

KREIS: LUDWIGSBURG
Stadt: BESIGHEIM
GEMARKUNG: BESIGHEIM

K M B



TEXTTEIL

ENTWURF

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach
§ 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

„Ingersheimer Feld IV – 4. Änderung - KiTa”

Ludwigsburg, den 01.10.2021

Bearbeiter/in: S. Hübner
Projekt: 2637



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ausschließlich eine soziale Nutzung in Form einer Kindertagesstätte bzw. eines Kindergartens zulässig.

Im obersten Geschoss sind zulässig:

- Wohnungen
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahme: können nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

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

Maximale Grundflächenzahl: 0,4

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

Zusätzlich ist eine Überschreitung bis max. 0,8 für eine Tiefgarage zulässig, wenn diese vollständig erdüberdeckt und intensiv begrünt ist.

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

Maximale Gebäudehöhe: 10 m

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Gebäudehöhe, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachfläche.



Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen etc. bleiben von der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen unberücksichtigt.

Die eingetragene Bezugshöhe gilt für das gesamte Baufenster. Bei einer Unterschreitung müssen die bestehenden oder geplanten Anschlüsse der Entwässerung berücksichtigt werden.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.3.1 Bauweise

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

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Kellerabgänge, Treppenanlage, Terrassen und deren Überdachungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig. Diese müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO wird der einzuhaltende Waldabstand für Gebäude auf 25 m reduziert.

A.3.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptausrichtung der baulichen Anlage ist parallel zu den Richtungspfeilen (siehe Planeinschrieb). Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Gebäudeteile, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

A.4.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den im Plan festgesetzten Flächen (Ga) zulässig. Zudem sind nicht überdachte Stellplätze auch auf den im Plan festgesetzten Flächen (St) zulässig.

A.4.2 Tiefgaragen

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

A.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gehwegfläche (siehe Planeintrag)

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie.



A.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

A.6.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (vorzugsweise LED-Leuchtmittel) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird.

A.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.7.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Straßenbegleitende Einzelbäume

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.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder wasserdurchlässige Beläge vorzusehen.

A.7.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Innere Durchgrünung mit Bäumen (Privatgrundstücke)

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksteilen mindestens ein mittel- oder großkroniger, standortgerechter und einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

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

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder wasserdurchlässige Beläge vorzusehen.

Die festgesetzten Bäume aus Pflanzgebot 1 werden angerechnet.

A.7.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Innere Durchbegrünung mit Sträuchern (Privatgrundstücke)

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

A.7.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Dachbegrünung

Flachdächer von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats gemäß Pflanzenliste 4 zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

A.7.5 Pflanzgebot 5 (Pfg 5) – Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten, sofern in diesen Bereichen keine oberirdischen Zufahrten oder Zugänge angelegt werden, erdüberdeckt auszuführen. Hiervon ausgenommen sind die Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.



A.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zu dulden. Zudem sind unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 126 Abs. 1 BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

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

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 – 3° zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen.

B.1.2 Dacheindeckung und –gestaltung

Gemäß Pflanzgebot 4 sind Dächer von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht für Dachterrassen.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind außerdem lichtdurchlässige Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind in einer Ständerbauweise zu errichten, sodass eine Dachbegrünung dennoch möglich ist. Sie müssen um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante abgerückt werden. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche. Alle weiteren technischen Anlagen sind mind. 1,5 m von der Außenwand zurückzusetzen. Dies gilt nicht für Aufzüge und Treppenhäuser.

Klimaanlagen und Wärmepumpen sind auf der Dachfläche unzulässig.

B.1.3 Fassaden

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen und der offenen Feldflur unzulässig.

B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B.2.1 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Für nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und oberirdischen Garagen sowie für Zugänge sind nur wasserdurchlässige Materialien (Pflastersteine, Kies, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrassen u.ä.) zulässig. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Dies gilt nicht für TG-Zufahrten.

B.2.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Tote Einfriedungen und Hecken entlang des Friedrich-Schelling-Wegs dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, entlang der sonstigen öffentlichen Flächen, sind sie bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche). Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.



B.2.3 *Abfallbehälter*

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind baulich zu umgrenzen oder einzugrünen, müssen jedoch nicht überdacht sein.

B.2.4 *Geländemodellierung entlang der öffentlichen Straßenfläche*

Zur Geländemodellierung der Grundstücke bzw. zum Ausgleich von Höhenunterschieden entlang der öffentlichen Straßengrenze, sind Böschungen von höchstens 1:1,5 sowie Natursteinmauern (keine Gabionen) und Steinblöcke bis max. 1,2 m zulässig.

B.2.5 *Nicht bebaute Grundstücksflächen*

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Rasenfläche mit Sträuchern gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 4 aufgeführt. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (Schottergärten) sind unzulässig.

B.3 **Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Blinklicht, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

B.4 **Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Pro Gebäude sind nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

B.5 **Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und 6 LBO)**

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Stellplätze vor Garagen und vor Carports werden auf die Zahl der Stellplätze angerechnet.

Die erforderlichen Stellplätze für die Kita ergeben sich aus der VwV Stellplätze.



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“ sowie auf das Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ wird verwiesen.

C.3 Grundwasser

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

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt anzuzeigen.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Schicht- oder Grundwasser angetroffen werden, so ist dies unmittelbar dem Fachbereich Umwelt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

C.4 Erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird verwiesen

C.5 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

C.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

In Vorbereitung von Rodungsarbeiten ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. §§ 39 und 44 BNatSchG, Einhaltung der Baufeldräumung und Rodungen, zu be-



achten. Ggf. ist rechtzeitig vorab ein Fachgutachter einzuschalten, der Gehölzstrukturen entsprechend untersucht und, soweit erforderlich, weitere Artenschutzmaßnahmen benennt, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Straßenbegleitende Einzelbäume

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
Gehrsers 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
Gewürzluke
Glockenapfel
Goldparmäne
Gravensteiner
Jakob Fischer
Klarapfel
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette
Winterrambour
Zabergäu-Renette
Zuccalmaglio Renette
Ergänzungssorten (Apfel)

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

Schorfresistente Apfelsorten



Champagner Renette
Danzinger Kantapfel
Geheimrat Oldenburg
Jakob Lebel
Landsberger Renette
Ontario

Florina
Gerlinde
Rubinola
Topaz

Ohne Einschränkung des Sortiments:

Süßkirschen, Zwetschgen, Pflaumen

D.3 Pflanzenliste 3 Feldgehölze

Geeignete Baumarten

Feld-Ahorn
Hainbuche
Zweiggriffliger Weißdorn
Eingriffliger Weißdorn
Esche
Wildapfel
Vogel-Kirsche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Echte Mehlbeere (in Sorten)
Eberesche

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia

Geeignete Straucharten

Roter Hartriegel
Haselnuss
Pfaffenhütchen
Liguster
Schlehe
Hundsrose
Wein-Rose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana

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

D.4 Pflanzenliste 4 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

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

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



Sand-Thymian

Thymus serpyllum

Geeignete Gräser:

Zittergras

Briza media

Dach-Trespe

Bromus tectorum

Schaf-Schwingel

Festuca ovina

Schillergras

Koeleria glauca

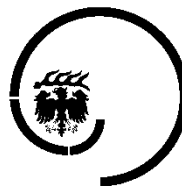
Zwiebel-Rispengras

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, oberste 15-30 cm) abzuschleiben (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der abzustimmenden Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt.



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 m² 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). Selbstverständlich beraten wir Sie auch persönlich (E-Mail: umwelt@landkreis-ludwigsburg.de oder Tel.: 07141/144-42609).

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BESIGHEIM
GEMARKUNG: BESIGHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach
§ 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

„Ingersheimer Feld IV – 4. Änderung - KiTa”

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 01.10.2021

Bearbeiter/in: S. Hübner
Projekt: 2637



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5 Rechtsverfahren	4
2.6 Schutzgebiete	4
2.7 Waldumwandlung	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	5
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	5
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	6
4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze	6
4.6 Verkehrserschließung	6
4.7 Insektenfreundliche Beleuchtung	6
4.8 Pflanzgebote	6
5. Örtliche Bauvorschriften	7
6. Flächenbilanz	8
7. Umweltbelange	8
7.1 Schutzgüter	8
8. Planverwirklichung	10



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 7567 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 7567/11.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebietes befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Besigheim. Die Fläche wird derzeit als Bolzplatz genutzt

Der vorhandene städtische Kindergarten im Friedrich-Schelling-Weg 34 ist abgängig und muss durch den Neubau einer Kindertagesstätte ersetzt werden. Die einzige, hierfür in Frage kommende Fläche, befindet sich auf dem Flurstück 7567. Ein Ersatz für den entfallenden Bolzplatz soll in räumlicher Nähe, auf dem Flurstück 7552 geschaffen werden.

