



STADT BESIGHEIM

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
nach § 13 a BauGB

„HUSARENHOF“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stand 20.08.2024

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN in Ergänzung der Planzeichnung (§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 MDW – Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, allerdings nicht in Form von Fremdwerbearbeiten ohne unmittelbaren örtlichen Leistungsbezug
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Gartenbaubetriebe

1.1.3 Nicht zulässig sind

- Tankstellen
- Gewerbliche Anlagen für Fremdwerbung (Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung stattfindet) als eigenständige Hauptnutzung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche Zwecke

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ: siehe Planeinschrieb.

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

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bzw. zwingend gemäß Planeinschrieb.

2.4 Höhe baulicher Anlagen:

- 2.4.1 für Hauptgebäude gilt: maximale Gebäudehöhe (GHmax) gemäß Planeinschrieb - gemessen von der mittleren Höhe des gewachsenen Geländes des Baugrundstücks bis Oberkante Dachhaut am First / oberster Attika, Die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Grundstücksecken.
- 2.4.2 für landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude gilt: GHmax = 9,0 m,
- 2.4.3 für Garagen und überdachte Stellplätze gilt:
GHmax bei Flachdach (FD) bzw. Traufhöhe max bei Satteldach (SD) = 3,00 m.

3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- 3.1.1 die maximale Gebäudelänge ist gemäß § 22 (2) und (3) BauNVO wie folgt begrenzt:
Hauptgebäude = 18 m
Nebengebäude mit einer landwirtschaftlichen Nutzung = 36 m
- 3.1.2 an Grundstücksgrenzen darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einseitig mit der Schmalseite eines Gebäudes angebaut werden, sofern von beiden Nachbarn an die gemeinsame Grenze angebaut wird und die gemeinsame Grenz wand beider Grundstücksnachbarn gleich lang ist.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

5 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Offene Stellplätze können bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 5,0 x 5,0 m auch auf den nicht überbaubaren Bauflächen zugelassen werden, nicht jedoch auf privaten Grünflächen und in Pflanzgebotflächen.
- 5.3 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

6 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Zwei Doppelhaushälften gelten dabei als ein Gebäude.

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 7.1 Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

- 7.2 Mischverkehrsflächen dienen der Mehrzwecknutzung für Fußgänger und Fahrverkehr.
- 8 Zu- und Abfahrtsbeschränkung** (§ 9 (1) 11 BauGB)
Gemäß Planeinschrieb sind an Teilen der öffentlichen Verkehrsfläche Grundstückszu- und -ausfahrten nicht zugelassen.
Je Baugrundstück ist eine Zufahrt über private Grünfläche zulässig bis zu einer Breite von max. 5,0 m.
- 9 Versorgungsfläche** (§ 9 (1) 12 BauGB)
Fläche für Trafostation gemäß Planeinschrieb.
- 10 Führung von Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB)
Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind gem. § 74 (1) 5 LBO unterirdisch zu verlegen.
- 11 Grünfläche** (§ 9 (1) 15 BauGB)
- 11.1 Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung ‚Backhausumfeld‘ festgesetzt.
- 11.2 Private Grünflächen sind gärtnerisch (auch Gemüsegarten uä) zu nutzen; Terrassen, Zufahrten und andere befestigte Flächen sind nicht zugelassen, mit der Ausnahme gemäß Abs. 8.
- 12 Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 12.1 Trennsystem
Generell ist bei Neubauvorhaben das Niederschlagswasser vom Schmutzwasser zu trennen und dem jeweils entsprechenden Kanalsystem zuzuleiten.
- 12.2 Regenwasserzisterne
Die Rückhaltung des Regenwassers ist über Retentionszisternen zu regeln. Die Zisterne ist so auszubilden, dass ein temporäres Rückhaltevolumen vorgehalten wird. Das Rückhaltevolumen der Zisterne beträgt pro angeschlossenen m² versiegelter Fläche (Dachfläche, Hof- und Zugangsflächen, Nebenanlagen) mindestens 20 l. Der Ablauf der Retentionszisterne in den Regenwasserkanal ist auf 0,20 l/s pro 100 m² angeschlossene Fläche zu begrenzen. Zusätzlich zum Rückhaltevolumen besteht die Möglichkeit ein zusätzliches Speichervolumen in der Zisterne vorzusehen, welches dann z.B. als Teichwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt werden kann. Der Notüberlauf der Retentionszisterne ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- 13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20) BauGB
Nachfolgend beschriebene Maßnahmen und deren Einhaltung werden festgesetzt und sind vom jeweiligen Bauwilligen auf seinem Grundstück so frühzeitig umzusetzen, dass sie vor Baubeginn abgeschlossen und behördlicherseits anerkannt sind.

