Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

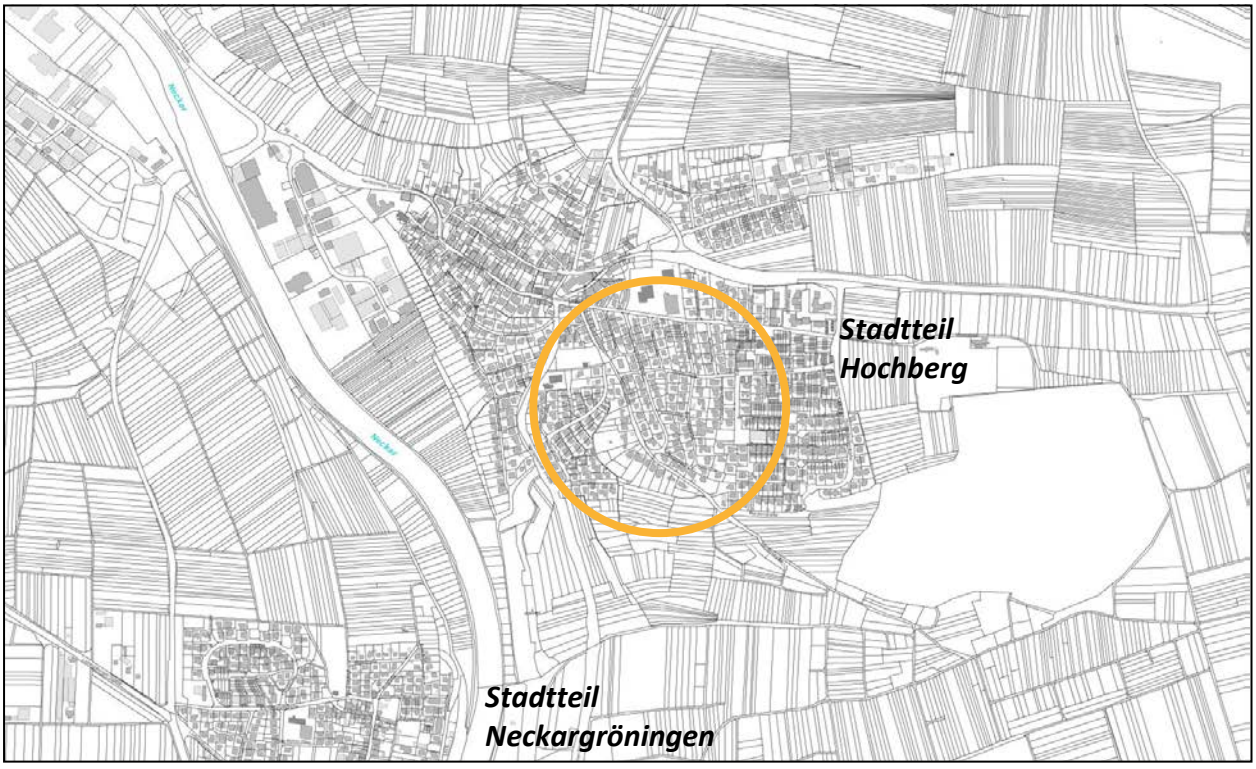
Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

# Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung

**Stadtteil Hochberg**

# TEXTTEIL

**vom 24.05.2022**



## I. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 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.

## II. Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

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

## III. Anhang zum Bebauungsplan *

- *Pflanzliste*

## IV. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung vom 24.05.2022
- Gebäude-Dokumentation zum Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“, Büro ORplan, Stuttgart vom Dezember 2021
- Straßenansichten, Büro ORplan, Stuttgart vom Dezember 2021
- *Umweltbericht zum Bebauungsplan „Haldenstraße/August-Lämmle-Straße“, werkgruppe gruen, Stuttgart vom Oktober 2015*
- *Übersichtsbegehung Artenschutz zum Bebauungsplan „Halden/August-Lämmle-Straße“, werkgruppe gruen, Stuttgart vom Juni 2015*

## V. Geltungsbereich

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

Gegenüber dem Bebauungsplan „Haldenstraße/ August-Lämmle-Straße“ rechtsverbindlich seit dem 31.03.2016, werden die nachfolgenden schwarz hervorgehobenen textlichen Festsetzungen mit dem Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“ geändert.

Alle weiteren innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unberührt.

Diese sind ** grau und kursiv gekennzeichnet* und haben weiterhin ihre Gültigkeit.

## VI. Planverfasser:

**ORplan** Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB
Rohn · Tritschler · Architekten
Rotenbergstraße 20 · 70190 Stuttgart · Tel 0711/925 75-0 Fax -30

**Stadt Remseck am Neckar**
**Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung**
Marktplatz 1, 71686 Remseck am Neckar
Telefon: 07146 2809-0, info@remseck.de

Remseck am Neckar, den

…….

Birgit Priebe, Bürgermeisterin

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 *Art der baulichen Nutzung*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO*

*Entsprechend Planeinschrieb–Nutzungsschablone Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.*

### A1.1 *WA – Allgemeines Wohngebiet*

*§ 4 BauNVO*

*Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.*

*Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die gemäß 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, hier nicht zulässig sind.*

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im Bereich der Festsetzung südwestlich der Haldenstraße die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf maximal fünf Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.*

## A2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablonen sind festgesetzt:

- *Grundflächenzahl,*
- Höhe der baulichen Anlagen.

### A2.1 *Grundflächenzahl*

*Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.*

### A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Traufhöhe (TH 1 bis 6)** in Verbindung mit einer **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die **Bezugshöhen** sind im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN an der straßenzugewandten Seite der Grundstücke festgesetzt. Die jeweils gültige Bezugshöhe ist in den einzelnen Baufenstern der Grundstücke festgeschrieben.

Die **maximale Traufhöhe (TH 1 bis 6)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Bei Flachdächern entspricht die festgesetzte Traufhöhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Für die Grundstücke August-Lämmle-Straße 31 (Flst. 1476/2) und 32 (Flst. 1467/1) gilt eine maximale Traufhöhe in müNN. Sie wird bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

In gekennzeichneten Teilen des Plangebiets werden hangabwärts zusätzlich **maximal zulässige Wandhöhen (WH 1 bis 2) festgelegt.**

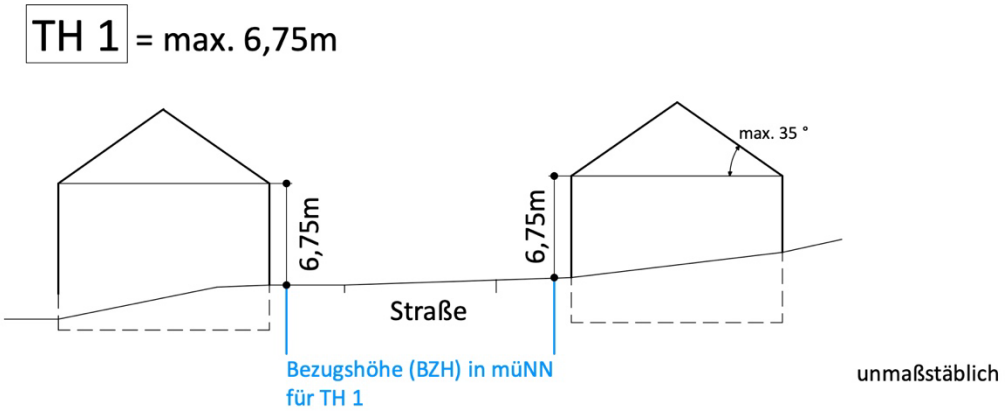
Diese werden für geneigte Dächer zwischen dem **talseitig** gelegenen **Referenzpunkt** (Bezugshöhe liegt am Baufenster) entsprechend Planeinschrieb und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

Bei Flachdächern wird zwischen dem **talseitig** gelegenen **Referenzpunkt** (Bezugshöhe liegt am Baufenster) entsprechend Planeinschrieb und der Oberkante Attika oder Oberkante Brüstung in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

**TH 1**

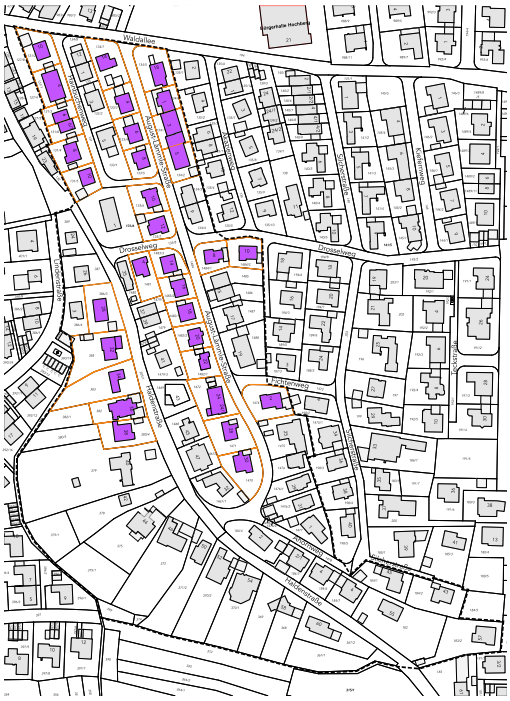
Die festgesetzte Höhe wird gemessen von der **Bezugshöhe BZH** (müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 6,75 m**




Die Festsetzung TH 1 betrifft Grundstücke mit der Nutzungsschablone 1, d.h. die Dachneigung liegt bei 25 bis max. 35 °.

TH 1 gilt für folgende Flurstücke:



**August-Lämmle-Straße** 1 (Flst. 134/6), 3 (Flst. 134/1), 5 (Flst. 134/2), 4 (Flst. 133/3), 6 (Flst. 133/4), 8 (Flst. 133/5), 10 (Flst. 133/6), 12 (Flst. 133/7), 14 (Flst. 1483/3), 16 (Flst. 1483/2), 18 (Flst. 1483/1), 20 (Flst. 1482/2), 22 (Flst. 1482/1), 24/24_1 (Flst. 1472), 28 (Flst. 1471), 30 (Flst. 1470);

**Fichtenweg** 2 (Flst. 1474);

**Drosselweg** 4 (Flst. 1481), 8 (Flst. 1484/1), 10 (Flst. 1484/2); Fichtenweg 2 (Flst. 1474);

**Hainbuchenweg** 4 (Flst. 131/1), 6 (Flst. 131/3), 6_1 (Flst. 131/8), 8 (Flst. 131/4), 10 (Flst. 131/5);

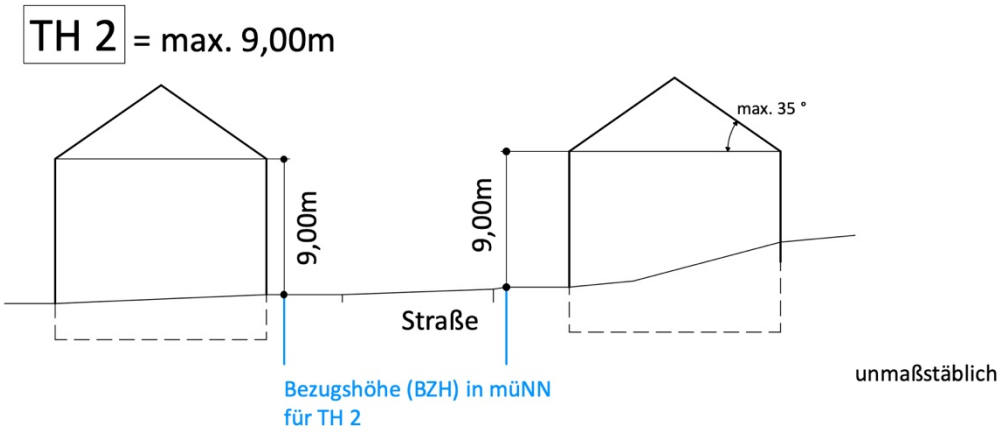
**Haldenstraße** 28 (Flst. 386/3), 32 (Flst. 385), 34 (Flst. 383), 36 (Flst. 382), 38 (Flst. 380/4);

**Waldallee** 10 (Flst. 131/2), 14 (Flst. 134/7), 18 (Flst. 134/5).

**TH 2**

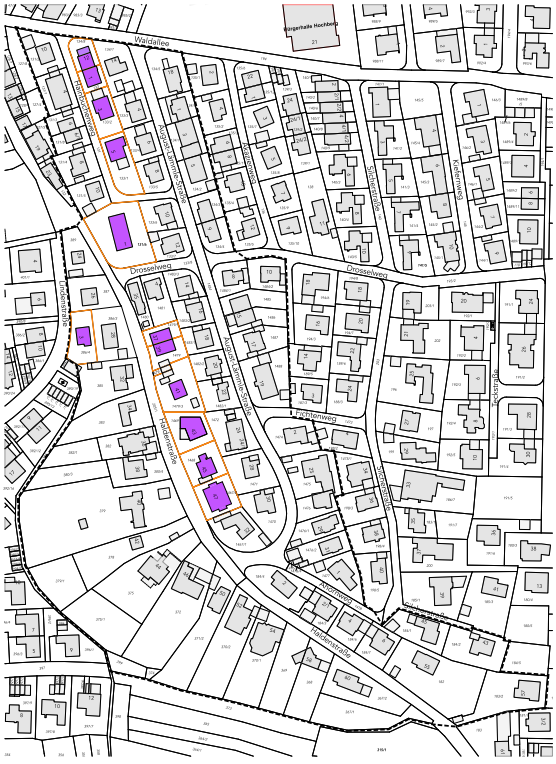
Die festgesetzte Höhe wird gemessen von der **Bezugshöhe BZH** (müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 9,00 m**




Die Festsetzung TH 2 betrifft Grundstücke mit der Nutzungsschablone 1, d.h. die Dachneigung liegt bei 25 bis max. 35 °.

<u>TH 2 gilt für folgende Flurstücke:</u>



**Drosselweg** 1 (Flst. 131/6);

**Hainbuchenweg** 1 (Flst. 133), 3 (Flst. 133/2), 5 (Flst. 133/1);

**Haldenstraße 37** (Flst. 1479/1), 39 (Flst. 1479), 41 (Flst. 1479/3), 43 (Flst. 1469), 45 (Flst. 1468), 47 (Flst. 1467/2);

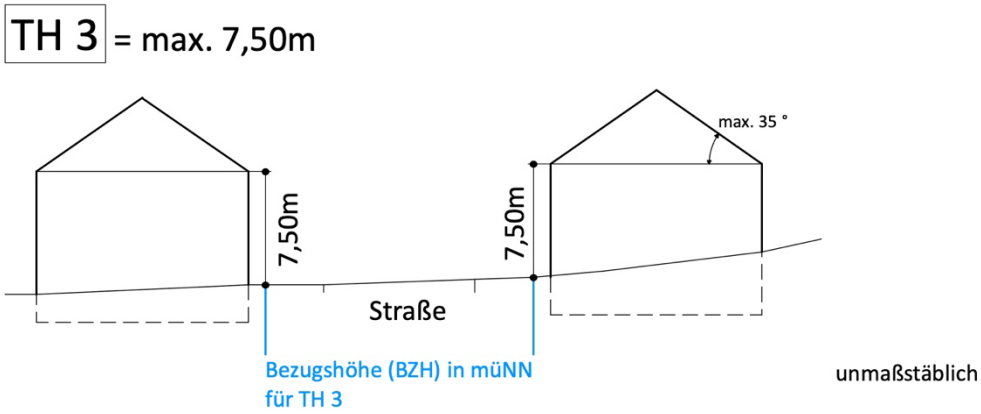
**Lindenstraße** 3 (Flst. 386/4);

**Waldallee** 12 (Flst. 134/8).

**TH 3**

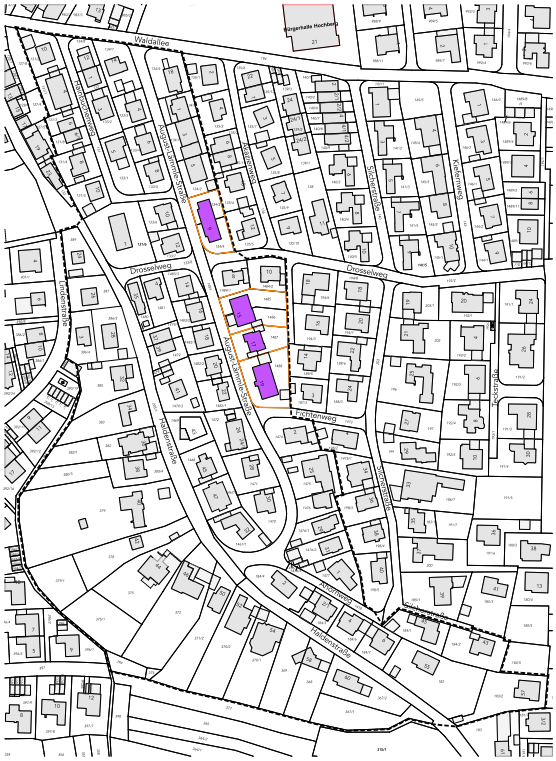
Die festgesetzte Höhe wird gemessen von der **Bezugshöhe BZH** (müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 7,50 m**




Die Festsetzung TH 3 betrifft Grundstücke mit der Nutzungsschablone 1, d.h. die Dachneigung liegt bei 25 bis max. 35 °.

TH 3 gilt für folgende Flurstücke:

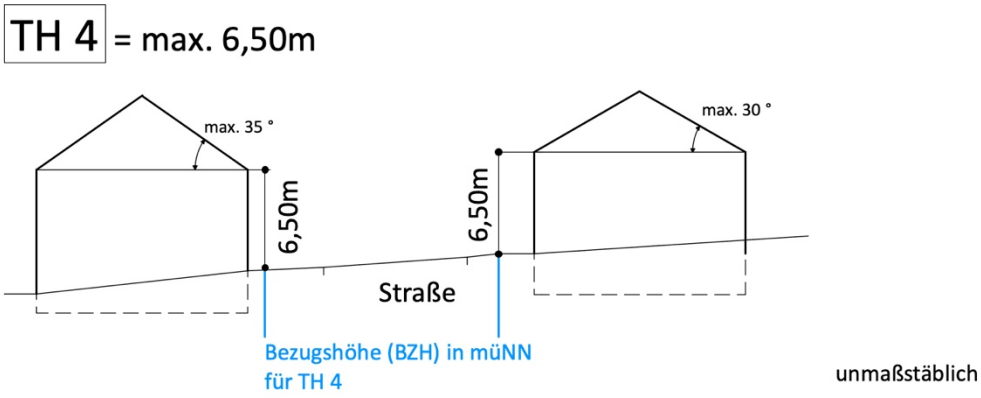


**August-Lämmle-Straße** 9 (Flst. 134/3, 134/4), 15 (Flst. 1485, 1486), 17 (Flst. 1487), 19 (Flst. 1488).

**TH 4**

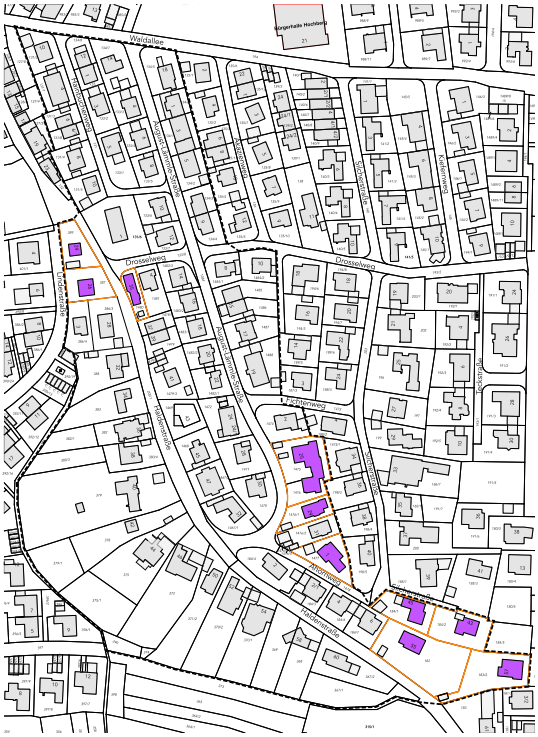
Die festgesetzte Höhe wird gemessen von der **Bezugshöhe BZH** (müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 6,50 m**




Die Festsetzung TH 4 betrifft Grundstücke mit der Nutzungsschablone 1 oder 2, d.h. die zulässigen Dachneigungen liegen bei 25 bis max. 35 ° oder 20 bis max. 30 °.

<u>TH 4 gilt für folgende Flurstücke:</u>



**Ahornweg** 1 (Flst. 1477);

**August-Lämmle-Straße** 25 (Flst. 1475, 1476), 29 (Flst. 1476/1);

**Haldenstraße** 24 (Flst. 389), 26 (Flst. 387), 35 (Flst. 1480), 55 (Flst. 182), 57 (Flst. 183/2);

**Silcherstraße** 43 (Flst. 184/2), 45 (Flst. 184/1).

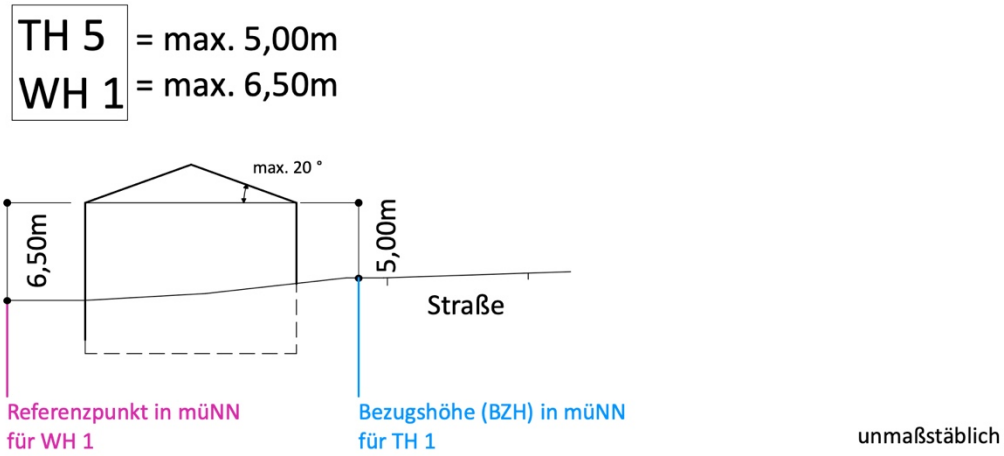
**TH 5 - WH 1**

Die festgesetzte Höhe wird gemessen von der **Bezugshöhe BZH** (müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 5,00 m**