Die Kindertagesstätte soll die Hauptnutzung innerhalb des Plangebietes darstellen. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist zusätzlich zu dieser Nutzung im obersten Geschoss eine Wohnnutzung zulässig. Angedacht ist, dass der neue Wohnraum den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der städtischen Kinderbetreuungseinrichtungen zur Verfügung gestellt wird und/oder in Form von gefördertem Wohnungsbau zur Stärkung des preiswerten Wohnungsmarktsegments in Besigheim realisiert wird.

Für die weitere Nutzung auf dem Grundstück des jetzigen Kindergartens, ist eine Wohnbebauung vorgesehen.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 1.820 m².

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Besigheim die Möglichkeit, neue Betreuungspplätze sowie zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, welcher zur innerörtlichen Nachverdichtung beiträgt, entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welcher soziale, wirtschaftliche und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Fortschreibung FNP 2005 - 2020 (genehmigt am 14.07.2006) des Gemeindeverwaltungsverband Besigheim, ist das Plangebiets als bestehende Wohnbaufläche, mit der Kennzeichnung als „Sportplatz“ ausgewiesen.

In der derzeit stattfindenden Fortschreibung des FNP wurde der Bebauungsplan bereits berücksichtigt und das Symbol für den Sportplatz wurde durch ein Symbol ersetzt, welches die geplante KiTa kennzeichnet.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht derzeit der Bebauungsplan „Ingersheimer Feld IV“, rechtskräftig seit dem 24.11.1971. Hier ist die Fläche als Grünfläche (Ballspielplatz) festgesetzt.



2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Die Abgrenzung befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ingersheimer Feld IV“. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 40 % ergibt sich eine Fläche von ca. 700 m². Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor. Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in den ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.6 Schutzgebiete

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal zwischen Hessigheim und Besigheim: Hamberg, Neckarhalde, Hörnle, Häslach und Wasen“.

Das Landschaftsschutzgebiet wird von der Planung allerdings nicht tangiert.

2.7 Waldumwandlung

Der Antrag auf Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG wurde mit Datum vom 07.07.2021 im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 -2035 des Gemeindeverwaltungsbandes gestellt und ausführlich begründet.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Besigheim. Im Süden grenzt die Waldfläche an das Plangebiet, westlich angrenzend befindet sich derzeit noch ein Kindergarten, ansonsten befindet sich im Umfeld Wohnbebauung. Der städtebauliche Standort ist von typologischer Heterogenität geprägt. Es finden sich Siedlungsbauten aus den 70er Jahren in Form zentral gelegenen Wohnhochhäusern und peripher gestreuten 1-geschossigen Bugalows. Ergänzt wird die Bebauung durch Einfamilienhäuser unterschiedlicher Entstehungszeiten. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft dieser Gebäudemassstäbe.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt.



3.3 Vorhandene Nutzung

Derzeit befindet sich noch ein Bolzplatz auf der Fläche.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Über den Friedrich-Schelling-Weg ist das Grundstück bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine innerörtliche Nachverdichtung zu ermöglichen, welche sich in die angrenzende Bebauung einfügt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplans sowie der angrenzenden Nutzung, wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um allerdings sicherzustellen, dass die Kindertagesstätte die Hauptnutzung innerhalb des Plangebietes darstellt, ist im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss nur die Nutzung durch einen Kindergarten bzw. eine Kindertagesstätte zulässig.

Im Hinblick des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind neben dieser Nutzung im zweiten Obergeschoss weitere Nutzungen zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig, da diese Nutzungen im obersten Geschoss nicht realisierbar sind. Außerdem sind diese Nutzungen mit der geplanten Hauptnutzung nur schwer in Einklang zu bringen. Aus diesen Gründen sind auch Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche sowie der Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen bestimmt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche sowie vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 ist nur für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Dies soll gewährleisten, dass ausreichend Stellplätze



auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Die Überschreitung ist aufgrund der Sicherstellung der Erdüberdeckung und Bepflanzung angemessen.

4.3.2 *Höhe baulicher Anlagen*

Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an der bestehenden Straßenhöhe sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung, unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen, erfolgt.

Die Höhe der baulichen Anlage wird in Form einer maximalen Gebäudehöhen bestimmt. So wird sichergestellt, dass sich der Neubau in die umgebende Bestandsbebauung einfügt.

4.4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Für das gesamte Grundstück ist ein großzügig bemessenes Baufenster festgesetzt, welches eine optimale Ausnutzung des gesamten Grundstückes ermöglicht.

Da die Gebäudekubatur ausreichend über das ausgewiesene Baufenster begrenzt wird, ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren konnte mit der Forstdirektion eine Unterschreitung des gesetzlich vorgegebenen Waldabstandes von 30 m auf 25 m abgestimmt werden. Durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird die Reduzierung planungsrechtlich gesichert.

Durch die Festlegung der Hauptausrichtung wird sichergestellt, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild entsteht.

4.5 **Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**

4.5.1 *Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze, nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen*

Es ist erforderlich, die Parkplatzsituation vor der geplanten Kindertagesstätte zu verbessern. Es soll sichergestellt werden, dass sich die vorhandene Stellplatzbilanz durch den Neubau nicht verschlechtert. Vor diesem Hintergrund werden entlang des Friedrich-Schelling-Wegs Flächen für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ausgewiesen.

Zusätzlich ist die Errichtung einer Tiefgarage auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Hierdurch wird sichergestellt, dass Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden können.

4.6 **Verkehrerschließung**

Da auf der rückwärtigen Fläche des Flurstückes 7567/11 zu einem späteren Zeitpunkt ein öffentlicher Spielplatz errichtet werden soll, ist bereits jetzt für dessen Erschließung ein Fußweg innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

4.7 **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Zum Schutz von Insekten und Tieren wird die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung festgesetzt.

4.8 **Pflanzgebote**

Die Gehölze der Pflanzgebote von Einzelbäumen und von Gehölzpflanzungen dienen der Durchgrünung sowie der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Plangebietes. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.



Zur Unterbrechung der Stellplatzflächen entlang der Straßenfläche und zur Gestaltung der an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Fläche werden entlang der Nordfassade Pflanzgebote festgesetzt.

Zur inneren Durchgrünung wird pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum gefordert. Zudem sind 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Die Dachbegrünung von Flachdächern und Begrünung von Tiefgaragen dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

5.1.1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend des heutigen Bedarfes und unter Berücksichtigung der optimalen Ausnutzung des obersten Geschosses, wird ein Flachdach festgesetzt. Mit dieser Festsetzung fügt sich das Gebäude außerdem in die umgebende Flachdachbebauung ein.

5.1.2 Dacheindeckung und -gestaltung

Auf die Verbesserung des Klimas durch die festgesetzte Dachbegrünung wurde bereits hingewiesen.

Um die Errichtung von Dachterrassen und lichtdurchlässigen Vorbauten zu ermöglichen, müssen diese Dachflächen nicht begrünt werden.

Aus gestalterischen Gründen müssen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie von der Dachkante abgerückt werden.

Zudem sind aus gestalterischen Gründen Klimaanlage und Wärmepumpen auf der Dachfläche unzulässig.

5.1.3 Fassaden

Aufgrund der Nutzung durch eine Kindertagesstätte werden keine Festsetzungen zur Farbgestaltung getroffen, um hier einen nutzungentsprechenden Gestaltungsspielraum zu erhalten.

Zum Schutz vor Vogelschlag werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

5.1.4 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt werden. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

5.1.5 Einfriedungen

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist auf dem angrenzenden Gehweg mit einem erhöhten Aufkommen von Kindern (sowohl gehend/rennend, als auch auf Lauf- und Fahrrädern) zu rechnen.

Um für abfahrende PKWs von den Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenausfahrten die Sicht auf vorbeifahrende/vorbeifahrende Kinder nicht zu verdecken, sind Einfriedungen und Hecken entlang des Friedrich-Schelling-Wegs nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Einfriedungen entlang



der weiteren öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m erlaubt. Hierdurch soll eine zu starke Eingrenzung der Grundstücksfläche verhindert werden.