13.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1: Durchführung von Baumrodungen ausschließlich zwischen 1. Oktober und 28. Februar.

Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 0,3 m sind vor einer etwaigen Rodung auf ein Vorkommen von Käfern, Vögeln und Fledermäusen bzw. nachweisbar genutzten Lebensstätten (Mulm, Höhlen, Spalten und Risse) fachgutachterlich überprüfen zu lassen. Außerdem sind auch Gebäuderand- bzw. -traufbereiche, Gärten und Säume sowie Holzlagerplätze usw. auf ein Vorkommen von Reptilien vor Abriss, Rodung und Umnutzung sowie Neuerschließung fachgutachterlich untersuchen zu lassen.

V 2: Untersuchung der Gebäude, die abgerissen oder umgebaut werden, auf Fledermausvorkommen.

V 3: Untersuchung der Gebäude, die abgerissen oder umgebaut werden, auf bewohnte Vogelneester.

13.2 Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Umfang und Notwendigkeit jeder einzelnen CEF-Maßnahme sind vor jeder Einzelbaumaßnahme durch Erhebung im Einzelfall nachzuweisen und es sind die Ersatzmaßnahmen in Abhängigkeit vom Vorkommen der entsprechenden Arten räumlich und quantitativ festzulegen; die Wirksamkeit der Maßnahmen ist anschließend vor dem baulichen Eingriff nachzuweisen. Die Maßnahmen sind vor der Umsetzung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg abzustimmen.

13.3 Außen- und Fassadenbeleuchtung

Die flächige Bestrahlung weißer Wände und leuchtende Info- oder Werbeanlagen auf oder an den Gebäuden in Richtung Außenbereich sind nicht zulässig.

Es sind ausschließlich Leuchten zu verwenden, die einen möglichst geringen Einfluss auf nachtaktive Insekten haben (z.B. warmweiße LED-Leuchten mit geringem Anteil an kurzwelligem Licht).

Die Beleuchtungskörper müssen insektendicht konstruiert sein.

13.4 Vogelkollisionsschutz

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und insbesondere bei Glasfassaden und Glaswänden müssen auf Dauer angelegte, objektspezifische Maßnahmen zur Minderung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen getroffen werden (z.B. Anordnung und Dimensionierung von Glasflächen, Anbringung von Mustern auf der Glasfläche). Spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% sind an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur nicht zulässig.

13.5 Mutterboden der bei der Errichtung der baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (BauGB § 202).

13.6 Garagenvorflächen, PKW-Stellplätze, Einfahrten sowie Hof- und Abstellflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien (Schotter, Rasengittersteine, im Sandbett verlegtes Pflaster, versickerungsfähiges Verbundpflaster, o. ä.) herzustellen.

14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Schutzflächen ist nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende – eventuell Fenster-unabhängige – Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen ist im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tabelle 8 DIN 4109-11-1989) vor Außenlärm erbringen.

15 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

15.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

15.1.1 Pflanzgebot 1 / pfg 1: Private Grünflächen - äußere Eingrünung

Die als Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In den Grünflächen sind heimische freiwachsende Hecken- und Strauchpflanzungen, Laubbaumpflanzungen oder mittel- bis hochstämmige Obstbaumpflanzungen mit Unternutzung Wiese oder Saumstruktur anzulegen. Die Nutzung als Gemüsegarten ist zulässig. Nicht zulässig sind neue bauliche Anlagen wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Terrassen, Nebenanlagen und reine Zierrasenflächen, Ausnahme s. Ziff. A 8.

15.1.2 Pflanzgebot 2 / pfg 2: Einzelbäume

An den gekennzeichneten Standorten sind bei weiterer baulicher Nutzung hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der genaue Standort kann entlang der Grünflächengrenze verschoben werden. Der Stammumfang muss gemessen in 1 m Höhe mindestens 8-10 cm betragen.

15.1.3 Pflanzgebot 3 / pfg 3: Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Stärke des durchwurzelnbaren Substrates muss mindestens 8 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer artenreichen und standortgerechten Saatgutmischung mit Kräutern und Gräsern aus autochthoner Herkunft oder Sedum Arten dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit der Pflicht der Installation von Photovoltaikanlagen in Einklang zu bringen.

15.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Sie sind bei Abgang in räumlicher Nähe zum Altstandort durch hochstämmige Laub-, mittel bis hochstämmige Obst- oder Nussbäume zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten.

15.3 Ausschluss von Pflanzenarten:

Nadelgehölze sind mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) als Neuanpflanzungen generell nicht zugelassen.