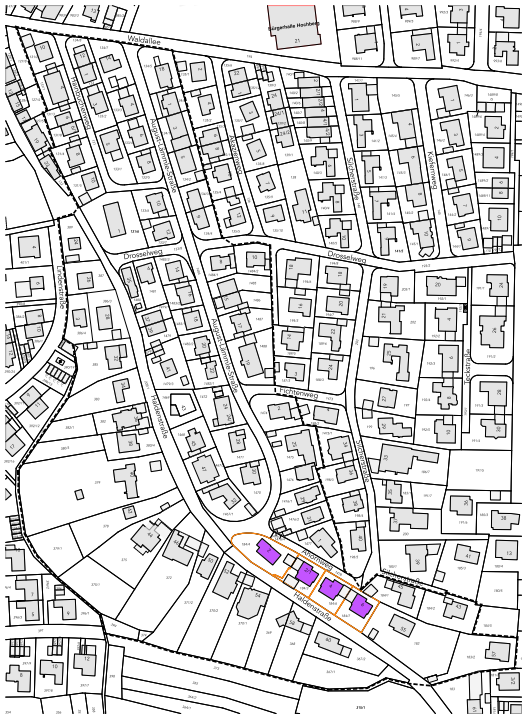
Hangabwärts wird eine **maximal zulässige Wandhöhe (WH 1) festgelegt.** Diese wird zwischen dem **talseitig** gelegenen Referenzpunkt (am Baufenster) entsprechend Planeinschrieb und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 6,50 m**




Die Festsetzung TH 5 betrifft Grundstücke mit der Nutzungsschablone 3, d.h. die Dachneigung liegt bei max. 20 °.

<u>TH 5 – WH 1 gilt für folgende Flurstücke:</u>



**Ahornweg** 2 (Flst. 184/4), 2_1 (Flst. 184/3), 4 (Flst. 184/6), 6 (Flst. 184/7).

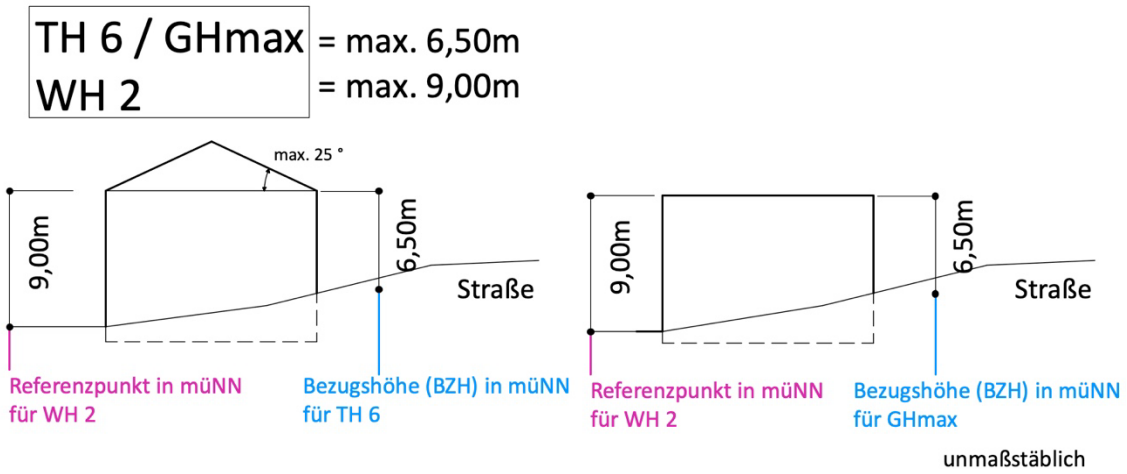
**TH 6 / GH max. – WH 2**

TH 6: Bei geneigten Dächern wird die festgesetzte Höhe gemessen von der Bezugshöhe (als Bezugshöhe müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 6,00 m**

**GH max.:** Bei Flachdächern wird die die festgesetzte Höhe gemessen von der Bezugshöhe (als Bezugshöhe müNN im Planeinschrieb) bis zur Oberkante Attika oder Oberkante Brüstung. Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 6,00 m**

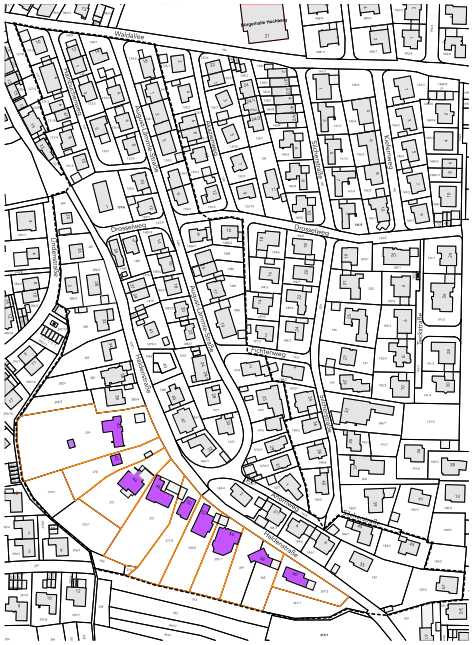
Hangabwärts wird eine **maximal zulässige Wandhöhe (WH 2) festgelegt.** Diese wird zwischen dem **talseitig** gelegenen Referenzpunkt (am Baufenster) entsprechend Planeinschrieb und bei geneigten Dächern zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

Bei Flachdächern wird zwischen dem **talseitig** gelegenen Referenzpunkt (am Baufenster) entsprechend Planeinschrieb und der Oberkante Attika oder Oberkante Brüstung in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen. Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 9,00 m**




Die Festsetzung TH 6 oder GH max. betrifft Grundstücke mit der Nutzungsschablone 4, d.h. die Dachneigung liegt bei geneigten Dächern bei 20 bis max. 25 °.

<u>TH 6 / GHmax. – WH 2 gilt für folgende Flurstücke:</u>



**Haldenstraße** 40 (Flst. 379), 42 (Flst. 378), 44 (Flst. 375), 46 (Flst. 372), 50 (Flst. 371/1), 52 (Flst. 370/2), 54 (Flst. 370/1), 58 (Flst. 368, 369), 60 (Flst. 367/2).

