtschutzeinrichtungen als Holzzäune sind ebenfalls bis zu einer Höhe von max. 2,10 m auf einer Länge von bis zu 4,00 m ab Hausgrund zulässig. Dies gilt ebenso für Hecken und trennendes Buschwerk.

Zäune entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,10 m aufweisen.

Im Übrigen wird auf das Nachbarschaftsrecht verwiesen.

B.3.3 Abfallbehälter

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter müssen durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen gegen Einsicht abgeschirmt werden oder in das Gebäude integriert werden. Die Verwendung von polierten, glänzenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig.

B.3.4 Geländemodellierung entlang der öffentlichen Straßenfläche

Bodenmodellierungen, Abgrabungen und Geländeänderungen sind der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche und der natürlichen vorhandenen Geländeführungen anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung der Grundstücke sind bis maximal 1,60 m zulässig. Die Böschungsneigung darf höchstens 1:1,5 betragen.

B.3.5 Stützmauern

Innerhalb einer 5,0 m breiten Abstandsfläche gegenüber der öffentlichen Verkehrsanlage und den angrenzenden privaten Grundstücken sind Höhenunterschiede mit maximal 1,60 m hohen Stützmauern abzustützen.

B.3.6 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 9 (1) LBO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

B.4 Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Pro Gebäude sind nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig. Diese sind in ihrer Farbe und Position so zu wählen, dass sie sich in die Fassaden- bzw. Dachgestaltung einfügen und von den öffentlichen Verkehrsräumen aus nicht sichtbar sind. Dies gilt auch für Parabolantennen.

B.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) LBO)

Für neue Wohneinheiten wird die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen abweichend von den Festsetzungen des § 37 (1) LBO gemäß § 74 (2) 2 LBO teilweise erhöht.

Sie wird wie folgt festgesetzt:

- Für Wohneinheiten bis zu 50 m² Wohnfläche = 1 Stellplatz
- Für Wohneinheiten von 51 – 90 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- Für Wohneinheiten mit mehr als 90 m² Wohnfläche = 2 Stellplätze

Gemäß § 74 (2) 5 LBO können hintereinander liegende Stellplätze und Garagenvorflächen als separater Stellplatz gewertet werden, wenn sie eine Mindestlänge von 5,0 m haben und der gleichen Wohneinheit zugeordnet sind.



B.6 Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Um das Regenwasser zurückzuhalten, sind bei Neubauten private Retentionszisternen erforderlich. Das Wasser kann zur Bewässerung von Grünflächen und/ oder als Brauchwasser (Grauwasser) verwendet werden. Bei Gebäuden mit Dächern ohne Dachbegrünung werden Zisternen vorgeschrieben.

Das Rückhaltevolumen der Zisterne muss pro m² überbaute Grundstücksfläche mindestens 20 Liter betragen.

Bei der Nutzung durch Zisternen muss eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwasser sichergestellt sein. Brauchwasserzapfstellen sind mit dem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" oder entsprechendem Piktogramm auszustatten und kindersicher auszuführen.

Die Einleitung von anfallendem Wasser auf dem Grundstück in Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) ist unzulässig.



C Hinweise

C.1 Bestandsschutz

Bestehende Bebauung, die den Festsetzungen widersprechen, unterliegen dem Bestandsschutz. Bei Umbauten gelten weiterhin die bestehenden Verhältnisse. Bei Neubauten sind die neuen Festsetzungen zu beachten.

C.2 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz, auf die Bestimmungen des § 27 DSchG wird verwiesen.

C.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ vom November 2015 wird verwiesen.

Auf § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG), der seit 01.01.2021 gilt, wird hingewiesen. Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist der zuständigen Behörde (Landratsamt) vorzulegen. Das Bodenschutzkonzept ist bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

Auf § 3 Abs. 3 und 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) wird hingewiesen. Bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder bei einer einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Bei solchen Baumaßnahmen ist außerdem ein Abfallverwertungskonzept einzuholen, der zuständigen Behörde vorzulegen und das Konzept inhaltlich zu beachten.

C.4 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser) 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, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.