15.4 Pflanzenlisten:

Die Artenauswahl der Gehölze ist an den Standorteigenschaften auszurichten. Bei der Artenauswahl ist zudem die Ausbreitung von Schadinsekten und Krankheiten zu berücksichtigen, die die Vielfalt der Gehölze massiv einschränkt (z.B. Eschentriebsterben).

15.4.1 Pflanzenliste 1 / Laubbäume 1. und 2. Ordnung

| wissenschaftlicher Name | deutscher Name | großkronig | mittelkronig |
|----------------------------|--------------------|------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn | | X |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn | X | |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn | X | |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle | | X |
| <i>Betula pendula</i> | Hänge-Birke | X | |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | | X |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rot-Buche | X | |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum | | X |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gewöhnliche Esche | X | |
| <i>Populus tremula</i> | Zitterpappel, Espe | X | |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche | | X |
| <i>Prunus padus</i> | Trauben-Kirsche | | X |
| <i>Quercus petraea</i> | Traubeneiche | X | |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche | X | |
| <i>Salix alba</i> | Silber-Weide | X | |
| <i>Salix rubens</i> | Fahl-Weide | | |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere | | X |
| <i>Sorbus domestica</i> | Speierling | | X |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere | | X |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde | X | |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde | X | |

15.4.2 Pflanzliste 2 / Sträucher und Heister

| <u>wissenschaftlicher Artnamen</u> | <u>deutscher Artnamen</u> |
|------------------------------------|---------------------------|
| <i>Amelanchier ovalis</i> | Gewöhnliche Felsenbirne |

| | |
|----------------------------|-----------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Coryllus avellana</i> | Gewöhnliche Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Echter Kreuzdorn |
| <i>Rosa canina</i> | Echte Hunds-Rose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Wein-Rose |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Salix cinerea</i> | Grau-Weide |
| <i>Salix purpurea</i> | Purpur-Weide |
| <i>Salix triandra</i> | Mandel-Weide |
| <i>Salix viminalis</i> | Korb-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | Trauben-Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gewöhnlicher Schneeball |

15.4.3 Pflanzliste 3 / Wildobstgehölze

| | |
|-----------------|---|
| <u>Wildobst</u> | <ul style="list-style-type: none"> - Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) - Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) - Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>) - Holz-Apfel (<i>Malus sylvestris</i>) - Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>) |
|-----------------|---|

15.4.4 Pflanzliste 4 / Obstgehölze

| Obstart | Sorte |
|----------------|--|
| Mostbirnen | <ul style="list-style-type: none"> - Karcherbirne - Kirchensaller Mostbirne - Palmischbirne |
| Tafelbirnen | <ul style="list-style-type: none"> - Alexander Lucas - Gellerts Butterbirne |

| Obstart | Sorte |
|-------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Gräfin von Paris - Köstliche v. Charneau |
| Mostäpfel | <ul style="list-style-type: none"> - Bittenfelder - Gehrers Rambour - Hauxapfel - Kardinal Bea - Rheinischer Bohnapfel |
| Tafeläpfel | <ul style="list-style-type: none"> - Berner Rosenapfel - Brettacher - Gewürzluiken - Glockenapfel - Jakob Fischer - Kaiser Wilhelm - Landsberger Renette - Ontario - Rheinischer Winterrambur (=Theuringer) - Rote Sternrenette - Roter Berlepsch - Roter Boskoop - Sonnenwirtsapfel - Zabergäurennette |
| Süßkirschen | <ul style="list-style-type: none"> - Burlat - Büttners rote Knorpelkirsche - Dolleseppler - Frühe Rote Meckenheimer - Große schwarze Knorpelkirsche - Hedelfinger Riesenkirsche - Karina - Kordia - Oktavia - Regina - Sam |
| Walnuss | in Sorten |

16. **Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§ 9 (1) 26 BauGB)

- 16.1 Böschungen im Verhältnis 1:1,5, sofern sie beim Ausbau von Erschließungsanlagen zum Höhenausgleich erforderlich werden und auf das Grundstück ragen, sind zu dulden.
- 16.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind entlang der Grundstücksgrenze, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt, unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,3 m zu dulden (Hinterbeton).

B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform / Dachneigung

Es werden gemäß Planeinschrieb (Dachform und Dachneigung) für Hauptgebäude zugelassen:

- SD = Satteldach
- DN = Dachneigung $\geq 40^\circ$.