## A3 *Bauweise*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO*

*siehe Planeinschrieb-Nutzungsschablone*

*o: offene Bauweise*

## A4 *Überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO*

*siehe Planeinschrieb*

*Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO ist bei den mit **B** gekennzeichneten Baufenstern das Überschreiten der Baugrenze mit Balkonen, Wintergärten oder ähnlichen Anbauten auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Im Einzelnen dürfen die Vorbauten nicht tiefer als 3 m und nicht breiter als 5 m sein.*

## A5 *Flächen für Garagen und Stellplätze*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 2+4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO*

*Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb einer seitlichen Abstandsfläche sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können diese im Einvernehmen mit der Stadt Remseck a. Neckar auch an anderer Stelle zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen.*

*Wenn keine Flächen für Garagen/Stellplätze oder Carports festgesetzt sind, sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.*

*Die Grundstückszufahrten können ausnahmsweise auch als Stellplatzfläche genutzt werden. Da auch die Zufahrtsbreiten begrenzt sind und alle Oberflächen aus versickerungsfähigem Material bestehen müssen, wird die Versiegelung des Bodens zusätzlich minimiert.*

*Die nicht überbauten Teile der Tiefgaragen müssen vollständig mit Erde überdeckt sein; die Erdüberdeckung muss mindestens 0,6 m betragen. Pro Grundstück ist nur eine Tiefgaragenzufahrt zulässig. Die maximale Zufahrtsbreite wird mit 6,00m festgesetzt. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

*Die Zufahrten zu den Tiefgaragen müssen vom öffentlichen Straßenraum aus gewährt werden.*

## A6 *Nebenanlagen*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO*

*Pro Wohneinheit mit Gartennutzungsrecht ist (ausgenommen von zulässigen Garagen und Spielplätzen) nur eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes (Gerätehaus etc.) mit einer maximalen Kubatur von 20 cbm generell zulässig.*

*Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig; ausgenommen hiervon sind Kinderspieleinrichtungen, Fahrradabstellplätze, Müllsammelanlagen, Terrassenüberdachungen und Pergolen bis zu einer Grundfläche von 15 qm sowie unterirdische Nebenanlagen.*

## A7 *Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im Bereich der Festsetzung südwestlich der Haldenstraße die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf maximal fünf Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.*

## A8 *Verkehrsflächen*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

*Die Zufahrten zu privaten Erschließungsflächen müssen vom öffentlichen Straßenraum aus gewährt und ein evtl. vorhandener Parkstreifen muss dafür unterbrochen werden.*

## A9 *Entwässerung des Gebiets*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

*Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt im bestehenden Mischsystem.*

*Niederschlagswasser ist möglichst direkt zu versickern. Dafür sind befestigte Flächen auf den Bauplatzgrundstücken, wie z.B. Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.*

### A9.1 *WRF 1 - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge – Sickerpflaster*

*Die Beläge von Zufahrten, Wegen, Plätzen und Kfz-Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen, z.B. in Sickerpflaster oder Drainfugenpflaster. Der Unterbau ist mit Hilfe eines Spezialsubstrates (Kornabstufung 0/45) herzustellen, welches einerseits die Anforderungen an die Standsicherheit und andererseits an die Durchlässigkeit erfüllt. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.*

### A9.2 *WRF 2 – Zisternen*

*Die Anlage von Zisternen (entweder unterirdisch oder im Haus) zur Sammlung von Regenwasser und zur Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig. Wird Wasser aus der Zisterne als Brauchwasser benutzt (Toilettennutzung, Waschmaschine etc.) und dieses der öffentlichen Kanalisation zugeführt, ist die Brauchwassermenge über einen gesonderten Brauchwasserzähler zu erfassen.*

## A10 *Private Grünflächen*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*

*Die Ausgestaltung erfolgt nach den jeweiligen Pflanzgeboten oder Maßnahmenfestsetzungen.*

## A11 *Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB*

*Aufschüttungen und Abgrabungen im Zuge der Straßenbaummaßnahmen sind bis zu 0,75 m Höhendifferenz zum Bestand zu dulden. Bei einem Böschungswinkel von 1:1,5 reicht die Aufschüttung oder Abgrabung maximal 1,15m von der Straßenbegrenzungslinie auf das Grundstück.*

## A12 *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

*Auf den Flurstücken 385, 386/3, 386/4 ist ein **Leitungsrecht lr** zugunsten des Entsorgungsträgers Entwässerung gesichert.*

*Im ausgewiesenen Trassenbereich ist jegliche Überbauung unzulässig.*

## A13 *Nicht überbaute Flächen*

*Die nicht überbauten Flächen sind einer gärtnerischen Gestaltung und Begrünung zu unterziehen, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.*

## A14 *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

*Es wird auf das Ökokonto der Stadt Remseck am Neckar zurückgegriffen.*

*Die Ökopunkte sollen aus der Maßnahme „Raue Rampe“ ausgebucht werden. Es handelt sich dabei um eine Fischtreppe am ehemaligen Wehr der Oberen Mühle im Ortsteil Hochdorf. Hier können Fische und Kleinstlebewesen den Zipfelbach auf Remsecker Gemarkung ohne Hindernisse passieren. Die Maßnahme wurde 2011 umgesetzt.*

### A14.1 *Artenschutzfachliche Maßnahmen*

*Maßnahmen zur Vermeidung*

*Vor Beginn von Baumaßnahmen sowie bei Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen und Gehölzen bzw. Abbrucharbeiten von Gebäuden ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.*

***V 1 - Festlegung Rodungszeitraum***

*Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).*

***V 2 - Erhalt Einzelbäume***

*Die nicht vorhabenbedingten in Anspruch genommenen Baumbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen.*

***V 3 - Ökologische Baubegleitung der Fäll- und Abbrucharbeiten***

*Im Rahmen der Fällarbeiten bzw. Abbrucharbeiten von Gebäuden erfolgt eine weitere Nachsuche nach potenziellen Niststätten.*

*Gegebenenfalls vorgefundene Tiere sind durch sachkundige Personen zu bergen und fachgerecht zu versorgen.*

*Möglicherweise kann in Folge dieser Ergebnisse die Maßnahme CEF 1 in Ihrem Umfang reduziert werden.*

## A14.2 *Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität*

*(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)*

*Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sogenannte CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitate oder Standorte (measures which ensure the continuous ecological functionality of a concrete breeding site/ resting place).*

***CEF 1 - Anbringen von Vogelnist- und Fledermauskästen***

*Die notwendige Anzahl von Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabenbereich beeinträchtigten prinzipiell geeigneten Quartierbäume. Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang gehen im Plangebiet, außerhalb des als private Grünfläche festgelegten Bereiche, drei Bäume mit potenziellen Baumhöhlen verloren, die Brutplätze von Vogelarten bzw. potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen. Es sind verschiedene Nisthöhlentypen (Vögel, Fledermäuse) entsprechend der zu fördernden Arten (Höhlenbrüter, Halbhöhlen- und Nischenbrüter, Fledermäuse – Referenzprodukte Firma Schwegler) zu verwenden. Die Nistkästen sind in Gehölzbereichen im näheren Umfeld (Landschaftsschutzgebiet) anzubringen, es gilt der Ansatz pro potenziellem Quartierbaum je ein Kasten für Vögel und Fledermäuse.*

*Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:*

- *Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen*
- *die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen, bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern*
- *Anbringen von 1 Nistkasten, z.B. Typ Schwegler Nisthöhle 1 B*
- *Anbringen von 1 Nistkasten, z.B. Typ Schwegler Starenhöhle 3 S*
- *Anbringen von 1 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler Fledermaushöhle 1 FD*

