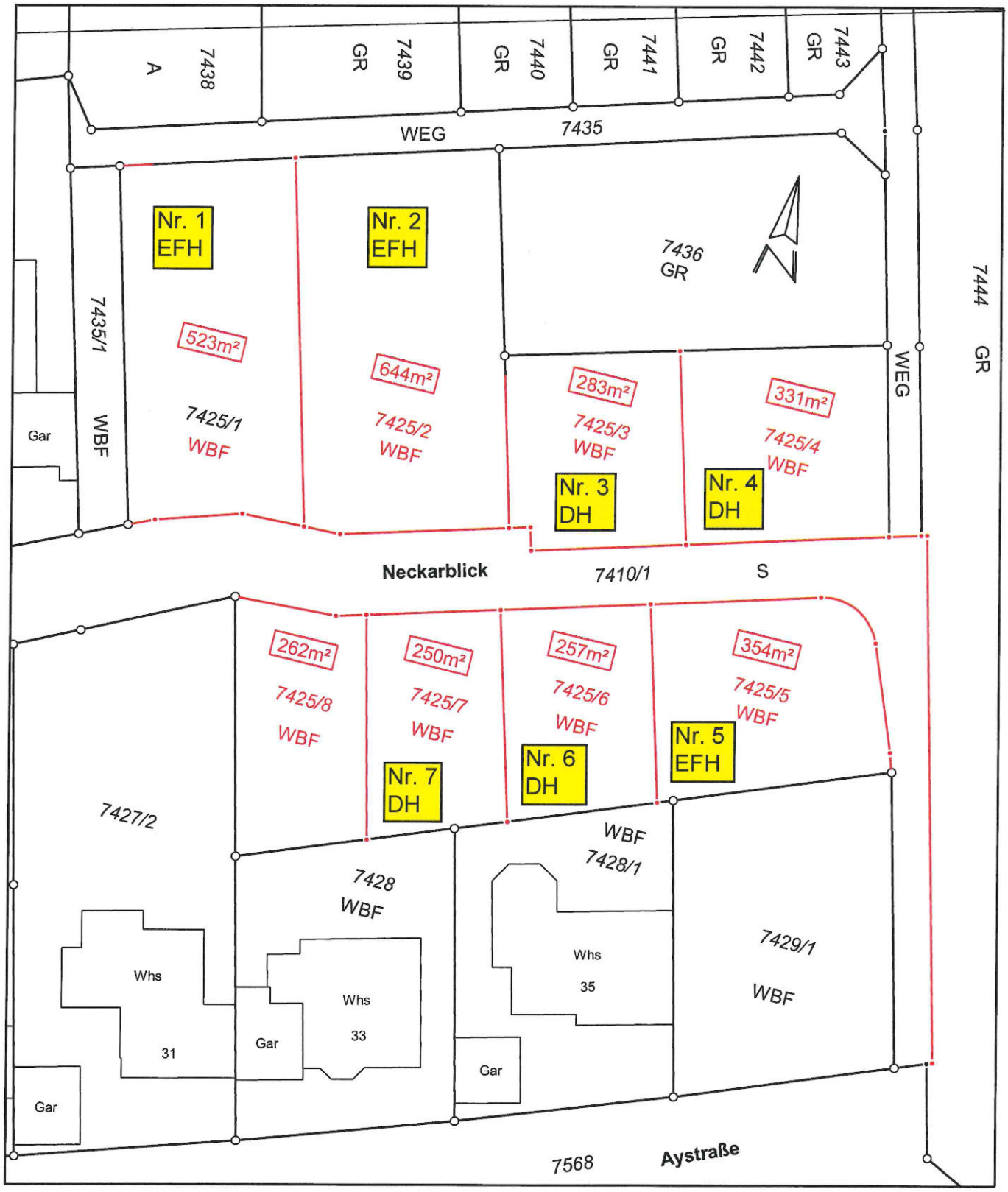
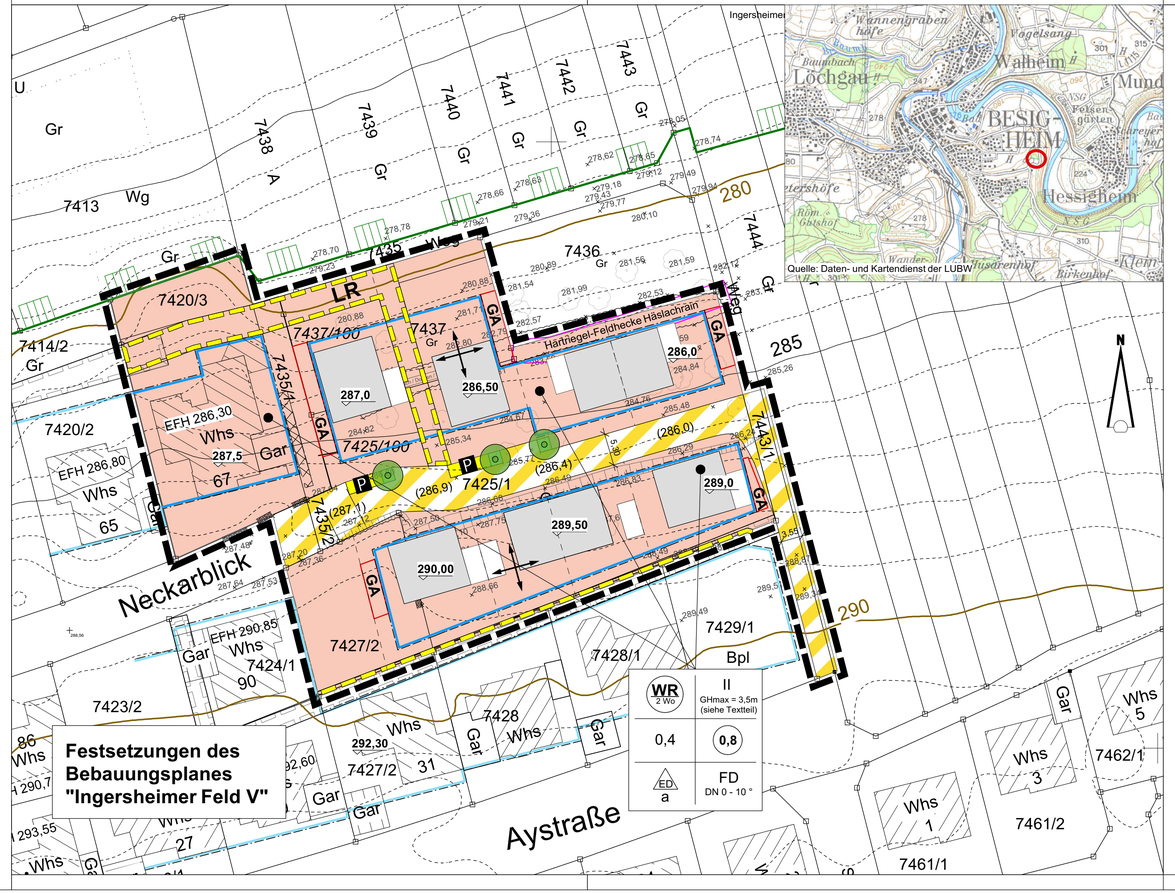
Flächenkarte

Gemarkung: Besigheim

Maßstab 1:500



EFH - Einfamilienhäuser
DH - Doppelhäuser



Planzeichenerklärung

gemäß § 2 PlanZV

Nutzungsschablone (Füllschema)

WR 2 Wo	II GHmax = 3,5m (siehe Textteil)	Art der baulichen Nutzung / Maximale Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück	Zahl der Vollgeschosse / Maximale Firsthöhe
0,4	0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
ED a	FD / ZD DN 0 - 10 °	Bauweise	Dachform Dachneigung

Art der baulichen Nutzung — *§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO*

WR — Reines Wohngebiet gem. Textteil — § 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — *§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO*

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 19 BauNVO

289,4 — Erdgeschossfußbodenhöhe über NN (Fertigfußboden) — § 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche — *§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO*

a — abweichende Bauweise — § 22 BauNVO

Baugrenze — § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehr

P — Öffentliche Parkfläche

Pflanzgebote und Pflanzbindungen — *§ 9 (1) 25 BauGB*

Pfg, Pflanzgebot für Einzelbäume — 9 (1) 25a BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte — *§ 9 (1) 21 BauGB*

LR — Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers

Örtliche Bauvorschriften und sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 (7) BauGB

DN_{max} — maximale Dachneigung (Altgrad) — § 74 (1) 1 LBO

Stellung baulicher Anlagen
Firstrichtungen (Gebäudehauptrichtungen)
siehe Textteil

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen — *§ 9 (6) BauGB*

Umgrenzung Hartriegel-Feldhecke Häslachrain nach § 30 BNatschG / § 33 NatSchG BW geschützt als Feldhecken und Feldgehölze (Hecke entfällt zukünftig und wird gleichwertig ersetzt)

vorhandene Grundstücksgrenze

projektierte Grundstücksgrenze

7477/1 — Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung

Landschaftsschutzgebiet

(286,9) — geplante Straßen- und Geländehöhe

Kreis: Ludwigsburg
Stadt: Besigheim
Gemarkung: Besigheim

K M B

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Ingersheimer Feld VI - Verlängerung Neckarblick"

Proj.Nr: 1454 — Maßstab 1 : 500 — 1 cm = 5 m

Ludwigsburg, den 26.04.2018

0 m 5 10 15 20 25 m

Für die Bearbeitung, die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster sowie die Richtigkeit der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen:

KMB
Kerker, Müller + Braunbeck

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014. (GBl. S. 501)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägeröffentlicher Belange	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 28.01.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 01.02.2014
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	von 10.02.2014 bis 31.03.2014
Frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben mit der Bitte um Stellungnahme	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 06.02.2014 bis 31.03.2014
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung) durch den Gemeinderat	(§ 1 Abs. 7 BauGB)	am 18.10.2016
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über dessen öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 18.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 22.10.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	(§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)	von 02.11.2016 bis 02.12.2016
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung) und Beschluss über die eingeschränkteruete Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicherBelange	(§ 1 Abs. 7, § 4a Abs. 3)	am 27.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Auslegungsbeschlusses:	(§3 Abs. 2 BauGB)	am 08.07.2017
Eingeschränkte, erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Planentwurfs	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	von 17.07.2017 bis 17.08.2017
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung) und Beschluss über die eingeschränkteruete Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicherBelange	(§ 1 Abs. 7, § 4a Abs. 3)	am 20.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Auslegungsbeschlusses:	(§3 Abs. 2 BauGB)	am 24.03.2018
Eingeschränkte, erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Planentwurfs	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	von 03.04.2018 bis 17.04.2018
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	(§ 1 Abs. 7, § 3 Abs. 2 BauGB)	am 05.06.2018
Genehmigung durch das Landratsamt Ludwigsburg	(§ 10 Abs. 2 BauGB)	am 20.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften)	(§ 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO)	am 04.08.2018

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

Ausgefertigt
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 05.06.2018 überein.

Besigheim, den 06.06.2018
.....
Bürgermeister

Zur Beurkundung
Besigheim, den 06.08.2018
.....
Bürgermeister

KREIS: LUDWIGSBURG

STADT: BESIGHEIM

GEMARKUNG: BESIGHEIM

K M B

TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Ingersheimer Feld VI – Verlängerung Neckarblick"

Ludwigsburg, den 26.04.2018

Bearbeiter/in: L. Flegiel

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie
2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach § 3 (2) BauNVO sowie den §§ 2, 4, bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO:

1. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

A.2.1 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb. Die EFH gelten an der im Plan eingetragenen Stelle. Die EFH ist als Obergrenze eingetragen und bezieht sich auf die Fertigfußbodenhöhe in m über NN (Normalnull). Es darf maximal 0,5 m niedriger gebaut werden.

Im Plan sind pro Baufenster teilweise mehrere EFH-Werte eingetragen. Für die dazwischen liegenden Gebäude ist die EFH jeweils in Bezug auf die Gebäudemitte zu interpolieren.

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

Bei den Gebäuden mit Flachdach gilt:

Oberkante Attika: Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist auf 3,50 m - gemessen ab festgesetzter EFH - begrenzt.

A.2.3 GRZ (Grundflächenzahl) 0,4 (§ 19 BauNVO)

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

A.2.4 GFZ (Geschossflächenzahl) (§ 20 BauNVO)

Maximale Geschossflächenzahl: 0,8

A.2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Maximal 2 Vollgeschosse - siehe Planeintrag.

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

A.3.1 Bauweise

a: abweichende Bauweise, offen gemäß §22 (1), (2) BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 16 m. Die Begrenzung auf 16 m Länge gilt nur für die Gebäudeseite, die zur Erschließungsstraße hin gerichtet ist.

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Die Hauptausrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die Festsetzung gilt jeweils für das gesamte Baufenster.

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

A.4.1 Garagen

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen (GA) zulässig.
Der Mindestabstand aller Bauteile (z.B. Vordach) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss min. 0,5 m betragen.

A.4.2 Nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf besonders ausgewiesenen Flächen (GA), sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur im Anschluss an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen.

A.4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, wenn sie als Gebäude ausgeführt werden, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als Geschirrhütten zugelassen. Sie dürfen eine Größe von 15 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

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

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten ist auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

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

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehr

öffentliche Parkplätze

(siehe Planeintrag)

A.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

A.7.1 Wasserdurchlässige Beläge

Für private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen u.ä.) zulässig. (Siehe Gestaltung der Zugänge und Zufahrten)

A.7.2 Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 15 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen. (Siehe Pflanzgebot 4)

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

Die im Plan dargestellten Leitungsrechte (LR) werden zugunsten der Stadt Besigheim und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

In den gekennzeichneten Bereichen sind unterirdische Leitungen und oberirdische Schachtbauwerke zu dulden.

Leitungsrechte (siehe Planeintrag) sind von Bauwerken und tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

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

A.9.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Einzelbäume im Straßenraum

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind hochstämmige groß- bzw. mittelkronige, standortgerechte, einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind geringfügig veränderbar, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 qm unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

A.9.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Innere Durchgrünung mit Bäumen (Privatgrundstücke)

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksteilen mindestens ein standortgerechter und einheimischer Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Erhaltene, schon vorhandene hochstämmige Bäume werden angerechnet. Alternativ können auch Laubgehölze verwendet werden.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 2 aufgeführt. Die alternativ zu verwendenden Laubgehölze sind in Pflanzliste 1 aufgeführt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 qm unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

A.9.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Innere Durchgrünung mit Sträuchern (Privatgrundstücke)

10% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzenliste 3 dienen als Orientierung bei der Auswahl der Pflanzen. Nadelgehölze und immergrüne Gehölze sind nicht erlaubt (z.B. Tuja und Zypressen).

Bereiche, die an die freie Landschaft grenzen, sind mit Sträuchern der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen. Die im Plan dargestellten Leitungsrechte sind hiervon ausgenommen.

A.9.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 15 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats gemäß Pflanzenliste 4 zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen oder Stützmauern sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig.

A.11 Zuordnung der Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen (§ 9 (1 a) BauGB)

Folgende **Ausgleichsmaßnahmen** (siehe Umweltbericht) im Sinne des § 1a (3) BauGB sind auf nachfolgend aufgeführten, gemeindeeigenen Grundstücken durchzuführen:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme AE-1:
Anlage einer Streuobstwiese (Flurstück: 4817/ Gesamtfläche 6850 m²)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme AE-2:
Feldhecke (Flurstück (1999/ Gesamtfläche 160 m²)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem gesamten Plangebiet zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden allen neu entstehenden Baugrundstücken des reinen Wohngebiets (mit Ausnahme der Flurstücke 7420/3 und 7435/1), unter Abzug des Kostenanteils, der auf öffentliche Verkehrs- und Grünflächen entfällt, zugeordnet. Sie sind gemäß § 135a Abs. 2 BauGB auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke, denen sie zugeordnet sind, durchzuführen.

Die Zuordnung und Sicherung der anfallenden Kostenanteile werden vertraglich durch den Erschließungsträger gesichert.

Folgende **CEF-Maßnahmen** (siehe Ausführungsplanung zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse im Bereich der Flurstücke Nr. 7438 und 7439) im Sinne des § 1a (3) BauGB sind auf nachfolgend aufgeführten, gemeindeeigenen Grundstücken durchzuführen:

Maßnahme M1:
Anlage von 2 Steinwällen (Flurstück 7438, 7439/ Gesamtfläche ca. 20 m²)

Maßnahme M2:
Anlage von 4 Totholzhaufen (Flurstück 7438, 7439/ Gesamtfläche ca. 40 m²)

Maßnahme M3:
Anlage von 6 Erd-/Sandlinsen (Flurstück 7438, 7439/ Gesamtfläche ca. 60 m²)

Maßnahme M4:
Pflanzung von 3 Gehölzen (Flurstück 7438, 7439)

Maßnahme E1:
Erhaltung der Fettwiese und der Gehölze (Flurstück 7438, 7439)

Die CEF-Maßnahmen werden dem gesamten Plangebiet zugeordnet.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Dachform und Neigung (Altgrad) (§ 74 (1) 1 LBO)

B.1.1 Hauptgebäude siehe Planeintragung

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

B.1.2 Garagen

Garagen sind mit einem begrünten Flachdach zu versehen. (Siehe B.2, A.7.2 und A.9.4)

B.2 Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 15 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu begrünen.

B.3 Geländegestaltung (§74 (1) 1 LBO)

Stützmauern und Böschungen zur Geländemodellierung sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

Erdauffüllungen und Erdabtragungen über 1,5 m sind nur ausnahmsweise zulässig.

B.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§74 (1) 3 LBO)

B.4.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Tote Einfriedungen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche). Bei höheren Einfriedungen als 1,20 m muss diese um das Maß der Überschreitung von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden. Der so entstehende Streifen ist zu begrünen. Die max. zulässige Höhe beträgt 2,0 m. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

B.4.2 Gegenüber den Baugrundstücken

Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über dem bestehenden Gelände sind pro Grenzlänge nur auf einer Länge von max. 3,50 m zugelassen. Im Übrigen gilt das Nachbarrecht.

B.4.3 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten

Für private PKW-Stellplätze, öffentliche Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen u.ä.) zulässig. Die Ableitung des Oberflächenwassers, auch von Terrassen und Zuwegen, soll in das Grundstück angrenzende Gelände erfolgen.

B.4.4 Nicht bebaute Grundstücksflächen:

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

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

Bei Neubauten sind je Wohneinheit mind. 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

B.6 Außenantennen

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

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

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

Auf das Beiblatt " Regelungen zum Schutz des Bodens" wird verwiesen.

C.3 Geologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese wird am nordwestlichen Rand des Plangebiets von lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des bindig kompressiblen Untergrundes (lössführende Fließerde) sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 ATV-DVWK-A 138 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 Gründunghorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u.dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. .

Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

C.4 Bauzeitenbeschränkung

Nötige Rodungsarbeiten an Gehölzen sind außerhalb der Brutzeit der (potenziell) vorkommenden Freibrüter, also zwischen 1. Oktober und 20. Februar durchzuführen.

Arbeiten im direkten Umfeld von Gehölzbeständen mit Potenzial für freibrütende Vögel sind außerhalb der (potenziell) vorkommenden Arten, also zwischen dem 1. Oktober und den 1. Februar zu beginnen, so dass die Vögel die Möglichkeit haben ihre Nester von vornherein in ungestörten Bereichen anzulegen.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist dies durch Auflage sicher zu stellen.

(Vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Planungsbüro Beck und Partner, 17.11.2015)

C.5 Fauna

Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang auf jeden Fall ununterbrochen zu wahren, sind zwei Fledermauskästen an Bäume ohne Höhlen im Umfeld anzuhängen.

Zusätzlich sind zwei Nistkästen für kleine höhlenbrütende Arten in der nächsten Nachbarschaft aufzuhängen.

Die rechtliche Sicherung hat durch eine vertragliche Vereinbarung zu erfolgen.

(Vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Planungsbüro Beck und Partner, 17.11.2015)

C.6 Zauneidechsen

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen durch Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Absd. 5 BNatSchG der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn:

- Die Tötung von Tieren in ihrem Habitat im Zuge der Bauarbeiten kann durch eine vorherige Vergrämung verhindert werden. Dies kann durch eine strukturelle Vergrämung mittels zeitlich gestaffelter Mahd der betroffenen Wiesenbereiche des südlichen und zentralen Teils des Geltungsbereichs in Richtung des Ersatzlebensraums geschehen. Voraussetzung ist, dass entsprechende Aufwertungen innerhalb des Ersatzlebensraums geschaffen wurden, die zum Zeitpunkt der Vergrämung die ökologische Funktion übernehmen können.

- Der Zeitpunkt der Vergrämung richtet sich nach den Aktivitätsphasen der Zauneidechse. Strukturelle Vergrämungsmaßnahmen sind in der Regel ab Anfang/Mitte April nach der Winterruhe der Zauneidechse möglich. Da sich auch Eiablageplätze der Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereichs befinden, sind die Maßnahmen vor Mitte/Ende Mai umzusetzen, andernfalls muss der Schlupf der Jungtiere, der sich bis Mitte August ziehen kann, abgewartet werden.

- Zwischen Mitte August und Anfang September besteht nochmals ein kurzes Zeitfenster, in welchem die Vergrämung durchgeführt werden könnte. Da die Tiere durch den Stress bei der Vergrämung jedoch Fettreserven verlieren, die sie vor dem nächsten Winter wieder auffüllen müssen, ist der Termin im Frühjahr vorzuziehen.

- Eingriffe in Gehölzbestände müssen außerhalb der Brutzeit der freibrütenden Vogelarten (vgl. Planungsbüro Beck und Partner (2015)) und außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse, zwischen 1. November und 28./29. Februar, auf-den-Stock gesetzt werden. Die Entfernung der Wurzelstöcke sowie die weitere Bau-feldräumung (z.B. der Abtrag des Oberbodens) darf erst nach erfolgreich durchgeführten Vergrämungsmaßnahmen vorgenommen werden.

- Kein Einsatz von schweren Maschinen für das auf-den-Stock-setzen von Gehölzen. Es ist ein manueller Rückschnitt und Abtransport des Schnittgutes vorzunehmen. Befahrbare Arbeitsbereiche sind der Grasweg östlich der Straße Neckarblick und ein bestehender Fahrweg unmittelbar parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs

- Da wegen unvorhersehbarer Faktoren, wie z. B. dem Witterungsverlauf, nicht alle Maßnahmen im Vorfeld genau festgelegt werden können, ist eine ökologische Baubegleitung der Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese koordiniert die Vergrämungsmaßnahmen und kontrolliert die übrigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase:

- Es dürfen keine Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen im Bereich der potenziellen Zauneidechsenlebensräume außerhalb des Geltungsbereichs angelegt werden. Als Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen darf der Geltungsbereich nur verwendet werden, wenn die Vergrämungsmaßnahmen erfolgreich abgeschlossen wurden.

