

**NUTZUNGSSCHABLONEN**

Füllschema:

Art d. baul. Nutzung	—
Grundflächenzahl (GRZ)	—
Bauweise	Dachform, Dachneigung
max. Gebäudehöhe	

<b>(A)</b> MDW II 0,40 - a SD min. 40° GHmax. = 12,0 m	<b>(A<sub>1</sub>)</b> MDW II 0,40 - a SD min. 40° GHmax. = 9,00 m
<b>(B)</b> MDW II 0,40 - a SD min. 40° GHmax. = 12,0 m	<b>(B<sub>1</sub>)</b> MDW II 0,40 - a SD min. 40° GHmax. = 9,00 m
<b>(C)</b> MDW II 0,40 - o SD min. 40° GHmax. = 9,0 m	<b>(C<sub>1</sub>)</b> MDW II 0,40 - a SD min. 40° GHmax. = 9,00 m
<b>(D)</b> MDW II 0,40 - a SD min. 40° GHmax. = 12,0 m	<b>(D<sub>1</sub>)</b> MDW II 0,40 - a SD min. 40° GHmax. = 9,00 m
<b>(E)</b> MDW II 0,40 - a SD min. 40° GHmax. = 9,0 m	
<b>(F)</b> MDW II 0,40 - o SD min. 40° GHmax. = 9,0 m	
<b>(G)</b> MDW II 0,40 - a SD min. 40° GHmax. = 12,0 m	<b>(G<sub>1</sub>)</b> MDW II 0,40 - a SD min. 40° GHmax. = 9,00 m
<b>(H)</b> MDW II 0,40 - a SD min. 40° GHmax. = 12,0 m	<b>(H<sub>1</sub>)</b> MDW II 0,40 - a SD min. 40° GHmax. = 9,00 m
<b>(I)</b> MDW II 0,40 - o SD min. 40° GHmax. = 9,0 m	

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Abkürzungen für Rechtsgrundlagen: BauGB= Baugesetzbuch, BauNVO= Baunutzungsverordnung und LBO= Landesbauordnung BW

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) 1 BauGB
<b>MDW</b>	Dörfliches Wohngebiet § 5a BauNVO
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
<b>II II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend § 16 (2) BauNVO
<b>GHmax.</b>	maximale Gebäudehöhe (m) der baulichen Anlage bezogen auf die im Mittel gemessene Höhe des gewachsenen Geländes § 16 und 18 BauNVO
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung</b>	§ 16 (5) BauNVO
<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</b>	§ 9 (1) 2 BauGB
<b>o</b>	offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
<b>a</b>	abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
<b>Baulinie</b>	§ 23 (2) BauNVO
<b>Baugrenze</b>	§ 23 (3) BauNVO
<b>Verkehrsfläche</b>	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Verkehrsfläche</b>	Verkehrsfläche
<b>Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche</b>	
<b>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</b>	
<b>Versorgungsfläche</b>	§ 9 (1) 12 BauGB
<b>Versorgungsfläche Elektrizität</b>	
<b>Grünfläche</b>	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>Öffentliche Grünfläche Zweckbest. "Backhausumfeld"</b>	
<b>Private Grünfläche</b>	
<b>Fläche f. Vorkehrungen z. Schutz vor schäd. Umwelteinwirkungen</b>	§ 9 (1) 24 BauGB
<b>hier: Bereich mit passiven Lärmschutzmaßnahmen</b>	
<b>Fläche f. d. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Pflanzungen</b>	§ 9 (1) 25a, b BauGB
<b>Flächen mit Pflanzgebot</b>	
<b>Pflanzbindung für Baum</b>	
<b>Pflanzgebot für Baum</b>	

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

<b>Dachform und Dachneigung</b>	§ 74 LBO
<b>SD min. 40°</b>	Satteldach mit Mindestdachneigung 40° § 74 (1) LBO

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans</b>	§ 9 (7) BauGB
<b>Flurstücksgrenze Flurstücksnummer</b>	
<b>bestehende Wohn-/ Nebengebäude</b>	
<b>Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt</b>	§ 9 (6) BauGB
<b>LSG = Landschaftsschutzgebiet</b>	
<b>Grenze Ortsdurchfahrt</b>	

**VERFAHRENSVERMERKE**

<b>Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB)</b>	05.10.2021
<b>Entwurfstellung und Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 3 (2) BauGB)</b>	
<b>Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)</b>	
<b>Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Öffentlichkeit (je einschl.) (§ 3 (2) BauGB)</b>	
<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)</b>	
<b>Satzungsbeschluss Bebauungsplan durch Gemeinderat (§ 10 (1) BauGB)</b>	
<b>Beschluss der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften durch Gemeinderat (§ 74 LBO)</b>	
<b>Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan (§ 10 (3) BauGB)</b>	
<b>Öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)</b>	
<b>Inkrafttreten Bebauungsplan (§ 10 (3) BauGB)</b>	
<b>Inkrafttreten der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)</b>	