*Die angebrachten Kästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen. Die jährliche Pflege und Wartung beinhalten sowohl die sorgfältige Reinigung der Quartiere als auch ggf. deren Reparatur. Sollte sich ein Kasten oder dessen Aufhängung nicht mehr in einwandfreiem Zustand befinden, ist dieser zu ersetzen. Sollten bei der jährlichen Kontrolle andere Tierarten in den Nistkästen angetroffen werden (z.B. Hornissen, Wespen, Hummeln, Siebenschläfer, etc.), sind diese im Kasten zu belassen und nicht zu stören. Werden bei der jährlichen Kontrolle verendete Tiere in den Kästen gefunden, sind diese umgehend einem Spezialisten zur Untersuchung der Todesursache zu übergeben. Zur Erleichterung der Ursachensuche muss eine Kotprobe aus dem Kasten entnommen werden.*

*Die Annahme der Nisthilfen ist in den ersten 5 Jahren nach Anbringung zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind dem zuständigen Landratsamt zuzusenden. Stellt sich heraus, dass ein Kasten nach längerer Zeit immer noch „unberührt ist, so muss ein neuer, besser geeigneter Standort gefunden werden.*

***CEF 2 - Anbringen von Vogelnistkästen - gebäudebewohnende Arten***

*Aufgrund der nachgewiesenen Belegung von Gebäuden durch Vögel und deren Bedeutung wird bei einer baulichen Veränderung oder einem Abriss der jeweiligen Gebäude die nachfolgend genannte Schutzmaßnahme erforderlich.*

*Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Haussperling) an Gebäuden im Umfeld des jeweiligen Bauvorhabens:*

- *Anbringen von je 1 Nistkasten, z.B. Typ Schwegler Sperlingskoloniehaus 1 SP*

*Die angebrachten Kästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen. Die jährliche Pflege und Wartung beinhalten sowohl die sorgfältige Reinigung der Quartiere als auch ggf. deren Reparatur. Sollte sich ein Kasten oder dessen Aufhängung nicht mehr in einwandfreiem Zustand befinden, ist dieser zu ersetzen. Sollten bei der jährlichen Kontrolle andere Tierarten in den Nistkästen angetroffen werden (z.B. Hornissen, Wespen, Hummeln, Siebenschläfer, etc.), sind diese im Kasten zu belassen und nicht zu stören. Werden bei der jährlichen Kontrolle verendete Tiere in den Kästen gefunden, sind diese umgehend einem Spezialisten zur Untersuchung der Todesursache zu übergeben. Zur Erleichterung der Ursachensuche muss eine Kotprobe aus dem Kasten entnommen werden.*

*Die Annahme der Nisthilfen ist in den ersten 5 Jahren nach Anbringung zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind dem zuständigen Landratsamt zuzusenden. Stellt sich heraus, dass ein Kasten nach längerer Zeit immer noch „unberührt“ ist, so muss ein neuer, besser geeigneter Standort gefunden werden.*

# A15 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens **50%** der Dachflächen bei **flachen oder flach geneigten Dächern** mit einer Anlage zur Solaren Energienutzung zu belegen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit **geneigten Dächern** sind mindestens **50%** einer der beiden Hauptdachflächen mit einer Anlage zur Solaren Energienutzung zu belegen.

[Hinweis: die Festsetzung schließt die Festsetzung A9.3 Begrünung der Dächer nicht aus, eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist umsetzbar.]

# A16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

## A16.1 *PFG 1 - Pflanzgebot "Private Grünflächen"*

*Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind sowohl im Vorgarten- als auch im rückwärtigen Garten-Bereich gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Pro Baugrundstück ist je angefangene 150 qm nicht überbauter Fläche ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu sichern (siehe Pflanzliste).*

*Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.*

*Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100–150 cm zu verwenden (siehe Pflanzliste). Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.*

### A16.2 *PFG 2 - Pflanzgebot "Extensive Dachbegrünung"*

*Flachdächer (0° - 10°) von Gebäuden und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubtrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Solaranlagen sind zulässig (siehe Pflanzliste).*

### A16.3 PFG 3 - Pflanzgebot "Vorgartenfläche"

Die Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der maßgeblichen Erschließungsstraße sowie dem Gebäude (Vorgartenflächen) sind zu mindestens 50 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgartenflächen dürfen bis maximal 50% für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge überbaut werden.

### A16.4 *PFB 1 - Pflanzbindung "Private Grünflächen"*

*Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFB 1 "Private Grünflächen" als private Grünfläche ausgewiesenen Bereiche sind in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.*

***"Erhalt Einzelbäume"***

*Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume und Sträucher ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern.*

*Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind mit dem Faktor 2 : 1 in Verbindung mit möglichen CEF Maßnahmen durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, entsprechend Pflanzliste (siehe Hinweise 9) auf dem Baugrundstück zu ersetzen.*

***"Trockenmauern"***

*Die innerhalb der "Privaten Grünflächen" vorhandenen Trockenmauern und Terrassierungen aus Steinmauern sind als typisches, historisches Strukturelement sowie als Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten zu schützen und dauerhaft zu erhalten.*

***"Gehölzkomplexe"***

*Die innerhalb der "Privaten Grünflächen" vorhandenen Gehölzkomplexe (teils artenreiche Gehölzriegel und Hecken) sind in ihrem Bestand zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die im Sukzessionsstadium befindlichen Bereiche sind den Standortverhältnissen entsprechend landschaftsgerecht zu entwickeln.*

# B Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Abs. 7 LBO

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

### B1.1 Dachform, Dachdeckung für Gebäude und Garagen

***Dachform/-neigung und Dachdeckung***

*Satteldächer sind als gleichseitige und gleichwinklige Satteldächer auszubilden. Als Material für die Dachdeckung ist eine Ziegel- oder Pfannendeckung oder eine nichtreflektierende Metalldacheindeckung bzw. gestalterisch gleichwertiges Material zulässig.*

*Flachdächer sind zu begrünen.*

*Wenn auf dem Nachbargrundstück auf die Grenze gebaut wird (Doppelhäuser, Hausgruppen), ist an dieses Gebäude mit der gleichen Dachneigung und analoger Traufhöhe anzubauen. Dachform und Dacheindeckung sind dabei einheitlich zu gestalten.*

**Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 25° zulässig. Dachgauben sind ab einer Hauptdachneigung von 25 °zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.

Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben bis max. 3,00 m Länge zulässig. Sie müssen von der Traufe (unteren Dachbegrenzung) mindestens 1,00 m, vom First mindestens 1,0 m, vom Ortgang (seitlichen Dachbegrenzung) mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf ½ der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m zwischen den Dachüberständen betragen.

Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

*Die Summe der Gaubenlängen und Dacheinschnitte ist auf max. 50% der Firstlänge je Dachseite begrenzt.*

**Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus**

Die Breite des Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus darf 1/3 der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,00 m betragen. Die Dachneigung des Zwerchgiebel/-hauses und Quergiebel/-hauses ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels/-hauses, Quergiebel/-hauses muss mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Zwerchhaus, Quergiebel, Querhaus darf max. ½ der Gebäudelänge betragen.

