

**Stadt Besigheim**

**Landkreis Ludwigsburg**



# **Bebauungsplan**

## **„Luisen Höfe“**

### **Textteil und Örtliche Bauvorschriften**

**Regelverfahren nach § 30 BauGB**

**Aufgestellt:**

**Pfullingen, den 08.07.2024**

**citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

## **Bebauungsplan „Luisen Höfe“**

**Stadt Besigheim,  
Landkreis Ludwigsburg**

### **Teil A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil**

#### **Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:**

##### **Gesetze:**

##### Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

##### Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

##### **Rechtsverordnungen:**

##### Baunutzungsverordnung

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplan bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Stadt Besigheim werden aufgehoben.

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

**1.1 Allgemeines Wohngebiet, WA**

(§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

a. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b. In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Entsprechend Planeintrag:

- Maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{1/2max}$ )
- Anzahl der Vollgeschosse (*Mindest- und Höchstangabe*)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

**2.1 Grundflächenzahl**

(GRZ, § 19 BauNVO)

a. Grundflächenzahl: 0,4

b. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

## 2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- a. Unterer Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen (gem. Ziff. 2.3 der textlichen Festsetzungen) ist die Erdgeschossfußbodenhöhe gemäß Planeintrag, definiert als Höhe des Fertigfußbodens.
- b. Eine Über- bzw. Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist um höchstens 0,30 m zulässig, wobei der obere Bezugspunkt (gemessen ab der *festgesetzten* EFH) einzuhalten ist.
- c. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe
  - $GH_{1max}$  ist die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika
  - $GH_{2max}$  ist die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Brüstungen und Geländern
- d. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach überschritten werden durch:
  - Solaranlagen und betriebsbedingte Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) um bis zu 1,75 m, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,00 m von der Außenkante des Randabschlusses des Daches zurückversetzt sind.
  - Geländer entlang der Attika bis zu einer Höhe von 1,00 m, wenn sie der Absturzsicherung bei Wartungsarbeiten dienen.

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- a. Maximale Gebäudehöhe =  $GH_{1max}$  und  $GH_{2max}$
- b. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## 3. Bauweise

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

- a. o = offene Bauweise
- b. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

#### 4. **Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- a. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes festgesetzt.
- b. Baugrenzen dürfen ab dem 1. OG nur durch offene Balkone und Erker bis zu einer maximalen Tiefe von 2,5 m und einer maximalen Länge von 7,00 m überschritten werden. Ausnahmsweise sind hierbei Längen von bis zu 13,00 m in Verbindung mit offenen Fluchttreppen zulässig; § 23 (3) Satz 2, Satz 3 BauNVO bleibt unberührt.
- c. Staffelgeschosse sind zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

#### 5. **Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

- a. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den hierfür separat gekennzeichneten Flächen (Na) zulässig.
- b. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den separat gekennzeichneten Flächen (Na) werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als Geschirrhütten zugelassen. Sie dürfen eine Größe von 12 m<sup>3</sup> umbauten Raum nicht überschreiten.
- c. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür separat gekennzeichneten Flächen (St) zulässig.
- d. Innerhalb der mit GR/FR 1 festgesetzten Flächen sind maximal 3 weitere PKW-Stellplätze mit einer Fläche von jeweils bis zu 18,00 m<sup>2</sup> zulässig.
- e. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der mit „Na“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, sind lediglich folgende bauliche Anlagen als Nebenanlagen zulässig:
  - erdüberdeckte bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume
  - ebenerdige Terrassen mit zugehörigen Sichtschutzelementen (max. Höhe 1,80 m) im direkten Anschluss an die Hauptgebäude *mit einer maximalen Fläche von 20 m<sup>2</sup>*
  - offene Standplätze für Müllbehälter
  - Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen
  - offene Fahrradabstellanlagen- und Aufenthaltsflächen (Plätze)
  - Einfriedungen
  - Kinderspielplätze / Gärten und Aufenthaltsflächen
  - Lüftungsschächte

- Pergolen als Sonnenschutz *mit einer maximalen Fläche von 20 m<sup>2</sup>*
- Freiraummobiliar
- oberirdische und unterirdische Anlagen zur Versorgung des Gebäudes wie z.B. Zisternen

- f. Tiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür separat gekennzeichneten Flächen (TG) zulässig. Die Errichtung von unterirdischen, erdüberdeckten Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrten, Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen ist nur hier zulässig.
- g. Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Bereiche für Ein- und Ausfahrten zulässig.

## **6. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- a. Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht rechtsverbindlich.

## **7. Versorgungsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- a. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Versorgungsanlage Elektrizität“ festgesetzt.
- b. Geringfügige Standortabweichungen von bis zu 5,0 m der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Versorgungsflächen aus technischen Gründen (Leitungen, Zugänge, Zufahrten) sind zulässig.