Garagen sind mit begrünten Flachdächern (s. A 15.1.3) oder mit Satteldächern (DN 30° - 45°) zulässig. Der First von Satteldächern ist in Grundriszlängsrichtung auszubilden.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind nur bei Satteldächern zulässig. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten sind als Schleppl-, Sattel- oder Dreiecksgauben und als Zwerchgiebel zulässig, wenn ihre Länge 60 %, bei Zwerchgiebeln und Sattelgauben 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2 m, untereinander mindestens 1 m messen, vom First sind mindestens 0,5 m und von der Traufe mindestens 0,9 m Abstand einzuhalten.

Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 4,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Für Gegengiebel gelten die o.g. Bemaßungen und Dachformen analog.

1.3 Dachdeckung

Geneigte Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen naturrot bis rotbraun einzudecken. Glänzend engobierte Ziegel sind nicht zulässig.

1.4 Außenwände

Die Außenwände sind zu verputzen oder mit Wandverkleidungen zu versehen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug und Keramik sind unzulässig.

1.5 Erneuerbare Energien

Bauliche Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Solarenergie / Photovoltaik) sind nur auf der Dachfläche des obersten Dachgeschosses zulässig.

Hinweis: es wird besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen verwiesen.

2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

2.1 Unbebaute sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen – mit Ausnahme der Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, Terrassen, Nebenanlagen – sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflügen.

2.2 Einfriedungen sind entweder aus Sträuchern (s. „Grünordnerische Festsetzungen“, Pflanzenlisten 3) oder als begrünte Drahtzäune zugelassen; sie dürfen zur öffentlichen

Verkehrsfläche ebenso wie zur freien Landschaft eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche). Zur Durchlässigkeit von Kleintieren muss ein freier Bodenabstand von 0,1 m bleiben.

2.3 Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m zulässig und haben von öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

2.4 Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan einzureichen.

3 Außenantennen

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

4 Werbeanlagen (§ 2 (9) LBO i. V. m. § 11 LBO und § 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und an den Wandflächen der den direkten Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden; sie sind auf die Erdgeschosszone begrenzt. Freistehende Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Blendwirkung und andere Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ist auszuschließen.

5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C AUFHEBUNG

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

D HINWEISE

1 Planungsgrundlagen

1.1 Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg, vom 28.12.2022

1.2 Schutzgutbetrachtung und Grünordnung des Büros Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg, vom 16.11.2023

1.3 Schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure GmbH, Ludwigsburg, vom 31.10.2023

2 Grundwasserschutz / Gewässerschutz

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind dann erforderlich.

3 Denkmalschutz

Wer im Zuge von Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gemäß § 20 DSchG anzuzeigen.

4 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen aufgeschlossen werden, so ist ohne Verzug das Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Ludwigsburg zu verständigen.

5 Immissionsschutz

Die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 31.10.2023 betrachtet.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist nach DIN 4109 zu bemessen.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109.

6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation (ehemalige Bezeichnung: Lettenkeuper) erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist 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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenn-

werten, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7 Bodenschutz

Auf die Merkblätter des Landratsamtes Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, „Verwertung von Erdaushub“ und „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“ wird hingewiesen (s. Anhang).

8 Starkregenisikomanagement

Die Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen vor Starkregen zu schützen, indem Schäden vermieden bzw. das Schadensrisiko reduziert wird. Dabei sind Nachteile für Dritte auszuschließen.

9 Artenschutz

9.1 Auf die faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom 22.12.2022 wird hingewiesen.

Zu den Vermeidungsmaßnahmen zählen bauzeitliche Beschränkungen bei Baufeldräumungen und Gehölzentnahme, Schutz von Gehölzen und Reptilienlebensräumen während der Bauphase, die Nachpflanzung von Gehölzen, Maßnahmen zur Umsiedelung von Zaun- und Mauereidechsen, Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur insektenschonenden Beleuchtung.

In Abhängigkeit von der Betroffenheit der jeweiligen Art durch ein Bauvorhaben sind zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogel- und Fledermausarten Maßnahmen im Sinne von Nisthilfen und Fledermausquartieren umzusetzen sowie Ersatzlebensräume für Mauer- und Zauneidechsen zu schaffen.

9.2 Auf die Verbotstatbestände der §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen.

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

9.3 Baufreimachung: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

9.4 Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

9.5 Maßnahmen gegen Vogelschlag

Bei den Einzelbaugenehmigungen ist eine Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas erforderlich. Für die Einzelbaugenehmigungen der ersten Reihe zum Gewässer sind den Bauunterlagen Unbedenklichkeitsbescheinigungen einer fachkundigen Person beizulegen.