Bestätigung: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom \_\_\_\_\_ überein. Die Verfahren gem. § 10 BauGB wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Besigheim, den \_\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

**STADT BESIGHEIM**  
**LANDKREIS LUDWIGSBURG**



Übersichtspan

**BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**"HUSARENHOF"**

Datum 20.11.2023 Entwurf Maßstab 1 : 1.000

**Stadt Besigheim**  
Stadtbaumeister  
Marktplatz 12, 74354 Besigheim

**AGOS** Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung

Dipl.-Ing. M. Breuninger  
Freier Architekt und Stadtplaner SRL  
Rebhalde 37, 70191 Stuttgart, Tel. 0711-257 87 17





STADT BESIGHEIM

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG  
nach § 13 a BauGB

„HUSARENHOF“

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf 20.11.23

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

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

#### **1.1 MDW – Dörfliches Wohngebiet** (§ 5a BauNVO)

##### **1.1.1 Zulässig sind**

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

##### **1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind**

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

##### **1.1.3 Nicht zulässig sind**

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

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

#### **2.1 Grundflächenzahl GRZ: siehe Planeinschrieb.**

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

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

**2.4** Höhe baulicher Anlagen:

- 2.4.1 für Hauptgebäude gilt: maximale Gebäudehöhe (GHmax) gemäß Planeinschrieb - gemessen von der mittleren Höhe des gewachsenen Geländes des Baugrundstücks bis Oberkante Dachhaut am First / oberster Attika,
- 2.4.2 für landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude gilt: GHmax = 9,0 m,
- 2.4.3 für Garagen und überdachte Stellplätze gilt: GHmax bzw. Traufhöhe max = 3,00 m.

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

#### **3.1 a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)**

- 3.1.1 die maximale Gebäudelänge ist gemäß § 22 (2) und (3) BauNVO wie folgt begrenzt:
  - Hauptgebäude = 18 m
  - Nebengebäude mit einer landwirtschaftlichen Nutzung = 36 m

- 3.1.2 an Grundstücksgrenzen darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einseitig mit der Schmalseite eines Gebäudes angebaut werden, sofern die gemeinsame Grenz- wand beider Grundstücksnachbarn gleich lang ist.

### **4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

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

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

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

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

### **7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

- 7.1 Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- 7.2 Mischverkehrsflächen dienen der Mehrzwecknutzung für Fußgänger und Fahrverkehr.

- 8 Zu- und Abfahrtsbeschränkung** (§ 9 (1) 11 BauGB)  
Gemäß Planeinschrieb sind an Teilen der öffentlichen Verkehrsfläche Grundstückszu- und -ausfahrten nicht zugelassen.  
Je Baugrundstück ist eine Zufahrt über private Grünfläche zulässig bis zu einer Breite von max. 5,0 m.
- 9 Versorgungsfläche** (§ 9 (1) 12 BauGB)  
Fläche für Trafostation gemäß Planeinschrieb.
- 10 Führung von Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB)  
Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind gem. § 74 (1) 5 LBO unterirdisch zu verlegen.
- 11 Grünfläche** (§ 9 (1) 15 BauGB)
- 11.1 Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung ‚Backhausumfeld‘ festgesetzt.
- 11.2 Private Grünflächen sind gärtnerisch (auch Gemüsegarten uä) zu nutzen; Terrassen, Zufahrten und andere befestigte Flächen sind nicht zugelassen
- 12 Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 12.1 Trennsystem  
Generell ist bei Neubauvorhaben das Niederschlagswasser vom Schmutzwasser zu trennen und dem jeweils entsprechenden Kanalsystem zuzuleiten.
- 12.2 Regenwasserzisterne  
Die Rückhaltung des Regenwassers ist über Retentionszisternen zu regeln. Die Zisterne ist so auszubilden, dass ein temporäres Rückhaltevolumen vorgehalten wird. Das Rückhaltevolumen der Zisterne beträgt pro angeschlossenen m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (Dachfläche, Hof- und Zugangsflächen, Nebenanlagen) mindestens 20 l. Der Ablauf der Retentionszisterne in den Regenwasserkanal ist auf 0,20 l/s pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Fläche zu begrenzen. Zusätzlich zum Rückhaltevolumen besteht die Möglichkeit ein zusätzliches Speichervolumen in der Zisterne vorzusehen, welches dann z.B. als Teichwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt werden kann. Der Notüberlauf der Retentionszisterne ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- 13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20) BauGB  
Nachfolgend beschriebene Maßnahmen und deren Einhaltung werden festgesetzt und sind vom jeweiligen Bauwilligen auf seinem Grundstück so frühzeitig umzusetzen, dass sie vor Baubeginn abgeschlossen und behördlicherseits anerkannt sind.
- 13.1 Vermeidungsmaßnahmen  
V 1: Durchführung von Baumrodungen ausschließlich zwischen 1. Oktober und 28. Februar.

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

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

### 13.2 Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

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

### 13.3 Außen- und Fassadenbeleuchtung

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

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

Die Beleuchtungskörper müssen insektendicht konstruiert sein.

### 13.4 Vogelkollisionsschutz

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

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

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

## 14 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 (1) 24 BauGB)

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

**15 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) 25 BauGB)

## 15.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

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

Die als Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In den Grünflächen sind bevorzugt heimische freiwachsende Hecken- und Strauchpflanzungen, Laubbaumpflanzungen oder mittel- bis hochstämmige Obstbaumpflanzungen mit Unternutzung Wiese oder Saumstruktur anzulegen. Nadelgehölze sind mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) als Neuanpflanzungen generell nicht zugelassen. Die Nutzung als Gemüsegarten ist zulässig. Nicht zulässig sind neue bauliche Anlagen wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Terrassen, Nebenanlagen und reine Zierrasenflächen.

## 15.1.2 Pflanzgebot 2 / pfg 2: Einzelbäume

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

## 15.1.3 Pflanzgebot 3 / pfg 3: Dachbegrünung

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

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

Erhalt von Einzelbäumen

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

## 15.3 Ausschluss von Pflanzenarten:

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

## 15.4 Pflanzenlisten:

15.4.1 Pflanzenliste 1 / Laubbäume 1. und 2. Ordnung

wissenschaftlicher Name	deutscher Name	großkronig	mittelkronig
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn		X
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	X	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	X	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle		X

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

#### 15.4.2 Pflanzliste 2 / Sträucher und Heister

<u>wissenschaftlicher Artnamen</u>	<u>deutscher Artnamen</u>
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Coryllus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn

<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

#### 15.4.3 Pflanzliste 3 / Wildobstgehölze

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

## 15.4.4 Pflanzliste 4 / Obstgehölze

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

16. **Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§ 9 (1) 26 BauGB)
- 16.1 Böschungen im Verhältnis 1:1,5, sofern sie beim Ausbau von Erschließungsanlagen zum Höhenausgleich erforderlich werden und auf das Grundstück ragen, sind zu dulden.
- 16.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind entlang der Grundstücksgrenze, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt, unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,3 m zu dulden (Hinterbeton).

## **B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

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

#### 1.1 Dachform / Dachneigung

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

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

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

#### 1.2 Dachaufbauten

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

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

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

#### 1.3 Dachdeckung

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

#### 1.4 Außenwände

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

- 1.5 Erneuerbare Energien  
Bauliche Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Solarenergie / Photovoltaik) sind nur auf der Dachfläche des obersten Dachgeschosses zulässig.  
Hinweis: es wird besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen verwiesen.
- 2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**
- 2.1 Unbebaute sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen – mit Ausnahme der Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, Terrassen, Nebenanlagen – sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 2.2 Einfriedungen sind entweder aus Sträuchern (s. „Grünordnerische Festsetzungen“, Pflanzenlisten 3) oder als begrünte Drahtzäune zugelassen; sie dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche ebenso wie zur freien Landschaft eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche). Zur Durchlässigkeit von Kleintieren muss ein freier Bodenabstand von 0,1 m bleiben.
- 2.3 Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m zulässig und haben von öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
- 2.4 Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan einzureichen.
- 3 Außenantennen**  
Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.
- 4 Werbeanlagen (§ 2 (9) LBO i. V. m. § 11 LBO und § 74 (1) 2 LBO)**  
Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und an den Wandflächen der den direkten Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden; sie sind auf die Erdgeschosszone begrenzt. Freistehende Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.  
Blendwirkung und andere Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ist auszuschließen.
- 5 Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **C AUFHEBUNG**

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

## **D HINWEISE**

### **1 Planungsgrundlagen**

- 1.1 Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg, vom 28.12.2022
- 1.2 Schutzgutbetrachtung und Grünordnung des Büros Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg, vom 16.11.2023
- 1.3 Schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure GmbH, Ludwigsburg, vom 31.10.2023

### **2 Grundwasserschutz / Gewässerschutz**

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und es ist gem. § 37 (4) WG das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind dann erforderlich.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) wird hingewiesen.

### **3 Denkmalschutz**

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

### **4 Altlasten**

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

### **5 Immissionsschutz**

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

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen.

Der erforderliche passive Schallschutz (Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist nach DIN 4109 zu bemessen.

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

## **6 Bodenschutz**

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

## **7 Artenschutz**

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

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

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

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

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

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

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

7.5 Maßnahmen gegen Vogelschlag

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

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

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

## **E RECHTSGRUNDLAGEN**

Aufgestellt nach Maßgabe

**des Baugesetzbuchs** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl.2023 I Nr.176, Nr. 214)

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

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

**der Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

Entwurf 20.11.2023

**AGOS** Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung, Stuttgart



## Verwertung von Erdaushub

Mit einem Bodenaushubmanagement sparen Sie Geld



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

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

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

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

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

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



## **Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben**

### **1. Wiederverwertung von Bodenaushub**

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Bei der Verwertung von Überschussmassen sind die §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, aktuellste Fassung) sowie die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten. Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach §§ 6 und 7 der BBodSchV, der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sowie der DIN 19639 (Bodenschutz bei Bauvorhaben) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs.3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist grundsätzlich anzustreben. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 3 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

### **2. Bodenbelastungen**

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil mit ausreichendem Überstand von 50-100 cm Breite).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.



STADT BESIGHEIM

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG  
nach § 13a BauGB

„HUSARENHOF“

**B E G R Ü N D U N G**

Entwurf 20.11.2023

# BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB

## 1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der ursprünglich aus einzelnen Hofanlagen bestehende Weiler Husarenhof hat sich zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickelt. Das VG Stuttgart hat dazu formuliert: „ein Bebauungszusammenhang i.S. des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist eine aufeinander folgende Bebauung, die trotz vorhandener Baulücken nach der Verkehrsanschauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt“.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans sind insbesondere die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Klarstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit baulicher Nutzungen, die verbindliche Steuerung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung und die Vermeidung von Nutzungskonflikten. Insofern sollen Möglichkeiten eröffnet werden, bereits augenscheinlich vorhandene Baulücken zu schließen und Anbauten bzw. Ersatzneubauten verbindlich zu steuern und zu regeln. Der Bebauungsplan dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

Der Weiler Husarenhof besteht aus einer Ansammlung von Wohngebäuden, eines Gewerbebetriebes, einer Gaststätte und weiteren landwirtschaftlich geprägten Bauten. Über die Jahrzehnte hat sich ein Zusammenhang als Ortsteil entwickelt, der nicht mehr wie bisher als Weiler im Außenbereich, als eine Baufläche ehemaliger Aussiedlerhöfe betrachtet werden kann (s. Urteil des VG Stuttgart vom 02.12.2020).



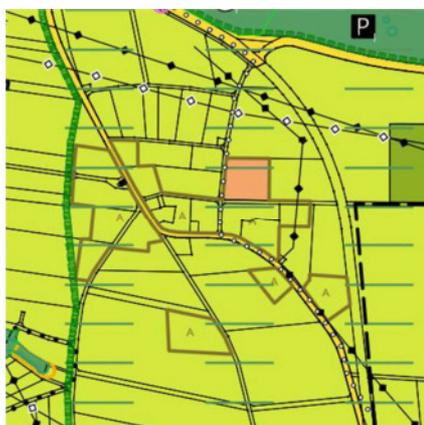
Husarenhof - Stadt Besigheim

Das Plangebiet umfasst ca. 4,3 ha und ist ringsum weitläufig von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grün- und Ackerland, Streuobstwiesen) umgeben, die um 1961 flurbereinigt wurden. Die Landesstraße L 1113 von Besigheim nach Ingersheim führt als Haupterschließung in Nord-Süd-Richtung durch den Weiler. Das Gelände des Plangebietes ist so gut wie eben.

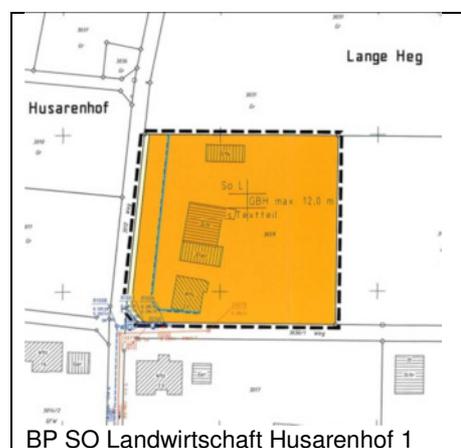
Der Husarenhof ist geprägt durch eine Siedlungsstruktur mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung und zahlreichen landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden wie Ställe, Lager, Garagen, Schuppen und Scheunen. Diese dienen im Wesentlichen der Nebenerwerbs-Landwirtschaft. Ortsbildprägend in Größe und Stellung sind die Häuser im nördlichen Teil des Gebietes, also um das Backhaus herum, die beidseitig der Hauptstraße städtebaulich abwechslungsreiche Räume bilden.

### 3. Entwicklung aus übergeordneter Planung, geltendes Recht

Im Flächennutzungsplan 2005-2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim, rechtswirksam seit 14.07.2006, ist das Plangebiet, bis auf das nördlich festgesetzte Sondergebiet Landwirtschaft, als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Derzeit wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Innerhalb der Fortschreibung sind die Flächen ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da der fortgeschriebene Flächennutzungsplan 2020 – 2035 bereits zur Genehmigung dem Landrat samt vorliegt, wird der Bebauungsplan nicht mehr berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan 2020 – 2035 wird nach Rechtskraft im Wege der Berichtigung (§13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB) angepasst.



FNP 2025 in Aufstellung



### 4. Planverfahren

Die Planaufstellung für den Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan wird keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, da der Weiler als Bestandsbebauung unverändert bleibt und die zusätzlich zulässige bauliche Grundfläche den Bestand nur unwesentlich übersteigt. Insgesamt (Bestand und Planung) wird der Weiler eine bauliche Grundfläche der Hauptgebäude von nicht mehr als ca. 15.000 qm aufweisen.

## 5. Städtebauliche Ziele

Der Husarenhof ist ein ländlich geprägter Ort mit einem kleinteiligen Flurstücksmuster und einer Baustruktur aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden in der Form eines kleinen Weilers.

Der traditionelle dörfliche Charakter soll erhalten bleiben und gestärkt werden. Weder eine flächige Siedlungserweiterung noch eine strukturelle Nutzungsänderung sind erwünscht, weil alleine die Ver- und Entsorgung, aber auch die nötigen Infrastruktureinrichtungen für eine weitere Entwicklung nicht gewährleistet werden könnten.

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich wird daher so eng wie funktional möglich bzw. städtebaulich sinnvoll um den Siedlungsbestand gezogen. Entweder entlang vorhandener Flurstücksgrenzen, aber auch quer durch Parzellen, orientiert am heutigen Gebäudebestand. Eine bauliche Arrondierung der einzelnen Anwesen soll - soweit die bestehenden Grundstücke und deren Zuschnitte dies erlauben - noch möglich sein.

Im Zuge dieser Neuabgrenzung wird der rechtskräftige BP Sondergebiet (s.o.) mit einbezogen und geändert bzw. an die neue planungsrechtliche Situation als künftiges dörfliches Wohngebiet (MDW) angepasst.

Die vorliegende Bebauungsplanung verfolgt das städtebauliche Ziel, das vorhandene, durch Obstbaumgürtel im Umfeld gut eingegrünte Ortsbild zu sichern, städtebaulich noch verträgliche Bebauungsmöglichkeiten für eine maßvolle Innenentwicklung zu nutzen sowie die Spielräume für einen zeitgemäßen Fortbestand der Gebäude und deren Nachnutzung festzulegen.

Ein wesentliches Kriterium zur Erhaltung der Dorfstruktur ist der Charakter des „gewachsenen“ Ortsbildes. Die Baukörper stehen heute in keiner erkennbaren Ordnung zueinander und sollen es auch zukünftig nicht, weil gerade dies den besonderen Reiz des Weilers ausmacht. Und auch die Nutzungsmischung soll grundsätzlich erhalten bleiben, Neubauten als Ersatz- oder Ergänzungsbauten bleiben also weiterhin möglich.

Eine bauliche Arrondierung des Plangebiets wird mit dieser Planung unterstützt unter der Prämisse, dass gleichzeitig die Eingrünung und Einbindung der Ortslage entsprechend ergänzt wird bzw. erhalten bleibt.

Eine Ausdehnung des Weilers nach außen wird nicht nur aus städtebaulichen, sondern auch aus artenschutzrechtlichen und landschaftlichen Gründen ausgeschlossen.

## 6. Abgrenzung Innen- zu Außenbereich

Der Verlauf der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich wird - beginnend an der nördlichen Ortsdurchfahrt dem Uhrzeigersinn folgend – bestimmt:

### **Baufeld A**

F1St 3044/1	der Feldweg erschließt das F1St. 3009 und ist soweit Teil des Innenbereichs
F1St 3009	Parallel zur Hauptstraße L1113 wird eine Grundstückstiefe von ca 50 m zuzügl. 5 m private Eingrünung zum Innenbereich zugemessen.
F1St 3011	Parallel zur Hauptstraße L1113 soll eine Grundstückstiefe von ca 50 m zügl. private Eingrünung zum Innenbereich gehören;

**Baufeld B**

FIS 3013 der Ortsweg erschließt nach Süden Bauflächen und verbindet die Baufelder A, C und D und gehört somit zum Innenbereich

**Baufeld C**

FIS 3012 der Ortsweg erschließt Bauflächen und gehört somit zum Innenbereich  
FIS 3029 das Flurstück ist als rechtswirksamer BP Teil des Innenbereichs

**Baufeld D**

FIS 3017/1 Flurstücksgrenze  
FIS 3019 Flurstücksgrenze

**Baufeld E**

FIS 3020 Verlängerung der vorgenannten Grenze bis zum Schnitt mit Verlängerung der Grenze zwischen FIS 3022 und 3023  
FIS 3022 Flucht der Grundstücksgrenze zwischen FIS 2995 und 2996 und Schnitt mit Verlängerung der Grenze zwischen FIS 3022 und 3023  
FIS 5353 Flurstücksgrenze  
FIS 3023 parallel zur Grenze zwischen FIS 2994 und 2995 und um 15 m nach Süden versetzt

**Baufeld F**

FIS 2995 Grenze zu FIS 2994; parallel zur Hauptstraße L1113 soll eine Grundstückstiefe von ca 50 m zum Innenbereich gehören; dies korrespondiert mit der Südwestkante des Wirtschaftsgebäudes zu Haus Nr. 26.  
Zur Öffnung der geplanten Grünzäsur knickt der Grenzverlauf im rechten Winkel vorbei an der NW-Ecke des bestehenden Schuppens bis zum Schnitt mit der Grenze zu FIS 2996.  
FIS 2996 Verlauf entlang der Südseite der L1113  
FIS 2997 Verlauf entlang der Südseite der L1113 bis zur Mündung FW 3000/1

**Baufeld G**

FIS 3003 rechtwinklig zum FW 3000/1 und dann parallel zu Haus Nr. 22 in einem Abstand, von 7 m zur Südseite des Gebäudes.

**Baufeld H**

FIS 2046 Grenze zwischen FIS 2946 und 2947 über eine Länge von 20 m; Diagonale mit Abstand von ca 7 m zu den bestehenden Wirtschaftsgebäuden.  
FIS 2940 Verlängerung der vorstehenden Diagonale bis zum Ortsweg 2878

**Baufeld I**

FIS 2878 der Ortsweg erschließt Hofflächen und ist daher Teil des Innenbereichs  
FIS 2932 westl. Grundstücksgrenze; der Fw 2031 erschließt Außenbereichsflurstücke  
FIS 2929 nördl. Grundstücksgrenze bis zum Schnitt mit einer gegenüber Mündung Fw 3044 /1 rechtwinklig zur L1113 geführten Grenzlinie.

**7. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die L 1113 sowie über das vorhandene Straßen- und Wegesystem östlich und westlich der Landesstraße, das wegen seiner eingeschränkten Breite als Mischverkehrsfläche festgesetzt wird. Neue Erschließungswege sind nicht vorgesehen.

Ruhender Verkehr:

Aufgrund der eingeschränkten öffentlichen Verkehrsflächen sind notwendige Stellplätze generell auf dem jeweils eigenen, privaten Grundstück nachzuweisen. Öffentliche

Stellplätze können flächenbedingt nicht ausgewiesen werden.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Plangebiet ist mit zwei Bushaltestellen Husarenhof und der Linie N58 Besigheim – Bietigheim-Bissingen an den ÖPNV angebunden.

Ver- und Entsorgung:

Das Plangebiet ist mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen in den Straßen erschlossen-

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird getrennt von Hof-, Straßen- und Dachflächenwasser abgeleitet. Das Schmutzwasser wird im Freispiegel in Richtung Norden geführt und von dort über eine Hebeanlage (Schmutzwasserpumpwerk) in das angrenzende Wohngebiet Ingersheimer Feld gepumpt, von wo es über die bestehenden Kanäle in die Kläranlage gelangt.

Das Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal gesammelt und über die Hermannsklinge in die Enz geleitet. Der Regenwasserkanal hat keine hydraulischen Reserven mehr. Deshalb werden zur Regenrückhaltung auf den privaten Flächen Retentionszisternen für unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen, Nebenanlagen, Zugängen und Hofflächen vorgesehen. Das Niederschlagswasser kann so gespeichert und gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Im Textteil werden hierzu Regelungen zum Rückhaltevolumen und zur Abflusssrosselung festgesetzt.

## 8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5 a BauNVO) festgesetzt.

Es ist nicht das Ziel, die landwirtschaftliche Ausprägung des Weilers durch Ausweitung eines Dorfgebietes (MD) weiter zu stärken und als dominierende Nutzung zu entwickeln. Bereits heute überwiegt das Wohnen deutlich.

Und auch der Gebietscharakter eines Besonderen Wohngebietes (WB) trifft die städtebauliche Entwicklungsabsicht nicht, weil es im Husarenhof nicht um die Stabilisierung einer bestehenden Nutzungsmischung aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen gehen kann. Auch ist nicht erkennbar, dass der Husarenhof in Bezug auf die Wohn- und die gewerbliche Nutzung eine für das WB charakteristische „besondere Eigenart“ aufweist. Das dem WB eigene Planungsziel einer Fortentwicklung der Wohnnutzung steht nicht im Vordergrund der hier vorliegenden Planung. Stattdessen soll eine durchmischte Nutzung aus Wohnen und nicht störenden gewerblichen, aber auch landwirtschaftlichen Arbeitsstätten mit dem solchen Betrieben immanenten Immissionsgrad auch künftig den Weiler Husarenhof prägen und bestimmen.

Für ein Urbanes Gebiet (MU) fehlt jede „Urbanität“, also Dichte, Ausstattung oder Zentralität, und eine solche wird und soll auch künftig nicht entstehen.

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5a (2) BauNVO Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zugelassen,

auch nicht im Wege der Ausnahme; sie wären nicht auf den Weiler reduziert, sondern würden regelmäßig Publikum in den Husarenhof ziehen; auch würden die Erschließungsflächen für entsprechenden Publikums- und Lieferverkehr nicht ausreichen. Aus denselben Gründen werden auch die Ausnahmen nach § 5a (3) BauNVO ‚Tankstelle‘ und ‚Betriebe des Beherbergungsgewerbes‘ ausgeschlossen.

Eine Agglomerationsregelung ist nicht erforderlich, da das Plangebiet größtenteils bebaut ist und die ausgewiesenen Bauzonen aufgrund ihrer geringen Flächen und ihrer polygonalen Zuschnitte für eine entsprechende gewerbliche Nutzung nicht geeignet sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Maßstäbe orientieren sich dabei am vorhandenen Baubestand, an dessen Geschossigkeit und Bauvolumen sowie an der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungs-Infrastruktur.