## **8. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 (1) 26 BauGB)

- a. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonschulter) in einer Breite von ca. 0,20 m und einer Tiefe von 0,35 m notwendig. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

---

**9. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser**

(§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)

- a. Im Baugebiet ist das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten. Die Rückhaltung kann über offene Retentionsmulden, Dachbegrünung, Retentionszisternen oder Kombinationen aus diesen Maßnahmen erfolgen. Ist eine vollständige Rückhaltung nicht möglich, kann das Regenwasser ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

**10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

- a. Befestigte Flächen mit geringer Belastung, wie Stellplätze, Zufahrten, Aufenthaltsflächen, Plätze oder Wege, sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen) herzustellen. Bei Verwendung von Pflaster mit begrünbaren Zwischenräumen oder Schotterrasen ist eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu sichern.
- b. Tiefgaragen sind zu mind. 20 % mit mind. 50 cm Bodenüberdeckung zu versehen und als flächig begrünte Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.
- c. Begrenzung zum Schutz des Naturdenkmals:  
An der Grenze zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem Naturdenkmal „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg (Nr. 81180070021)“ ist ein stabiler Zaun mit einer Höhe von 1,80 m zu errichten und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Für die Unterhaltung des Naturdenkmals erforderlichen Zufahrten sind mittels Toren zu sichern. Zaun und Tore müssen so errichtet werden, dass sie ein unbefugtes Betreten des Naturdenkmals verhindern. Auf die Zaunanlage kann verzichtet werden, sofern natürliche Barrieren oder bereits bestehende bauliche Anlagen ein unbefugtes Betreten des Naturdenkmals verhindern.
- d. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Es sind gerichtete Lichtquellen mit Lichtabschirmung nach oben und zur Seite sowie möglichst geringer Lichtpunkthöhe zu verwenden. Die Beleuchtungskörper müssen insektendicht konstruiert sein.
- e. Schutz vor Vogelschlag  
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und insbesondere bei Glasfassaden und –wänden müssen auf Dauer angelegte, objektspezifische Maßnahmen zur Minderung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen getroffen werden (z.B.

Verwendung entspiegelter Gläser, Anordnung und Dimensionierung von Glasflächen, Anbringung von Mustern/Strukturen auf der Glasfläche). 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 Baum- und Gehölzbeständen sind zu vermeiden.

f. Kleintiere

Schachtabdeckungen und sonstige Entwässerungseinrichtungen wie Muldeneinläufe, Hof- oder Straßenabläufe etc. sind (bspw. durch angepasste Abdeckgitternetze) so zu gestalten, dass Kleintierfallen, insbesondere für Amphibien und Reptilien, vermieden werden.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

## 10.1 **Pflanzgebote**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

### Allgemeine Anforderungen Gehölzpflanzung

Bäume in Belagsflächen sind grundsätzlich in durchwurzelbare spartenfreie, d.h. insbesondere von Leitungen und Kanälen freie Pflanzfläche zu pflanzen. Für mittelgroße und große Bäume muss ein durchwurzelbarer Raum von 24 – 36 m<sup>3</sup> und für kleine Bäume von 12 – 24 m<sup>3</sup> vorhanden sein. Ist der vorhandene Boden nicht für die Durchwurzelung geeignet, muss er verbessert bzw. durch ein geeignetes Pflanzsubstrat ersetzt werden.

Befestigte und/oder überdeckte Pflanzflächen sind zulässig, wenn dies aus funktionalen Gründen notwendig ist. Offene Baumscheiben von min. 6 m<sup>2</sup> sind vorzuziehen.

a. Pfg 1: Baumreihe

Es sind standortgerechte, mittel- bis großkronige, hochstämmige Bäume der Pflanzliste 1 mind. der Pflanzqualität mit einem Stammumfang 20-25 cm an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

b. Pfg 2: Einzelbäume Straßen und Plätze

Es sind standortgerechte, mittel- bis großkronige, hochstämmige Bäume der Pflanzliste 1 mind. der Pflanzqualität mit einem Stammumfang 20-25 cm an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

c. Standortabweichung

Geringfügige Standortabweichungen von bis zu 5,0 m der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote (Pfg 1-2) aus technischen Gründen (Leitungen, Zugänge, Zufahrten) sind grundsätzlich zulässig, unter der Voraussetzung, dass die Anzahl der Bäume bestehen bleibt.

d. Pfg 3: Einzelbäume Grünanlagen

Es sind im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der flächigen Pflanzgebote 4-6 insgesamt mindestens 30 klein- bis mittelkronige Bäume im Plangebiet verteilt fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hochstämme sind mit mind. der Pflanzqualität mit einem Stammumfang 10-12 cm, Stammbüsche mit einer Höhe von mind. 250 cm zu pflanzen.

e. Pfg 4: Retentionsmulde

In der als Pflanzgebot 4 ausgewiesenen Fläche sind Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung wie Rückhalteanlagen anzulegen. Mulden sind so auszuführen, dass das Niederschlagswasser bevorzugt vom Oberboden aufgenommen und über die Vegetation wieder verdunstet bzw. soweit möglich versickert wird.