**Dachaufbauten**

Haustechnische Anlagen und Bauteile sind auf den Dachflächen zulässig, soweit sie maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m über die Dachfläche hinausreichen und mindestens **2,0 m** hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien sind davon ausgenommen, hier muss kein Abstand zum Dachrand vorgesehen werden.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

*Bei Flachdächern darf die Höhe der Sonnenkollektoren maximal die Oberkante der Attika erreichen.*

***Garagen / Carports***

*Carports sind als Stahlkonstruktionen zu errichten. Die Eindeckung ist in Blech- oder Wellplatte, Stegplatte, Glas oder ähnlichen Materialien herzustellen.*

*Flachdächer der Garagen sind zu begrünen.*

### B1.2 *Fassadengestaltung / Materialien*

*Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die Gebäudeaußenwände einheitlich zu gestalten.*

*Fassadenflächen ohne Öffnungen auf 10 lfdm sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Die zu verwendeten Arten können der Artenliste entnommen werden.*

***Garagen / Carports / Nebenanlagen***

*Carports, Fahrradabstellanlagen bzw. Einhausungen für bewegliche Müllbehälter, die zu einem Grundstück bzw. zu einer Hausgruppe gehören, sind in jeweils gleichen Materialien auszuführen.*

## B2 *Werbeanlagen*

*§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO*

*Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Größe ist auf max. 0,5 m² begrenzt.*

## B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Abfallbehältern

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### B3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der maßgeblichen Erschließungsstraße sowie dem Gebäude **(Vorgartenflächen)** sind zu **mindestens 50 %** als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgartenflächen dürfen bis **maximal 50%** für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge überbaut werden.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen **(Schottergärten)** sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Eine geringe Zahl von Pflanzen liegt in der Regel vor, wenn mit der bodengebundenen Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

### B3.2 *Gestaltung von Wegen und ebenerdigen Stellplätzen*

*Wege auf den Grundstücken und private Stellplätze sind in versickerungsfähigen Belägen, z.B. als wassergebundene Decke, Drainfugenpflaster oder Rasenpflaster oder Schotterrasen auszuführen. Bei der Wahl von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien ist auch der Unterbau wasserdurchlässig auszuführen.*

*Zufahrten zu Tiefgaragen sind zu pflastern oder in Asphaltbeton auszuführen.*

### B3.3 *Einfriedungen*

*Gegen öffentliche Straßen und Wege sind - sofern keine Stellplätze und Carports festgesetzt sind - Einfriedungen als*

- *freiwachsende oder geschnittene Hecken oder Staudenpflanzungen nach Artenliste bis zu einer Höhe von 1,40 m;*
- *Zäune bis maximal 1,20 m Höhe;*
- *Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m, hinterpflanzt mit einer Hecke, Gesamthöhe max. 1,50 m*

*zulässig.*

### B3.4 *Abstellflächen für Müllbehälter*

*Standplätze für bewegliche Müllbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder durch Bepflanzung oder Verkleidung gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.*

## B4 *Außenantennen*

*§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO*

*Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.*

## B5 *Stellplatzverpflichtung*

*§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 37 LBO*

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist folgende Stellplatzverpflichtung festgesetzt:*

*1 St/WE für Wohnungen bis 45 m² Wohnfläche,*

*1,5 St/WE für Wohnungen über 45 m² Wohnfläche,*

*2 St/WE für Wohngebäude mit 1 Wohneinheit (Einzel-, Doppel-, Reihen-, Ketten-, Lean-häuser).*

## B6 Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

*Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegen öffentliche Straßen und Wege nur max. 0,75 m über oder unter bestehendem Gelände zulässig.*

*Im Bereich von zum Befahren geeigneten Flächen sind Stützmauern nur mit einem Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Fläche zulässig.*

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als **1,50 m** des natürlichen Geländeverlaufs sind innerhalb des Grundstücks nicht zulässig. Der natürliche Geländeverlauf ist im Planteil mittels Höhenangaben/ Höhenlinien ablesbar.

### B7 *Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser*

*§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO*

*Die Anlage von Zisternen (entweder unterirdisch oder im Haus) zur Sammlung von Regenwasser und zur Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig. Wird Wasser aus der Zisterne als Brauchwasser benutzt (Toilettennutzung, Waschmaschine etc.) und dieser der öffentlichen Kanalisation zugeführt, ist die Brauchwassermenge über einen gesonderten Brauchwasserzähler zu erfassen.*

*Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann.*

# C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### C1 *Grundwasserschutz*

*Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.*

*Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.*

*Auch Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.*

### C2 *Trinkwasserschutz*

*Hinsichtlich der Einrichtung von Zisternen ist die Trinkwasserverordnung – TrinkwV2000 zu beachten. §13 regelt die Anzeigepflicht von Wasserentnahmestellen, die nicht für (Trink-) Wasserversorgungsanlagen für den menschlichen Gebrauch installiert werden. § 17 verlangt die Kennzeichnung von Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist.*

### C3 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

# C4 Bodenschutz

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

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

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

**Wiederverwertung von Bodenaushub**

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.

Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenaus-gleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschieben (§ 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.

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

**Bodenbelastungen**

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 Absperr-bänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.

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).

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).

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

***Erdaushub***

*Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und zu sichern. Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (siehe Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg). Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes BodSchG, insbesondere § 4 und 7 BodSchG, wird hingewiesen. Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.*

*Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.*

## C5 *Baumschutz*

*Während der Baumaßnahmen bestehen in Bezug auf das Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher Gefahren u.a. durch Bodenverdichtung, Überfüllung, Versiegelungseffekte im Wurzelbereich, Abgrabung, Bodenverunreinigungen und erhöhte Salzzufuhr.*

*Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Baumaßnahme mit einem 1,80 m hohen Maschendrahtzaun zu umgeben (Pflanzenschonbereich). Zu erhaltende Einzelbäume sind innerhalb des gesamten Kronenbereichs mit einem Maschendrahtzaun, Höhe 1,80m, vor Überfahrung zu sichern (Baumschonbereich). Ist das Überfahren des Baumschonbereichs nicht zu vermeiden, ist innerhalb des Kronenbereichs eine 20 cm dicke Drainschicht aus Fluss-Sand einzubauen und mit Holzbohlen (Dicke mindestens 4,5 cm) oder Luftlandeblechen zu belegen. Nach Abschluss der Arbeiten ist diese Maßnahme wieder zu entfernen. Baumstämme sind gegen Quetschungen und Aufreißen der Rinde standfest mit Bohlen (Höhe 2,00 m) zu versehen. Zwischen der Verwahrung und dem Stamm muss ein Abstand von mindestens 10 cm bestehen, die Polsterung hat aus Gummiringen oder ähnlichem Material zu bestehen.*

*In den Schonbereichen darf grundsätzlich nicht gegraben werden. Ist eine Grabung nicht zu vermeiden, so darf innerhalb von 2,50 m von der Außenkante Stamm gemessen nur per Hand gegraben werden, ein Maschineneinsatz ist in diesem Bereich untersagt. Behindern stärkere Wurzeln eine Trasse, so ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eine Einzelfalllösung zu suchen. Beschädigte oder angefaulte Wurzelbahnen sind durch glattes Abtrennen einzukürzen und mit wundverschließenden und wachstumsfördernden Mitteln zu behandeln. Nach Abschluss der Grabungen sind wieder wasser- und luftdurchlässige Stoffe im Wurzelbereich einzubauen.*

## C6 *Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper*

*Im Außenbereich sind nur für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdenden Lampen und Leuchten mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum – z.B. LED-Leuchten, NAV-Lampen (Natriumdampf-Hochdrucklampen) – zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Die Beleuchtung ist*

*bedarfsorientiert und strahlt nur nach unten ab, ein automatisches Abstellen der Beleuchtung erfolgt in den frühen Morgenstunden.*

## C7 Altlasten

Im Planbereich liegen zwei altlastenrelevante Altstandorte:

• Die erste Fläche ist mit „Belassen - Entsorgungsrelevanz" bewertet und liegt auf dem Flurstück 134/7. Dieser Altstandort mit dem Flächennamen „Fa. Schuessler, Mechan. Werkstatt" und der Flächennummer 01150-000 wurde historisch erfasst.