Im Kernbereich - also etwa südlich des Backhauses – soll an der Landesstraße entsprechend dem heutigen Bestand auch künftig eine etwas höhere Bebauung entstehen können, während die Rاندlagen nur eingeschossig in Erscheinung treten sollen.

Aufgrund der teils seit Jahrhunderten bestehenden Bebauung sind durch einzelne ergänzende Neu- oder Umbauten keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Der künftig mit vorliegendem Verfahren planungsrechtlich als private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzte Grünstreifen im Randbereich des Plangebiets sichert die Eingrünung der Ortslage; er bildet den Übergang in die freie Landschaft und dient gleichzeitig einem ökologischen Ausgleich künftiger baulicher Ergänzungen.

Die abweichende Bauweise ermöglicht - bei nachbarlichem Einverständnis - einseitigen Grenzbau und begrenzt gleichzeitig die Länge der Hauptbaukörper, um so das historisch gewachsene Siedlungsgefüge auch im Fall einer Neubebauung zu erhalten und zu ergänzen.

Mit dem Ziel, den Ort in seiner heutigen Gestalt und Außenwirkung nicht wesentlich zu verändern oder gar zu erweitern, gleichzeitig im Innenbereich zeitgemäße Veränderungen aber dennoch zu ermöglichen, orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen am bisherigen Gebäudebestand im Zusammenspiel mit einer Abrundung der unbeplanten Flächen des Innenbereiches.

Durch Baugrenzen werden Baufelder ausgewiesen, die sich über mehrere Grundstücke hinweg erstrecken und so Gebäudegruppen im Ortsgefüge bilden; damit ist der bauliche Spielraum unabhängig von einzelnen Grundstückszuschnitten flexibler, als mit gebäudebezogenen Baufenstern. Die o.g. Einschränkungen sollen jedoch in Länge und Höhe untypische Bauvolumina verhindern. Die Abgrenzungen richten sich neben der heutigen Parzellierung auch am bestehenden räumlichen Siedlungsgefüge des Husarenhofs.

Im Husarenhof herrscht *k e i n e* explizit „geordnete“ Gebäudestellung vor, es gibt aber entlang der Ingersheimer Straße durch Vor- und Rücksprünge prägnante Stra-

Benräume und Raumkanten. Diese städtebauliche Besonderheit wird mit der Festsetzung von Baulinien gesichert.

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird begrenzt, um die Siedlungsdichte und die Größe der Baukörper in einer dem Weiler angemessenen Körnigkeit zu halten. Auch die schmalen Erschließungsstraßen östlich und westlich der L 1113 lassen eine größere Nachverdichtung nicht zu. Wohnhäuser mit mehr als vier Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) wären für den Weiler sowohl als Wohnform als auch optisch untypisch und erschließungstechnisch nicht erwünscht.

Ferienwohnungen sind nach § 13a BauNVO sog. nicht störende Gewerbebetriebe und werden aufgrund der eingeschränkten Zahl der WE zugelassen.

Die Ortswege im Husarenhof weisen im Regelfall eine Breite von ca 5,0 m auf; dies ermöglicht keine Gehwege, so dass Fuß- und Fahrverkehr sich die Straße als Mischverkehrsfläche teilen müssen.

Garagen, überdachte Stellplätze sowie wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, während offene KFZ-Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, also auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um befestigte Zufahrtsflächen zu minimieren; aus Gründen einer durchgängigen Eingrünung der Ortsränder jedoch nicht in den privaten Grünflächen und nicht auf Pflanzgebotsflächen.

An Teilen der Ingersheimer Straße werden die Grundstückszu- und -abfahrten eingeschränkt, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Über festgesetzte private Grün- und Pflanzgebotsflächen darf jedoch mit einer begrenzten Wegbreite zugefahren werden.

Das Flurstück des denkmalgeschützten Backhauses ist als öffentliche Grünfläche gesichert. Die zur Einbindung des Weilers in die Landschaft an Teilen des Ortsrandes ausgewiesenen privaten Grünstreifen mit Pflanzgebot sind nicht als dicht bewachsene Hecken, sondern – ähnlich wie heute schon – als locker bepflanzte Abstandsflächen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen eine natürliche Eingrünung bilden (s.a. Pkt. 12)

#### Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist dem Einfluss der Landesstraßen L 1113 ausgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dörfliche Wohngebiete (MDW) betragen im Zeitbereich tags 60 dB(A) und im Zeitbereich nachts 50 dB(A).

Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich am Immissionsort 04 (Fläche A, West) in den Zeitbereichen tags / nachts zu 67 / 58 dB(A) und liegen damit um mindestens 7 / 8 dB über den Orientierungswerten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte nach DIN 18005 möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Das bedeutet, dass die Grundrisse vorzugsweise

so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume, insbesondere Bettenräume, zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis für die ermittelten Lärmpegelbereiche zu führen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Lagerräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Besondere Maßnahmen hinsichtlich der bestehenden Bürger-Windkraftanlage in Ingersheim sind laut Gutachten der BS-Ingenieure, Ludwigsburg, nicht erforderlich.