Um ein erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Anflugkollisionen insbesondere in Bezug auf gefährdete Brutvogelarten im Vogelschutzgebiet zu minimieren, soll auf große, transparente Glasflächen mit spiegelnden Oberflächen zumindest an Gebäuden an der Außengrenze des Baugebietes verzichtet werden. Sind transparente Flächen an exponierten Stellen zwingend erforderlich, sollte zumindest die Durchsicht deutlich reduziert werden. Wirkungsvoll sind flächige Markierungen oder der Einsatz von halbtransparenten Materialien. Grundsätzlich wird die Verwendung von Gläsern mit geringem Reflexionsgrad empfohlen.

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln oder Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können.

E RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgestellt nach Maßgabe

des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl.2023 I Nr.394)

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl.2023 I Nr.176)

der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni.2021 (BGBl. I S. 1802)

der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

F ANHANG

Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“, Aug. 2023

Merkblatt „Regelung zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“, Aug. 2023



Verwertung von Erdaushub

Mit einem Bodenaushubmanagement sparen Sie Geld



Bei vielen Baumaßnahmen fällt Bodenaushub an, dessen Entsorgung zusätzliche Kosten verursacht. Es sollte daher bei jedem Bauvorhaben geprüft werden, ob sich der zu entsorgende Erdaushub vermeiden lässt, etwa durch eine geringere Gründungstiefe des Gebäudes, durch eine Verwendung des Bodens auf dem Baugrundstück für gestalterische Zwecke oder im Rahmen eines Erdmassenausgleiches.

Muss Aushub dennoch entsorgt werden, ist der Boden einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nur stark belastete Böden müssen auf einer Deponie beseitigt werden. So bestimmt das Baugesetzbuch, dass Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Im Regelfall ist die Verwertung von Boden auch deutlich günstiger als dessen Deponierung. Hierbei fallen die Kosten für eine bodenkundliche Baubegleitung oder die Untersuchungen des Bodens auf Schadstoffe kaum ins Gewicht.

Wesentliches Element für eine erfolgreiche Verwertung ist eine entsprechende Planung – ein Verwertungskonzept. Eine frühzeitige Abstimmung mit der ausführenden Baufirma bzw. dem Bauträger ist sinnvoll. Zunächst ist die Güte des Aushubmaterials zu bewerten. Gegebenenfalls kann auf vorhandene Daten, beispielsweise eine Baugrunderkundung oder eine Schadstoffuntersuchung zurückgegriffen werden. Bei der Untersuchung auf Schadstoffe ist jedoch zu berücksichtigen, dass je nach gewähltem Entsorgungsweg unterschiedliche Parameter zu untersuchen sind; etwa nach der Deponie-Verordnung, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung oder der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

Bei der Bestimmung der Qualität des Aushubmaterials ist ferner zu beachten, dass aus einer Baugrube unterschiedliches Bodenmaterial anfallen kann. Verschiedene Bodenarten, insbesondere Ober- und Unterboden, sind getrennt nach ihrer Verwertbarkeit zu erfassen. Anschließend kann der Boden einem bestimmten Entsorgungsweg zugeteilt werden. Hochwertige Böden aus Löss und Lösslehm eignen sich für Rekultivierungszwecke, den Landschaftsbau oder für landwirtschaftliche Bodenverbesserungsmaßnahmen. Steiniger oder sehr toniger Boden eignet sich zur Herstellung eines Baugrunds, zur Verfüllung von Steinbrüchen oder für andere bautechnische Zwecke.

Die Vorschriften zum Schutz des Bodens sind bei jeder Maßnahme einzuhalten. Beispielsweise sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Auffüllungen erlaubnispflichtig, ansonsten sind Auffüllungen im Außenbereich über 2 m Höhe oder über 500 m² Fläche genehmigungspflichtig. Besonders schützenswerte Flächen, Flächen im Überschwemmungsgebiet oder im Gewässerrandstreifen dürfen überhaupt nicht aufgefüllt werden.

Haben Sie noch Fragen? Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (www.lubw.baden-wuerttemberg.de) und des Umweltministeriums ([Bauen: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg \(baden-wuerttemberg.de\)](http://Bauen:Ministerium_für_Umwelt,_Klima_und_Energiewirtschaft_Baden-Württemberg_(baden-wuerttemberg.de))). Selbstverständlich beraten wir Sie auch persönlich (E-Mail: UMWELT@landkreis-ludwigsburg.de oder Tel.: 07141/144-43267).



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. Bei der Verwertung von Überschussmassen sind die §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, aktuellste Fassung) sowie die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten. 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 §§ 6 und 7 der BBodSchV, der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sowie der DIN 19639 (Bodenschutz bei Bauvorhaben) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs.3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist grundsätzlich anzustreben. 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 > 3 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, 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 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 mit ausreichendem Überstand von 50-100 cm Breite).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.