- Die potenziellen Zauneidechsenlebensräume außerhalb des Geltungsbereichs sind durch Baufeldbegrenzung zu sichern. Die Baufeldbegrenzung muss geeignet sein das Betreten/Befahren der Flächen oder das Ablagern von Baustoffen/Müll während der Bauphase zu unterbinden. Anlage, Unterhalt und Funktionstüchtigkeit sind während der Bauphase laufend zu kontrollieren und sicher zu stellen.
- Während der gesamten Bauphase sind die potenziellen Zauneidechsenlebens-räume außerhalb des Geltungsbereichs vor Schadstoffeintrag wirkungsvoll durch die Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften beim Baubetrieb zu schützen.

C.7 Abfallbeseitigung / Altlasten

Sollten bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

C.8 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Entwässerung wurde bereits mit dem Landratsamt Ludwigsburg abgestimmt. Ein wasserrechtliches Benehmen wird hergestellt.

C.9 Ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen und soweit möglich die solare Ausrichtung der Gebäude zu nutzen.

C.10 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Zum Nachweis der Umsetzungen von Pflanzgeboten und Oberflächengestaltungen ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen an qualifizierten Pflanzplänen einzureichen.

C.11 Grundwasser

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind vorher dem Landratsamt Ludwigsburg – Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

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

C.12 Baufeldbereinigung

Die Baufeldbereinigung darf nur von Oktober bis Februar erfolgen.

C.13 Lichtraumprofil angrenzender landwirtschaftlicher Wege

Das Lichtraumprofil angrenzender landwirtschaftlicher Wege darf nicht eingeschränkt werden. Dies gilt sowohl für Mauern als auch für die Eingrünung der Baugrundstücke.

D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Straßenbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete Arten

Feldahorn	Acer campestre
Kastanie (Sorte)	Aesculus x carnea
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
gem. Esche (in Sorten)	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wildbirne (in Sorten)	Pyrus communis
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

D.2 Pflanzenliste 2 Obstbäume

Hinweis: Grundlage der Arten bildet die Richtlinie der Stadt Besigheim zur Förderung des Streuobstanbaus vom 15.12.2011 und 28.10.2014.

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm (Hochstamm)

Geeignete Arten

Mostäpfel

Bittenfelder
Bohnapfel
Engelsberger
Gehrers Rambour
Hauxapfel
Kardinal Bea
Öhringer Blutstreifling
Sonnenwirtsapfel

Sowie alle von den Baumschulen in der Umgebung angebotenen Lokalsorten (z.B. Besigheimer Luiken, Küfer Heckels) und alle in der Fachliteratur genannten Alten Obstsorten

Wirtschafts-/Tafeläpfel

Berlepsch
Blenheim
Boskoop
Brettacher
Gewürzluike
Glockenapfel
Goldparmäne
Gravensteiner
Jakob Fischer
Klarapfel
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette
Winterrambour

Mostbirnen

Bratbirne (Metzer Bratbirne)
Bezelsbirne
Champagner Bratbirne
Gelbmöstler
Große Rommelter
Grünmöstler
Karchersbirne
Österreich. Weinbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne
Träublesbirne
Weinbirne (Bayr. Weinbirne)
Wilde Eierbirne
Wolfsbirne

Tafelbirnen

Alexander Lukas
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Gräfin von Paris
Köstliche aus Charneu
Stuttgarter Geishirtle
Williams Christbirne

Zabergäu-Renette
Zuccalmaglio Renette

Ergänzungssorten (Apfel)
Champagner Renette
Danzinger Kantapfel
Geheimrat Oldenburg
Jakob Lebel
Landsberger Renette
Ontario

Schorfresistente Apfelsorten
Florina
Gerlinde
Rubinola
Topaz

Ohne Einschränkung des Sortiments:

Süßkirschen, Zwetschgen, Pflaumen

D.3 Pflanzenliste 3 Feldgehölze

Geeignete Baumarten

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Echte Mehlbeere (in Sorten)	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Geeignete Straucharten

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euyonimus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Nicht geeignete Straucharten: Nadelgehölze und immergrüne Nadelhecken (z.B. Tuja, Zypresse)

D.4 Pflanzenliste 4 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter

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

Geeignete Gräser

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

Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.

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

1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste15-30 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.

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