C.5 Vorkehrungen gegen Vogelschlag

Zur Verhinderung von sog. „Vogelschlag“ wird auf das LNV-Infoblatt 07/2020 „Vogelschlag an Glas“ vom 23.10.2020 des Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. sowie auf das Merkblatt der Schweizerischen Vogelwarte Sempach „Vögel und Glas“ aus dem Jahr 2017 hingewiesen.

C.6 Artenschutz

In Vorbereitung von Rodungsarbeiten ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. §§ 39 und 44 BNatSchG, Einhaltung der Baufeldräumung und Rodungen, zu beachten. Ggf. ist rechtzeitig vorab ein Fachgutachter einzuschalten, der Gehölzstrukturen entsprechend untersucht und, soweit erforderlich, weitere Artenschutzmaßnahmen benennt, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Bei jeglichen Abriss- und Umbaumaßnahmen ist ebenfalls der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

C.7 Erneuerbare Energien und ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden und Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen gemäß des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) sowie der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird verwiesen.

C.8 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 (1) BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5b (6) 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

C.9 Baugrund und Geologie

Auf die Notwendigkeit von objektbezogenen Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (lössführende Fließerde, Löss, anthropogenen Ablagerungen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Die anthropogenen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet.

Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine 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. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte 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 Gründungshorizontes, 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.

C.10 Altlasten

Liegen dem Planungsträger jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen

C.11 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wird empfohlen.

C.12 Technische Sicherung von Gebäuden

Eine kostenlose und unverbindliche Beratung zu Einbruchschutz und Sicherungstechnik kann beim Polizeipräsidium Ludwigsburg, Referat Prävention, bereits vom Beginn der Planung an eingeholt werden.



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter

Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Berg-Lauch	<i>Allium senescens</i>
Gemeiner Wundklee	<i>Anthyllis vulneraria</i>
Rundbl. Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Karthäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Gemeines Sonnenröschen	<i>Helianthemum nummularium</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>
Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Feld-Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>
Sand-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>

Geeignete Gräser

Zittergras	<i>Briza media</i>
Dach-Trespe	<i>Bromus tectorum</i>
Schaf-Schwingel	<i>Festuca ovina</i>
Schillergras	<i>Koeleria glauca</i>
Zwiebel-Rispengras	<i>Poa bulbosa</i>
Flaches Rispengras	<i>Poa compressa</i>

D.2 Pflanzenliste 2 Laubbäume

D.2.1 Laubbäume (mittelkronig)

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete Arten

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

D.2.2 Laubbäume (großkronig)

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete Arten

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>



D.3 Pflanzenliste 3 Obstbäume

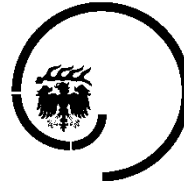
D.3.1 Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm auf starkwachsender Sämlingsunterlage, auf schwachwüchsiger Sämlingsunterlage auch Flachwurzler.

Lokal verbreitete und geeignete Sorten, wie z.B.:

Apfel	Jakob Fischer, Rubinola, Blenheim, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Reihnischer Winterrambur (=Theuringer), Brettacher, Kaiser Wilhelm, Gewürzluiken, Glockenapfel, Zaubergäurennette, Welschisner, Rheinischer Krummstiel, Champagner Renette, Jonagold, Melrose
Mostapfel	Engelberger, Blauacher Wädenswil, Sonnenwirtsapfel, Börtlinger Weinapfel, Kardinal Bea, Gehrers Rambour, Hauyapfel, Bohnapfel, Bittenfelder
Birne	Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneau, Gräfin von Paris,
Mostbirne	Palmischbirne, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Bayrische Weinbirne, Karcherbirne, Wilde Eierbirne
Sauerkirsche	Ludwigs Frühe, Schattenmorelle, Rote Maikirsche, Morellenfeuer, Beurelsbacher Rexelle, Karneol, Gerema
Süßkirsche	Burlat, Frühe Rote Meckenheimer, Hedelfinger, Sam, Büttners rote Knorpel, Kordia, Oktavia, Karina, Regina, Dolleseppler





Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).

Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der abzustimmenden Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt.