

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: AFFALTERBACH
GEMARKUNG: AFFALTERBACH

K M B



ENTWURF

TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

**„Wohn- und Gewerbegebiet
Näherer Grund, 1. Änderung“**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Ludwigsburg, den 10.07.2023

Bearbeiter/in: U. Müller / A. Tiefau / S. Leibfritz



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 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

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

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist dem Planteil zu entnehmen.

Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf den im Planteil dargestellten Geltungsbereich.



A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

A.1.1 WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

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

Maximale Grundflächenzahl: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) bis max. 0,6 überschritten werden.

Zusätzlich ist eine Überschreitung bis max. 0,75 für Tiefgaragen zulässig, wenn sie vollständig erdüberdeckt, intensiv begrünt sind und die Leitungsrechte sowie die Pflanzbindungen beachten.

A.2.2 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb. Die EFH gelten an der im Plan eingetragenen Stelle. Die EFH ist als Obergrenze eingetragen und bezieht sich auf die Fertigfußbodenhöhe in m über NN (Normalnull). Bei einer Unterschreitung müssen die bestehenden oder geplanten Anschlüsse der Entwässerung berücksichtigt werden. Bei zusammengebauten Gebäuden müssen einheitliche Trauf- bzw. Kanten- und Firsthöhen realisiert werden.

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

Maximale Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe: siehe Planeintrag.

Firsthöhe (FH): Die Firsthöhe wird gemessen ab festgesetzter 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. Zum Bau von Gegengiebeln und Zwerchgiebeln ist eine Unterbrechung der Traufkante von 50 % der Trauflänge zulässig.

TH_{max} = 7,0 m

FH_{max} = 11,5 m

A.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Maximalwert siehe Planeinschrieb

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

A.3.1 Bauweise

o - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

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.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 den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

A.5.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

A.5.2 Überdachte Stellplätze

Überdachte Stellplätze sind auf den mit Stü gekennzeichneten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.5.3 Nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind auf den mit St gekennzeichneten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Pro Wohnung sind höchstens zwei oberirdische Stellplätze zulässig.



A.5.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO können im WA auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Pro Baufenster sind 2 Nebenanlagen zulässig, die eine Größe von 15 m³ umbauten Raum nicht überschreiten. Mit Nebenanlagen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

A.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung: 1. Spielplatz

Zweckbestimmung: 2. Parkanlage

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die mit der wesensartigen Nutzung verbundenen notwendigen baulichen Anlagen zulässig.

A.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

A.7.1 Wasserdurchlässige Beläge

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

A.7.2 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 Lichtmenge ist gering zu halten. Die Beleuchtung ist, sofern möglich, in der Zeit zwischen 23.00 Uhr – 5.00 Uhr auszuschalten oder mit Bewegungsmeldern zu versehen.

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (vorzugsweise 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 Himmelsstrahler, sog. „Skybeamer“ ist zu verzichten.

§ 21 NatschG BW ist zu beachten.

A.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.

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

Randeinfassungen 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.



A.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die nachfolgenden Pflanzgebote müssen in einem Freiflächengestaltungsplan innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens dargestellt werden.

A.10.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) - Einzelpflanzgebot

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind hochstämmige groß- bzw. mittelkronige, standortgerechte, einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Von den im Plan festgesetzten Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzenlisten 1 und 2 aufgeführt.

A.10.2 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 4 auszuwählen.

Von der Begrünung ausgenommen sind technische Aufbauten.

Bei der Verwendung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind diese mit einer Ständerbauweise zu errichten um eine Kombination mit der Dachbegrünung zu ermöglichen.

A.10.1 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – 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 und gärtnerisch anzulegen.

A.10.2 Pflanzbindung für Einzelbäume (Pfb 1)

Die im Lageplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen (gleiche Anzahl) von einheimischen, standortgerechten Arten zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzenlisten 1 und 2 aufgeführt.

A.10.3 Pflanzbindung für Feldhecke (Pfb 2)

Die im Lageplan eingezeichnete Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen (gleiche Anzahl) von einheimischen, standortgerechten Arten zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 und 4 aufgeführt.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

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

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude: Dachneigung siehe Planeinschrieb,

Dachform: Zulässig sind Satteldach, Walm- und Pultdach

Überdachte Stellplätze

Überdachte Stellplätze sind mit Flachdach, flach geneigtem Pultdach bis 15° Dachneigung oder mit Satteldach in der Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig. Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung wird verwiesen (s. A.10.2).

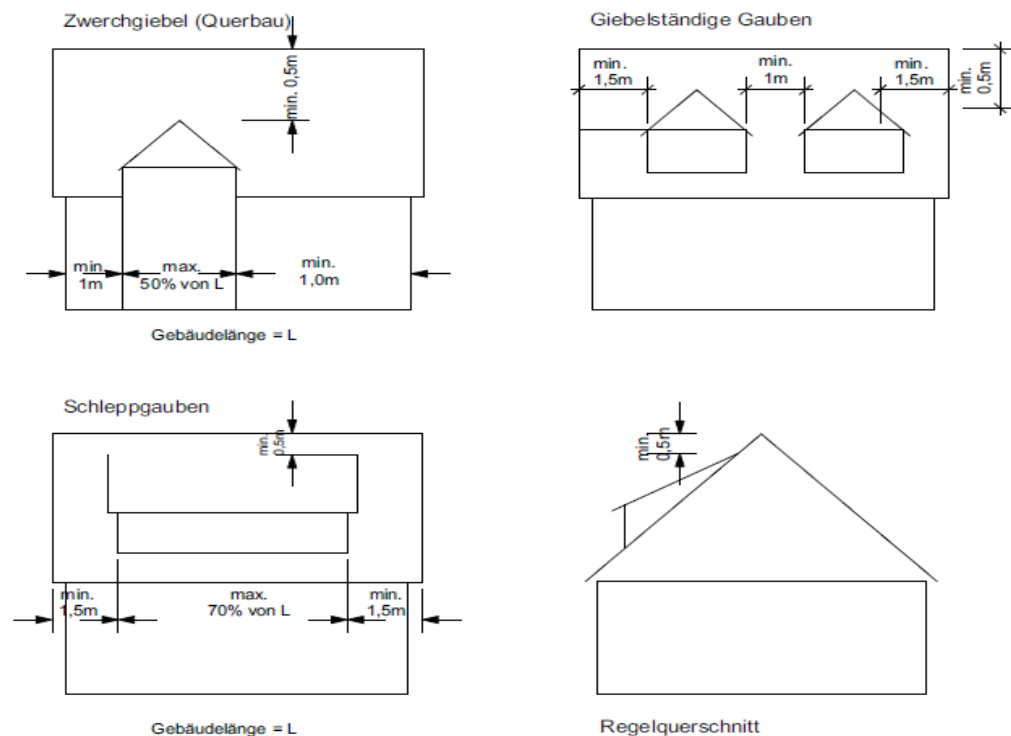
B.1.2 untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten

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

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

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

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



Die Dachneigung von Dachaufbauten, 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 und nicht verunstaltend wirken.

B.1.3 Dacheindeckung und -gestaltung

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 Pflanzgebot A.10.2 zur Dachbegrünung sind Dächer mit Flachdach oder flachgeneigtem Pultdach mit 0 – 10 ° (Altgrad) Dachneigung, 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

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei (§3 LBO) sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachverwahrungen und untergeordnete Dachteile wie z.B. Dachgauben.

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 Fenster, Türen und Flächen für die Solarnutzung.

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.

Es wird auf das Merkblatt „Vögel und Glas“ der Schweizerischen Vogelwarte https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf und die ausführlichere Broschüre „Vögel und Glas“ <https://vogelglas.vogelwarte.ch> verwiesen.

B.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung gestattet und zwar nur in der Erdgeschosszone und ausnahmsweise in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,6 m, die Länge 1/3 der Fassadenlänge, höchstens jedoch 2,5 m nicht überschreiten. Senkrecht zur Hausfassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 1,0 m abstehen und max. 0,6 m hoch sein. Alle Werbeanlagen dürfen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgereicht sein. Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf der Dachfläche sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbung in grellen Farben.

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



B.3.2 Einfriedungen

Einfriedungsmauern und Zäune entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Zur Abschirmung der Wohnbereiche sind Sichtschutzeinrichtungen als Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 2,2 m und einer Tiefe von bis zu 4,00 m ab Hausgrund zulässig. Dies gilt ebenso für Hecken und trennendes Buschwerk.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 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 Geländeveränderungen sind der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche und der natürlichen vorhandenen Geländeführungen anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung der Grundstücke sind bis maximal 1,20 m zulässig. Die Böschungsneigung darf höchstens 1:1,5 betragen.

B.3.5 Stützmauern

Zur Freihaltung des Lichtraumprofils dürfen Stützmauern eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Stützmauern in einer Höhe von über 0,8 m müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen ohne begleitenden Gehweg einen Abstand von 0,3 m aufweisen.

B.3.6 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

B.4 Technische Anlagen und Energiegewinnung (§ 74 (1) 4 LBO)

Allgemein gilt:

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden.

Anlagen zur Energiegewinnung wie Solarthermie, Photovoltaik sind in der Farbgebung der dahinterliegenden Fläche anzugleichen und möglichst kontrastarm zu wählen.

Aufzugschächte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

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.

Kamine und Schornsteine haben sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes einzufügen. An der Fassade entlang geführte Kamine, Schornsteine oder Abgasrohre sind unzulässig. Sie müssen am First oder in dessen Nähe aus dem Dach geführt werden. Sie sind zu verputzen und dürfen nicht verkleidet werden. Bei Gebäuden mit Backsteinfassaden können die Schornsteine in naturrotem Ziegelmauerwerk ausgeführt werden.



B.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind

bis zu einer Größe von 50 m² => 1 Stellplatz,

bis zu einer Größe von 90 m² => 1,5 Stellplätze

über 90 m² => 2 Stellplätze nachzuweisen.

B.6 Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Um das Regenwasser zurückzuhalten, sind 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.



C Hinweise

C.1 Artenschutz

Durch das Vorhaben könnten bezüglich Vogelarten und Fledermausarten Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, sofern die vorhandenen Nistkästen innerhalb der Brutperiode bzw. des Sommerhalbjahres ersatzlos beseitigt würden (s. artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Dipl. Biologe Dieter Veile, Obersulm, November 2021).

- Durch die Beachtung der gesetzlichen Rodungsfrist gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind Tötungen von Individuen zu vermeiden.
- Durch eine Bereitstellung eines vergleichbaren Nistkastenangebotes in nahegelegenen Gehölzen kann der Verlust dieser Nistkästen wirksam kompensiert werden.

C.2 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“ 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.3 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.4 Untergrundverhältnisse

Gutachterliche Untersuchungen werden zurzeit durchgeführt.

Detaillierte Angaben zum Baugrund können nach Fertigstellung dem Gutachten entnommen werden (Ing.-Büro Voigtmann, Baugrund, Hydro-Geologie, Altlasten, Geotechnik).



C.5 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, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist.

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.6 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 Abs. 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 § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

C.7 Pflanzungen / Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan / Pflanzplan einzureichen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen, bestehende und geplante Bäume, Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungs- bzw. Lagerflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, dazustellen. Regenwasserzisternen

Für die Grundfläche der baulichen Anlage sind die Angaben im amtlichen Lageplan maßgebend. Zur Grundfläche zählen nicht nur die Dachflächen der Gebäude, sondern auch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Dies sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Zusätzlich zum Rückhaltevolumen kann das Speichervolumen als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich verwendet werden.

Hinsichtlich der Regenwasserzisternenanlagen sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Regenwasserzisterne muss dauerhaft dicht ausgeführt werden.
- Leitungsanschlüsse sind dauerhaft dicht auszuführen.
- Der Zisternenüberlauf ist nach den Vorgaben des Entwässerungsplans an die Kanalisation anzuschließen.
- Die Zisterne ist so zu betreiben, dass Leitungen nicht eingestaut werden.

Sofern für die Regenwassernutzung ein Brauchwasserleitungssystem installiert wird bzw. das Regenwasser im Haushalt genutzt wird, sind folgende Bedingungen einzuhalten:



- Eine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und dem Regenwasserleitungssystem darf nicht hergestellt werden.

Auf die Bestimmungen der DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen) wird hingewiesen. Die Leitungen der Trinkwasserinstallation und des Brauchwasserversorgungssystems sind farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Entnahmestellen für Nicht-Trinkwasser sind nach DIN1988 mit den Worten „kein Trinkwasser“ schriftlich und /oder bildlich zu kennzeichnen.

C.8 Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

C.9 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wird empfohlen.



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete großkronige Arten

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Geeignete mittelkronige 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 Pflanzenliste 2 Obstbäume

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

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

Apfel:	Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Engelsberger, Gewürzluiken, Hau-xapfel, Jakob Fischer
Birne :	Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux
Mostbirne	Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wildling von Einsiedel
Kirsche:	Büttners rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche
Zwetschgen	Heckenzwetschge, Katinka

D.3 Pflanzenliste 3 Feldhecken

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

D.4 Pflanzenliste 4 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

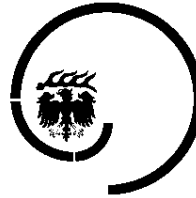
Schnittlauch
Berg-Lauch
Gemeiner Wundklee
Rundbl. Glockenblume
Karthäusernelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Gemeines Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Hornklee
Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Feld-Thymian
Sand-Thymian

Geeignete Gräser:

Zittergras
Dach-Trespe
Schaf-Schwingel
Schillergras
Zwiebel-Rispengras
Flaches Rispengras

Allium schoenoprasum
Allium senescens
Anthyllis vulneraria
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Echium vulgare
Euphorbia cyparissias
Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Lotus corniculatus
Petrorhagia saxifraga
Sedum acre
Sedum album
Thymus pulegioides
Thymus serpyllum

Briza media
Bromus tectorum
Festuca ovina
Koeleria glauca
Poa bulbosa
Poa compressa



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) abzuschleifen (§ 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.