• Die zweite Fläche betrifft die Flurstücke 372, 375 und 375/1. Der Altstandort ,,Fuhrunternehmen Maier, Haldenstr. 44" mit der Flächennummer 01115-000 erfasst. Die Fläche ist mit „Ausscheiden und Archivieren" bewertet und wird deshalb nicht mehr im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

Auf den genannten Flächen können Untergrundverunreinigungen angetroffen werden.

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

## C8 Vermeidung von Gefahren für Tiere durch bauliche Anlagen

*Bauliche Anlagen aller Art sollten so gestaltet werden, dass Tierfallen (insbesondere für flugfähige Arten und Amphibien) vermieden werden.*

Die geplanten Gebäude sollten keine großflächigen gegenseitig angeordneten Fensterfronten aufweisen, welche Vögel zum Durchfliegen verführen. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen gegen den zu erwartenden Vogelschlag zu treffen. (siehe „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, SCHMID et al., 2012 https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

Geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag sind die Verwendung von flächendeckenden Folien (keine Vogelaufkleber) auf den Fensterflächen oder das Anbringen von Außenjalousien oder Fliegen- bzw. speziellen Vogelschutzgittern. Dagegen ist die Wirksamkeit von Vogelschutzglas (Ornilux) umstritten.

## C9 *Pflanzplan*

*Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan über bestehende und geplante Bepflanzung des Baugrundstücks beizufügen.*

# *D ANHANG Pflanzliste*

***Pflanzenliste 1 Bäume:***

*3 bzw. 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14, 18-20 bzw. 20-25*

| | |
|---|---|
| *Bergahorn* | *Acer pseudoplatanus* |
| *Elsbeere* | *Sorbus torminalis* |
| ***Feldahorn*** | ***Acer campestre*** |
| *Gewöhnliche Traubenkirsche* | *Prunus padus* |
| ***Hängebirke*** | ***Betula pendula*** |
| ***Hainbuche*** | ***Carpinus betulus*** |
| *Sommerlinde* | *Tilia platyphyllos* |
| *Speierling* | *Sorbus domestica* |
| *Spitzahorn* | *Acer platanoides* |
| ***Vogelkirsche*** | ***Prunus avium*** |
| *Winterlinde* | *Tilia cordata* |

***Lokaltypische Obst- und Wildobstsorten (Stammumfang 12-14)***

***Pflanzenliste 2 Sträucher:***

*2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 100 - 150 cm*

| | |
|---|---|
| ***Echte Hunds-Rose*** | ***Rosa canina*** |
| *Echter Kreuzdorn* | *Rhamnus cathartica* |
| *Eingriffliger Weißdorn* | *Crataegus monogyna* |
| ***Haselnuss*** | ***Corylus avellana*** |
| *Heckenkirsche ** | *Lonicera xylosteum* |
| ***Gewöhnlicher Liguster **** | ***Ligustrum vulgare*** |
| ***Gewöhnliches Pfaffenhütchen **** | ***Euonymus europaeus*** |
| *Gemeiner Schneeball ** | *Viburnum opulus* |
| *Faulbaum* | *Frangula alnus* |
| ***Roter Hartriegel*** | ***Cornus sanguinea*** |
| *Zweigriffliger Weißdorn* | *Crataegus laevigata* |
| ***Schlehe*** | ***Prunus spinosa*** |
| *Schwarzer Holunder ** | *Sambucus nigra* |
| *Trauben-Holunder ** | *Sambucus racemosa* |
| ***Wolliger Schneeball **** | ***Viburnum lantana*** |
| *Wein-Rose* | *Rosa rubiginosa* |

** nicht auf Kinderspielplätzen*

*Fettschrift: Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen.*

***Extensive Dachbegrünung** ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 cm*

*Stauden:*

| | |
|---|---|
| *Dalmatiner Polster-Glockenblume* | *Campanula portenschlagiana* |
| *Hängepolster-Glockenblume* | *Campanula poscharskyana* |
| *Teppich-Hornkraut* | *Cerastium arvense* |
| *Karthäuser-Nelke* | *Dianthus carthusianorum* |
| *Teppich-Schleierkraut* | *Gypsophila repens 'Rosa Schönheit'* |
| *Gewöhnliches Sonnenröschen* | *Helianthemum nummularium* |
| *Kleines Habichtskraut* | *Hieracium pilosella* |
| *Steinbrech-Felsennelke* | *Petrorhagia saxifraga* |
| *Frühlings-Fingerkraut* | *Potentilla neumanniana* |
| *Großblütige Braunelle* | *Prunella grandifora* |
| *Kleines Seifenkraut* | *Saponaria ocymoides* |
| *lllyrisches Bohnenkraut* | *Satureja montana ssp. illyrica* |
| *Trauben-Steinbrech* | *Saxifraga paniculata* |
| *Kleinasien-Sedum* | *Sedum lydium* |
| *Weißer Mauerpfeffer* | *Sedum album* |
| *Kamtschatka-Fetthenne* | *Sedum kamtschaticum* |
| *Tripmadam* | *Sedum refexum* |
| *Milder Mauerpfeffer* | *Sedum sexangulare* |
| *Kaukasus-Fetthenne* | *Sedum spurium* |
| *Dachwurz-Hybriden* | *Sempervivum-Hybriden* |
| *Bressingham Thymian* | *Thymus doerferi Bressingham Seedling'* |
| *Kriechender Thymian* | *Thymus serpyllum* |

*Gräser:*

| | |
|---|---|
| *Blau-Schwingel* | *Festuca glauca* |
| *Stachel-Schwingel* | *Festuca punctoria* |
| *Blaugraues Schillergras* | *Koeleria glauca* |

*Zwiebel- Knollenpflanzen:*

| | |
|---|---|
| *Blau-Lauch* | *Allium caeruleum* |
| *Nickender Lauch* | *Allium cernuum* |
| *Gelber Lauch* | *Allium favum* |
| *Nickender Lauch* | *Allium nutans* |
| *Berg-Lauch* | *Allium senescens ssp. montanum* |
| *Kugel-Lauch* | *Allium sphaerocephalon* |
| *Kleine Bart-lris in Sorten* | *Iris-Barbata-Nana in Sorten* |

***Kletterpflanzen***

*Nordseite:*

| | |
|---|---|
| *Efeu* | *Hedera helix* |
| *Schlingknöterich ** | *Polygonum aubertii* |

*Südseite:*

| | |
|---|---|
| *Baumwürger ** | *Celastrus orbiculatus* |
| *Wilder Wein* | *Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"* |
| *Wilder Wein ** | *Parthenocissus quinquefolia* |

*Ost-/ Westseite:*

| | |
|---|---|
| *Feuergeißblatt ** | *Lonicera x heckrottii* |
| *Gemeine Waldrebe* | *Clematis vitalba* |
| *Hopfen ** | *Humulus lupulus* |
| *Jelängerjelieber ** | *Lonicera caprifolium* |
| *Schlingknöterich ** | *Polygonum aubertii* |

** gekennzeichneten Arten benötigen eine Rank- bzw. Kletterhilfe*