Die Flächen sind durch Ansaat mit standortgerechtem Saatgut für die Anlage von artenreichen Wiesen und Säumen zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Die Pflanzgebotsfläche darf für Zufahrten und Zuwegungen unterbrochen werden. In der Fläche ist die Anlage von Traufen mit Kies sowie Licht- und Lüftungsschächten zulässig. Für Zufahrten, Traufe, Schächte etc. dürfen maximal 10 % der Fläche in Anspruch genommen werden.

f. Pfg 5: Pufferzone

Die im Bebauungsplan als Pflanzgebots 5 gekennzeichnete Fläche ist durch die Pflanzung mit Gehölzgruppen und Einzelgehölzen zu strukturieren. Es sind Gehölze der Pflanzliste 1 und 3 zu pflanzen. Die Sal-Weide (*Salix caprea*) ist bevorzugt zu verwenden. Die Fläche ist darüber hinaus mit standortgerechtem Saatgut für die Anlage von artenreichen Wiesen und Säumen zu begrünen. Es sind Gehölze und Saatgut autochthoner Herkunft zu verwenden.

Die Anlage eines Weges, der als Zufahrt zum Naturdenkmal für Pflegearbeiten dient, ist innerhalb des Fahrrechts zulässig.

Zulässig sind zudem:

- die Anlage von begrüntem Entwässerungsmulden, die anfallendes Regenwasser aus den Flächen des Naturdenkmals fassen
- die Errichtung einer Zaunanlage inkl. erforderlicher Tore zum Schutz des Naturdenkmals

- die Anlage von Mauern aus Natursteinsatz (z.B. Schwergewichtsmauer aus Naturstein in trockener Bauweise) zur Stützung von Böschungen und Hängen
- randlich die Anlage von Traufen mit Kies
- Lüftungs- und Lichtschächte der Tiefgaragen und Untergeschosse.

Eine überwiegende Begrünung der Pflanzgebotsfläche muss dabei gewährleistet sein.

An der Grenze zum Naturdenkmal ist in Abschnitten mit Anschluss an die Ausgleichsmaßnahme „Wildbienenhügel“ das Gelände an die Maßnahmenflächen anzupassen.

g. Pfg 6: Pflanzgebot West

Die im Bebauungsplan als Pflanzgebots 6 gekennzeichnete Fläche ist mit Gehölzen der Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die Sal-Weide (*Salix caprea*) ist bevorzugt zu verwenden. Die Fläche kann darüber hinaus mit standortgerechtem Saatgut für die Anlage von artenreichen Wiesen und Säumen begrünt werden. Es sind Gehölze und Saatgut autochthoner Herkunft zu verwenden.

Zulässig sind:

- die Anlage von begrüntem Entwässerungsmulden, die anfallendes Regenwasser aus den Flächen des Naturdenkmals fassen
- die Errichtung einer Zaunanlage zum Schutz des Naturdenkmals
- die Anlage von Mauern aus Natursteinsatz (z.B. Schwergewichtsmauer aus Naturstein in trockener Bauweise) zur Stützung von Böschungen und Hängen
- randlich die Anlage von Traufen mit Kies
- Lüftungs- und Lichtschächte der Tiefgaragen und Untergeschosse.

Eine überwiegende Begrünung der Pflanzgebotsfläche muss dabei gewährleistet sein.

h. Pfg 7.1: Dachbegrünung 60 %

Innerhalb der im Bebauungsplan mit Pflanzgebot Pfg 7.1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind 60 % der Dachflächen je Hauptgebäude mit Flachdächern mit einer Dachneigung bis zu 5° sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, überwiegend heimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedum- bzw. Moosarten in Verbindung mit einem schadstofffreien, zertifizierten Dachbegrünungssubstrat zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachbegrünung muss mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 12 cm ausgeführt werden. Die Verwendung von Speicherlamellen ist zulässig. Zur Herstellung wurzelrhizomfester Dachabdichtungen dürfen keine Dichtbahnen mit zugesetzten Herbiziden verwendet werden. Eine Düngung ist

im Hinblick auf den damit einhergehenden Nährstoffeintrag in den Vorfluter nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Dabei sind Systeme zu wählen, die die ökologische Leistungsfähigkeit der extensiven Begrünung auf der gesamten Dachfläche erhalten, eine ausreichende Belichtung der Begrünung gewährleisten und die Begehbarkeit für Pflegearbeiten sicherstellen.

i. Pfg 7.2: Dachbegrünung 40 %

Innerhalb der im Bebauungsplan mit Pflanzgebot Pfg 7.2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind 40 % der Dachflächen je Hauptgebäude mit Flachdächern mit einer Dachneigung bis zu 5° sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, überwiegend heimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedum- bzw. Moosarten in Verbindung mit einem schadstofffreien, zertifizierten Dachbegrünungssubstrat zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachbegrünung muss mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 12 cm ausgeführt werden. Die Verwendung von Speicherlamellen ist zulässig. Zur Herstellung wurzelrhizomfester Dachabdichtungen dürfen keine Dichtbahnen mit zugesetzten Herbiziden verwendet werden. Eine Düngung ist im Hinblick auf den damit einhergehenden Nährstoffeintrag in den Vorfluter nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Dabei sind Systeme zu wählen, die die ökologische Leistungsfähigkeit der extensiven Begrünung auf der gesamten Dachfläche erhalten, eine ausreichende Belichtung der Begrünung gewährleisten und die Begehbarkeit für Pflegearbeiten sicherstellen.

## 10.2 Pflanzenlisten

Die Auswahl der Gehölzarten der Pflanzliste 1 und 3 orientiert sich an den „gebietsheimischen Gehölzen“ für den Raum Besigheim (LFU 2002).

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

Bei Ausschreibungen von Gehölzlieferungen für autochthone Arten ist folgende Herkunft zu wählen: Herkunftsregion 5.1 – Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken (LUBW 2021). Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

**Pflanzliste 1 / heimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Groß-kronig	Mittel-kronig	klima-resilient*
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn		X	X
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	X		X
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	X		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle		X	
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	X		X
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		X	X
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	X		
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	X		X
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe	X		X
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche		X	X
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche		X	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	X		X
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	X		
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling		X	X
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere		X	X
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	X		X
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	X		
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	X		

\* Baumarten mit der Einstufung sehr geeignet bis geeignet für die Kategorien Trockentoleranz und Winterhärte laut Klima-Arten-Matrix (KLAM) nach ROLOFF, BONN, GILLNER (o.J.)

**Pflanzliste 2 / Laubbäume 1. und 2. Ordnung – Ergänzung klimaresiliente Arten**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Acer opalus</i>	Schneeball-Ahorn
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	Rot-Esche
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Malus tschonoskii</i>	Wollapfel
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Europäische Hopfenbuche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Quercus pubescens</i>	Flaumeiche
<i>Quercus rubra</i>	Roteiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gemeine Robinie
<i>Sophora japonica</i>	Japanischer Schnurbaum
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Tilia euchlora</i>	Krimlinde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
<i>Ulmus × hollandica</i>	Holländische Ulme

Hinweis: Die Auswahl klimaresilienter Arten beruht auf dem derzeitigen Stand der Forschung (ROLOFF, BONN, GILLNER (o.J.)).

### Pflanzliste 3 / heimische Sträucher und Heister

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<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

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### 10.3 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

#### Anlage Wildbienenhügel:

Lage der Maßnahmenflächen:

Anteilig auf den Flst. 2143/1, 2128, 2051-2055, Gemarkung Besigheim

Sicherung der Maßnahme:

Die Flächen befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Maßnahmenbeschreibung:

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigsburg werden angrenzend an den festgesetzten Pufferstreifen des Baugebiets zwei Erdwälle aus geeignetem Bodenmaterial aus Löß- bzw. Lößlehm errichtet. Die Wälle haben am Fuß einer Breite von ca. 4 Metern und eine Länge von ca. 40 m. Sie weisen eine Höhe von ca. 2 Metern über dem Geländeniveau des Naturdenkmals auf. Die südexponierte Seite wird mit einer Neigung von 35° sowie als trockener Magerstandort und als Wildbienenhabitat angelegt. Die vorhandenen mageren Weideflächen werden so um Sonderstandorte ergänzt, die das Wildbienenvorkommen im Naturdenkmal fördern.

### 11. Geh- und Fahrrecht

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GR = Gehrecht

FR = Fahrrecht

- a. Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Geh- und Fahrrecht (GR/FR 1) wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind bis zu drei offene Stellplätze für Menschen mit Behinderung zulässig.

- b. Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Fahrrecht (FR 2) wird zugunsten des Landes Baden-Württemberg zur Bewirtschaftung des südlich außerhalb des Geltungsbereichs liegende Naturdenkmal „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“ festgesetzt.

## 12. Maßnahmen zum Lärmschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- a. Entsprechend der Eintragungen in der Tabelle 7 der schalltechnischen Untersuchung (Heine+Jud, 07.02.2024) werden nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018) Lärmpegelbereiche festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80*

Tabelle 7 der schalltechnischen Untersuchung (Heine+Jud, 07.02.2024)

In den unter Ziff. 12 b – c aufgezeigten Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßen-, bahn- und gewerbezugewandten Fassaden sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018) genügen.

- b. Straßen- und Bahnlärm Tag:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßen- und Bahnlärm zu treffen.

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018). Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den farblich gekennzeichneten Bereichen (Abbildung 14 der schalltechnischen Untersuchung, Heine+Jud, 07.02.2024) liegen, zu erbringen.



Abbildung 14 der schalltechnischen Untersuchung – Lärmpegelbereiche tags  
(Heine+Jud, 07.02.2024)

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung oder Lärmschutzwänden außerhalb des Plangebiets) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018) reduziert werden.

c. Straßen- und Bahnlärm Nacht:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßen- und Bahnlärm zu treffen.

*Die Anforderungen an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018). Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den farblich gekennzeichneten Bereichen (Abbildung 14 der schalltechnischen Untersuchung, Heine+Jud, 07.02.2024) liegen, zu erbringen.*

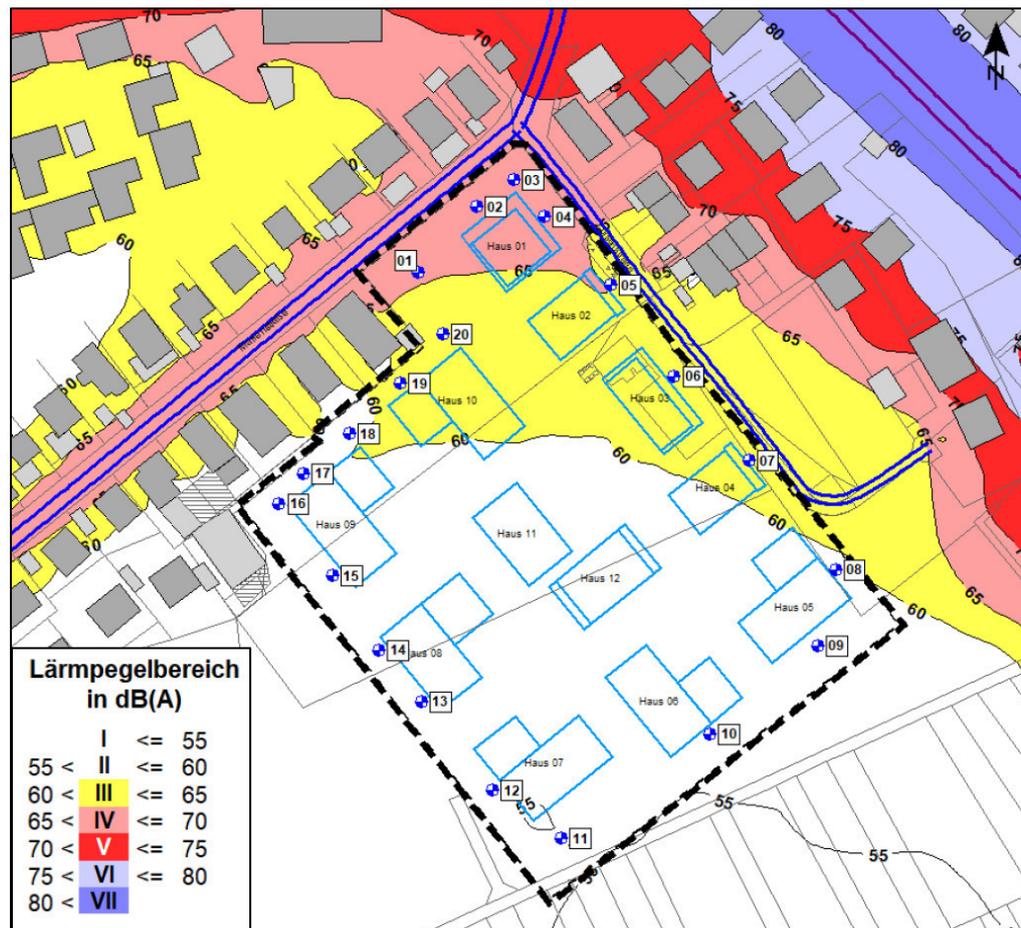


Abbildung 15 der schalltechnischen Untersuchung – ab Lärmpegelbereich III nachts (Heine+Jud, 07.02.2024)

Für die Fassaden, die in den farblich gekennzeichneten Bereichen (Abbildung 15 der schalltechnischen Untersuchung, Heine+Jud, 07.02.2024) > 50 dB(A) nachts liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise (z.B. durch ein weiteres an einer lärmabgewandten Fassade befindliches Fenster) sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018) entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.



Abbildung 16 der schalltechnischen Untersuchung – Pegelbereiche > 50 dB(A) nachts (Heine+Jud, 07.02.2024)

d. Gewerbelärm Tag:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm zu treffen.

Für die Fassaden die in den Bereichen > 55 dB(A) tags liegen (farblich gekennzeichnete Bereich Abbildung 17 der schalltechnischen Untersuchung, Heine+Jud, 07.02.2024), sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm erforderlich. Schutzbedürftige Räume sind hier nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für allgemeine Wohngebiet (WA) eingehalten werden. Geeignete Maßnahmen umfassen auch die sog. „architektonische Selbsthilfe“. Bei der „architektonischen Selbsthilfe“ werden Immissionsorte in Fassadenabschnitten mit Überschreitungen der zulässigen Richtwerte vermieden. Beispiele hierfür sind: Festverglasung (ggf. mit Lüftungseinrichtungen), vorgehängte Glasfassaden, Vorsatz von festverglasten Loggien, geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume bzw. geeignete Grundrissgestaltung, Prallscheiben, Laubengänge, Fassadengestaltung (Gebäuderücksprünge, Schallschutzerker) u.a.