5.1.6 Abfallbehälter

Um eine optische Einheit zu erzielen sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken einzuhausen oder einzugrünen.

5.1.7 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen sollen einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebiets leisten.

5.1.8 Werbeanlagen

Aufgrund der Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben werden Regelungen für Werbeanlagen getroffen.

5.1.9 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

5.1.10 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren und genügend freie Parkplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereit zu stellen, wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Mindestzahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

6. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich (Bruttofläche)	ca.	1.820 m²	100 %
davon:			
- Gehwegfläche	ca.	80 m ²	4 %
Nettobaufläche	ca.	1.740 m²	96 %

7. UMWELTBELANGE

7.1 Schutzgüter

7.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient das bisherige Baurecht gemäß des Bebauungsplans „Ingersheimer Feld IV“, rechtskräftig seit dem 24.11.1971.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Dabei wird, wie vorrangig erläutert, auf die derzeitigen Nutzungs- und Rechtsverhältnisse verwiesen.



7.1.2 *Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

Schutzgut Boden:

Der derzeitige Bebauungsplan sieht für das Plangebiet einen Ballspielplatz vor. Vorbelastungen der Böden sind durch Überformung gegeben.

Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung und der damit entstehenden Versiegelung der Böden entstehen Eingriffe für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser:

Aufgrund der innerörtlichen Lage herrscht im Plangebiet keine bis zu einer sehr geringen Grundwasserneubildungsrate.

Demnach entstehen für das Schutzgut Wasser keinen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet liegt in einem Stadtrandklimatop. Es handelt sich um ein bebautes Gebiet mit klimarelevanten Funktionen.

Gegenüber Nutzungsintensivierungen wie Baulückenschließungen weist das Plangebiet nur eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit auf. Es ergeben sich keine Eingriffe für das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Flora/Fauna:

Das Plangebiet wird als Ballspielplatz genutzt. Auf der Fläche befinden sich hauptsächlich Rasenflächen mit umgrenzenden Gehölz- und Baumstrukturen. Damit liegen im Plangebiet mittelwertige Biotopstrukturen vor.

Im Süden grenzen Waldflächen an das Plangebiet. Aufgrund der Waldabstände müssen vereinzelt Bäume entfallen. Ein Ersatz wird an anderer Stelle erbracht. Ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlung wurde gestellt.

Durch die neue Planung kommt es zu Verlusten von mittelwertigen Biotopstrukturen und damit zu Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora/Fauna.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild:

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geht der Gebietscharakter nicht verloren, sondern wird ergänzt. Dadurch ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild.

Durch die neue Ausweisung von Bauland müssen vereinzelt Bäume entfallen. Eine Beeinträchtigung aufgrund der Siedlungsnähe entsteht für das Landschaftsbild nicht. Ein Ausgleich für die entfallenden Waldflächen wird erbracht.

Schutzgut Mensch:

Durch die Nutzung als Ballspielfläche besitzt das Plangebiet eine Erholungseignung.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans gehen diese Flächen verloren. Durch den Bebauungsplan wird der hohen Nachfrage an Wohnraum Rechnung getragen, die Verluste der Erholungsflächen sind damit tragbar.

7.1.3 *Fazit*

Durch den Bebauungsplan entstehen **Eingriffe für das Schutzgut Boden und Flora/Fauna**. Für die übrigen Schutzgüter ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.



8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2021 durchzuführen.





K M B

KMB PLAN | WERK | STADT | GMBH
Architektur, Stadtplanung,
Innenarchitektur, Vermessung,
Landschaftsarchitektur,
Tiefbauplanung, Straßenplanung
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Telefon 07141 / 4414-0
Telefax 07141 / 4414-14
mailbox@KMBonline.de

Kreis: Ludwigsburg
Stadt: Besigheim
Gemarkung: Besigheim

Verlegung der Bolzplatzfläche
aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im
Friedrich-Schelling-Weg

Bearbeitet:	Müller / Flegiel	Maßstab:
Gezeichnet:	Flegiel	1:1000
Datum:	01.07.2020	Beilage:
Plannummer: AG 01	Projekt: 2637	