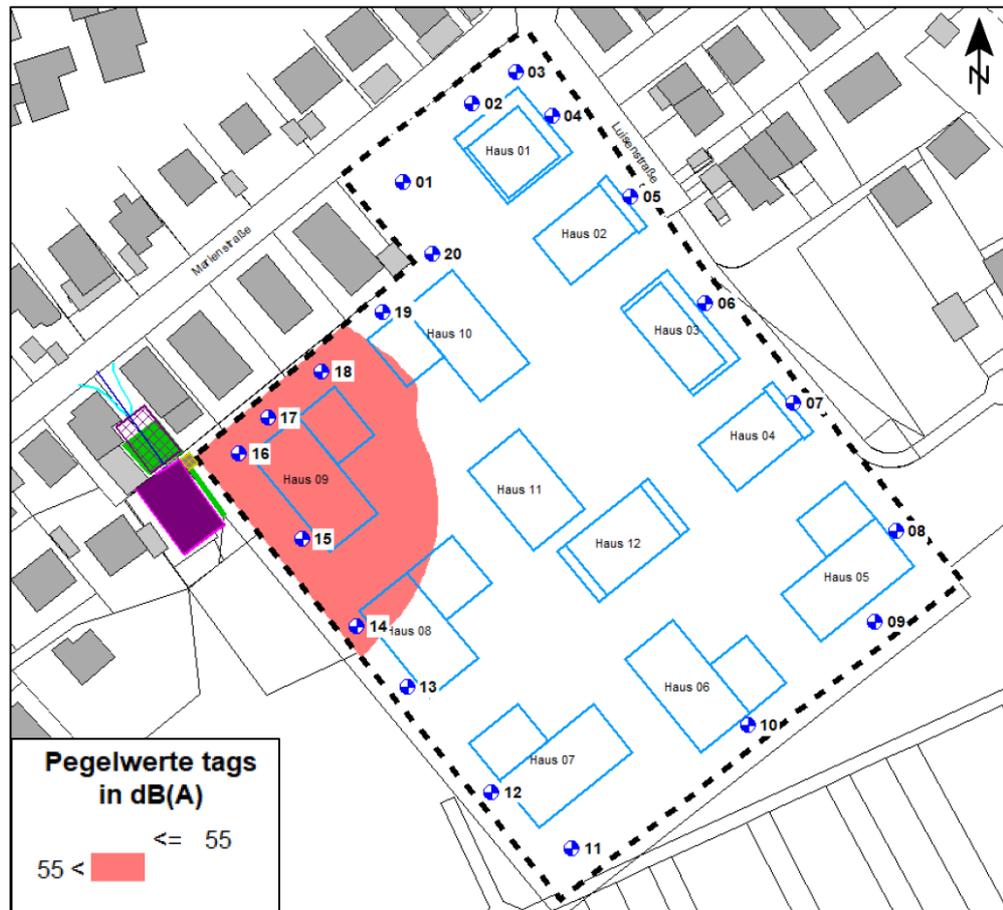


Abbildung 17 der schalltechnischen Untersuchung – *Bereiche mit Überschreitung, ohne Lärmschutz* (Heine+Jud, 07.02.2024)

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018). Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen zu erbringen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung oder Lärmschutzwänden außerhalb des Plangebiets) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018) reduziert werden.

e. Gewerbelärm – Außenwohnbereiche Tag:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm zu treffen.

Für die Wohngebäude, die in den Bereichen > 62 dB(A) tags liegen ((farblich gekennzeichnete Bereiche Abbildung 19 der schalltechnischen Untersuchung, Heine+Jud, 07.02.2024), sind Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone,

Terrassen) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.



Abbildung 19 der schalltechnischen Untersuchung – Pegelbereiche > 62 dB(A) tags (Heine+Jud, 07.02.2024)

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018). Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen zu erbringen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung oder aktiven Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018) reduziert werden.

## **Bebauungsplan „Luisen Höfe“**

### **Stadt Besigheim Landkreis Ludwigsburg**

## **Teil B - Örtliche Bauvorschriften**

### **Rechtsgrundlage:**

#### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dach- und Fassadengestaltung**

- a. Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung.
- b. Fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden sind unzulässig.
- c. Metallische Oberflächen und Kunststoffverkleidungen an Gebäudefassaden sind unzulässig.
- d. Ein Beklebunganteil je Außenfenster über 40 % der Fensterfläche ist unzulässig. Davon ausgenommen sind Sanitär- und WC-Räume.

### **2. Nebenanlagen**

- a. Eine Nebenanlagenhöhe von maximal 3,00 m ist einzuhalten. Unterer Bezugspunkt ist die im arithmetischen Mittel gemessene geplante Geländehöhe.

### 3. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- a. Fahnenwerbung, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone o.Ä., freistehende Werbeanlagen, Werbestelen, Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im Plangebiet nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
- b. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf an der Fassade zulässig. Sie dürfen eine Größe von 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und sind am Gebäude anzubringen. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

### 4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 (1) LBO i.V.m. § 21a NatSchG)

- a. Gestaltung von Vorgärten und Freiflächen  
Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen, Terrassen oder Stellplätzen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- b. Gestaltung von Kfz-Stellplätzen  
Die Stand- und Fahrflächen sind mit Rasenpflaster, Rasengitter oder anderem dauerhaft wasserdurchlässigem Beton- oder Natursteinpflaster zu belegen.

### 5. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a. Im Allgemeinen Wohngebiet sind, außerhalb der flächenhaften Pflanzgebote, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig in Form von:
  - geschnittenen und freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen,
  - Zäunen aus Drahtgeflecht in Kombination mit geschnittenen und freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen,
  - Zäunen aus Holz.Ausnahmsweise sind hier Stützmauern zur Geländeabfangung sowie notwendige Absturzsicherungen zulässig.
- b. Im Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb des flächenhaften Pflanzgebotes 5 tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig in Form von:
  - Zäune aus Drahtgeflecht in Kombination mit geschnittenen und freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen,
  - Zäune aus Holz.

- c. Alle tote Einfriedungen haben, mit Ausnahme der Gründungen, einen Abstand von mindestens 15 cm vom Boden aufzuweisen.
- d. Sämtliche Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

**6. Stellplätze**

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)

- a. Bei Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- b. Bei Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau müssen je Wohneinheit 2,0 Fahrradstellplätze hergestellt werden.

**7. Energienutzung und Nutzung regenerativer Energie**

- a. Anlagen zur regenerativen Energienutzung sind nur auf dem Dach und an der Fassade zulässig.

**8. Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen**

(§ 74 (1) Nr.4 LBO)

- a. Parabolantennen und Außenantennen sind unzulässig.
- b. Ausnahmsweise können Parabolantennen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

**9. Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 (1) Nr.5 LBO)

- a. Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

**10. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

- a. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, werden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

---

## Teil C - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 1. **Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)**

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Ref. 83.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### 2. **Schutz von Boden, Wasser und Lebensräumen vor Schadstoffeinträgen**

Auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ (S. 27) sowie auf das Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ wird verwiesen (S. 28).

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens, der Fachbereich Umwelt beim Landratsamt Ludwigsburg hält ein entsprechendes Merkblatt bereit. Der bei Erdarbeiten anfallende Oberboden sollte möglichst hochwertig (z.B. im Zuge einer Bodenverbesserungsmaßnahme auf landwirtschaftlichen Flächen) verwertet und nicht deponiert oder in sonstiger Weise verschwendet werden (siehe § 202 BauGB).

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

#### **Maßnahmen zum Bodenschutz:**

Der belebte Oberboden ist zu schonen, vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Wiederverwendung zuzuführen.

Die räumliche Ausdehnung von Baufeld und Baustelleneinrichtung ist zu minimieren.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind entstandene negative Bodenveränderungen nachhaltig zu beseitigen (z.B. Tiefenlockerung zur Beseitigung von Verdichtungen).

### **3. Artenschutz**

#### **3.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

a. Maßnahme VM1 – Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes

Um eine Einwanderung von Zauneidechsen auf die Bauflächen oder Baustelleneinrichtungsflächen zu vermeiden, ist an der westlichen und östlichen Seite des Geltungsbereichs ein Reptilienschutzzaun notwendig. Der Reptilienschutzzaun wird ab dem Zeitpunkt der Räumung des Baufeldes („Tabuflächen 8 und 9“) erforderlich. Die Dauer der Bereitstellung des Reptilienzaunes ist nach Erfordernis durch eine Umweltbaubegleitung festzulegen. Der Zaun ist während der gesamten Zeit der Bereitstellung funktionsfähig zu unterhalten.

b. Maßnahme VM2 – Bauzeitliche Regelung für Rodungsmaßnahmen

Um Direktverluste und/oder erhebliche Störungen bei Brutvögeln einschließlich deren Entwicklungsformen (Nester, Gelege) während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden, darf die Rodung von Sträuchern und Bäumen entsprechend der Naturschutzgesetzgebung nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

c. Maßnahme VM3 – Umgang mit Bauflächen

Damit unbebaute Bauflächen keine Habitategnung z. B. durch Gehölzsukzession, Bodenstrukturen oder Temporärgewässer bekommen, sind die Bauflächen bis zur Baufeldräumung so zu unterhalten, dass eine Habitategnung für relevante Arten (besonders für Zauneidechsen oder Amphibien) nicht eintritt. Es dürfen daher keine Strukturen (z. B. Baumholz, Steine, Baumaterial, Bauschutt, Bretter, usw.) auf den zukünftigen Baugrundstücken verbleiben oder über längere Zeit gelagert werden. Aufkommende Vegetation (krautiger Bewuchs, Gehölzanflug) ist durch regelmäßige Pflege zu entfernen. Stellen innerhalb der Bauflächen, in denen sich temporär Wasser sammelt, sind außerhalb der Aktivitätsperiode von in Frage kommenden Amphibienarten, d. h. im Zeitraum September bis März zu verfüllen. Eine Verfüllung von Temporärgewässern in Bauflächen während der Aktivitätsphase der Amphibien darf nur nach Freigabe, d. h. vorheriger Überprüfung und ggf. Bergung von Tieren durch die Umweltbaubegleitung erfolgen.

d. Maßnahme VM4 - Schutz von Habitatstrukturen außerhalb von Eingriffsflächen

Wertgebende Habitatstrukturen und Biotopelemente außerhalb des Plangebietes (z. B. Gehölzbestände und Wiesenflächen) sind durch Vorkehrungen in der Baustelleneinrichtung vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen ausreichend zu schützen. Dies gilt insbesondere für Materialablagerungen und Abstellen von Maschinen und dergleichen. Diese Bereiche sind als „Tabuflächen“ während Bauphasen zu kennzeichnen und ggf. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzaun, Stammschutz, o. ä.) zu sichern.

e. Maßnahme VM5 – Überprüfung vor Baufeldfreigabe / Bergung von Reptilien

Im zeitlichen Vorfeld auf die Baufeldräumung ist während Aktivitätsphase der Reptilien (April – September) zur Freigabe eine Überprüfung der Bauflächen im Rahmen der Umweltbaubegleitung erforderlich. Durch mindestens 3 Begehungen unter Einsatz von künstlichen Verstecken (KV) sind evtl. im Baufeld noch befindliche Amphibien und Reptilien (z. B. Blindschleiche) durch einen Reptilien-Experten zu bergen und in geeignete Habitate außerhalb des Eingriffsbereichs umzusetzen. Das Ergebnis der Kontrollen ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Das Baufeld kann freigegeben werden, wenn bei drei hintereinander folgende Kontrollen keine Tiere mehr angetroffen wurden. Die Terminierung der Kontrollen erfolgt in Abhängigkeit zur geplanten Baufeldräumung.

f. Maßnahme VM6 – Schutz des flächenhaften Naturdenkmals

Das flächenhafte Naturdenkmal „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“ ist durch Vorkehrungen in der Baustelleneinrichtung vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen (z.B. Materialablagerung, Abstellen von Maschinen) ausreichend zu schützen. Diese Bereiche sind als „Tabuflächen“ während Bauphasen zu kennzeichnen und in geeigneter Form in den Baugenehmigungsunterlagen darzustellen.

**4. Nutzung der Solarenergie**

Um Insektenpopulationen zu schützen, sollen die Photovoltaikmodule einen Reflexionsgrad von polarisiertem Licht von maximal 6 % (je Solarglasseite maximal 3 %) haben. Es sind entspiegelte Module zu verwenden.

**5. Standorte für die öffentliche Straßen- und Wegebeleuchtung und insektenfreundliche Beleuchtung**

Gemäß § 126 BauGB sind Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf dem Grundstück zu dulden.

Zum Schutz von nachtaktiven Tierarten, insbesondere Insektenarten, ist die Straßen- und Außenbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Insektenschonende Leuchtmittel

sind z.B. LED-Lampen mit amberfarbener (1.700-2.200 Kelvin) oder warmweißer Lichtfarbe (Wellenlänge >540 nm und Farbtemperatur mit weniger als 2.700 Kelvin.

## **6. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser**

Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser sind mit Ausnahme derer, bei denen eine Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt, wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

## **7. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Trochitenkalk-Formation. Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Zudem befindet sich der Südtail des Plangebiets in der stillgelegten Lehmgrube Besigheim (Spindelberg). Im Bereich der ehemaligen Lehmgrube können ggf. mächtige Ablagerungen, welche beim Abbaubetrieb angefallen sind, nicht ausgeschlossen werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

---

**8. Mineralische Rohstoffe**

Der Südteil des Plangebiets befindet sich in einem vollständig abgebauten Gebiet im ehemaligen Abbaugbiet der 2002 stillgelegten Lehmgrube Besigheim (Spindelberg) (mit der LGRB-Rohstoffgewinnungsstellen-Nr. RG 7020-2).

**9. Starkregen, Grundwasser und Hydrogeologie**

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen).

Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

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

**10. Schallschutz im Hochbau**

Grundlage ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018). Diese wird bei der Stadtverwaltung Besigheim zur Einsicht bereitgehalten.

Fachbereich Umwelt  
November 2015

LANDRATSAMT



LUDWIGSBURG

## 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 Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

Fachbereich Umwelt  
Mai 2017



LANDKREIS  
LUDWIGSBURG

## 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 oder durch eine Verwendung des Bodens auf dem Baugrundstück für gestalterische Zwecke.

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, nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung oder nach einer Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums (VwV Boden).

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 m<sup>2</sup> Fläche genehmigungspflichtig. Besonders schützenswerte Flächen, Flächen im Überschwemmungsgebiet oder im Gewässerrandstreifen dürfen überhaupt nicht aufgefüllt werden.

Haben Sie noch Fragen? Die Arbeitshilfe "Bodenaushub ist mehr als Abfall" finden Sie auf der Homepage der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz des Landes Baden-Württemberg ([www.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de)). Selbstverständlich beraten wir Sie auch persönlich (E-Mail: [silvia.walter@landkreis-ludwigsburg.de](mailto:silvia.walter@landkreis-ludwigsburg.de) oder Tel.: 07141/144-42609).

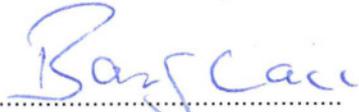
08.07.2024

Aufgestellt: Pfullingen, den 08.07.2024

citiplan GmbH

31. Juli 2024

Besigheim, den .....

  
.....  
Bürgermeister