## 9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften sind solche Festsetzungen zu Dachformen und Gebäudegestaltung getroffen, die eine gute Einbindung neuer Bauten und auch von Um- und Anbauten in Siedlungsgefüge und Dachlandschaft gewährleisten. Generell soll der städtebauliche Leitgedanke gelten, die Dachhöhen der Hauptgebäude prägnanter zu gestalten, als die der Nebennutzungen.

Die Festsetzungen zu Dachgauben folgen den Richtlinien in Besigheim und sollen insbesondere den Gesamtcharakter des historischen Ensembles Husarenhof stärken.

Zur Durchgrünung des Husarenhofes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht durch bauliche Anlagen überdeckt sind, gärtnerisch anzulegen.

Notwendige Stützmauern sind aus städtebaulichen und ökologischen Gründen in der Höhe begrenzt, tiefere Abgrabungen oder Aufschüttungen müssen geböscht und begrünt werden.

### Werbeanlagen

Im Hinblick auf die stark befahrene Durchgangsstraße bestand in der Vergangenheit bereits der Wunsch nach Werbung entlang der L1113. Das Anbringen von großflächiger Fremdwerbeanlagen würde den Charakter des Husarenhofes nachteilig beeinträchtigen. Diese Beeinträchtigung ergibt sich neben der klassischen Plakatwerbung vor allem durch sogenannte „City-Light-Boards“. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen solche Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen werden, um vor allem einen negativ stadtbildprägenden Einfluss zu verhindern und den Gebietscharakter zu sichern. Werbeanlagen sind deshalb nur am Ort der Leistung und auch nur an den Wandflächen der den direkten Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite (begrenzt auf die Erdgeschosszone) zulässig.

## 10. Umweltschutz

Altlasten und Bodenbelastungen sind nicht bekannt.  
Sollten sich bei Umnutzungen Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 (1) Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Amt zu informieren.

## 11. Umweltbericht nach § 2a (BauGB) sowie Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 - 17 BNatSchG

Auf einen Umweltbericht wird aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet. Bestand und Wirkung der Planung auf die Schutzgüter werden dennoch unter der Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen verbal-argumentativ beurteilt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an das so genannte „LUBW-Modell“ in Verbindung mit den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft bearbeitet.

Die Stadt Besigheim hat eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse werden aus ökologischen bzw. artenschutzrechtlichen Gründen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Eine Festsetzung zur Außen- und Fassadenbeleuchtung minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Tiere. Sie schont insbesondere nachtaktive Tierarten wie nachtaktive Insektenarten und Fledermäuse. Durch die Maßnahme wird die Wirksamkeit der Maßnahmen FNL 1 – 4 für diese Tierarten optimiert.

Eine Festsetzung zum Vogelkollisionsschutz minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und vermeidet artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

Im Hinblick auf die künftig möglichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sind Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, deren Wirksamkeit vor einem Eingriff vom Maßnahmenträger nachzuweisen sind (Monitoring).

Um einer weiteren Versiegelung von Freiflächen entgegenzuwirken sind künftig Garagenvorflächen, PKW-Stellplätze, Einfahrten sowie Hof- und Abstellflächen auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

## 12. Grünordnung / Einbindung in die Landschaft

Der Weiler ist allseits von offenen, meist ackerbaulich genutzten Flächen umgeben. Private Grünflächen sind daher so festgesetzt, dass um die Siedlung Abschnitte von Grünstreifen entstehen, die die Einfügung des Weilers in den freien Naturraum gewährleisten und einen Übergang in die offene Landschaft sichern.

Der Grünstreifen innerhalb des Geltungsbereiches hat im Regelfall eine Mindestbreite von 5,0 m. Dort, wo die bestehende Bebauung bzw. die Grundstücksgrenzen dies nicht zulassen, wird das Maß unterschritten, dort, wo die bestehende Bebauung einen

größeren Abstand zur Grundstücksgrenze aufweist, bzw. wo begrünte Böschungen bestehen, sind breitere Grünstreifen festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen werden insoweit getroffen, als der heutige ortsbildprägende Bestand an Bäumen und Gehölzen zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen ist und die bislang nicht eingegrünten Flächen im oben beschriebenen Grünstreifen ergänzend zu den flächenhaften Pflanzbindungen mit einem Pflanzgebot belegt werden. Die Grünordnung wird im Einzelnen festgesetzt durch

- Erhalt von Einzelbäumen; die Maßnahme minimiert Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Sie dient der räumlichen Zonierung zwischen Innen- und Außenbereich im Bereich der Landesstraße.
- private Grünflächen als äußere Eingrünung; die Festsetzung dient der ortstypischen Einbindung der Siedlung in die freie Landschaft. Sie vermeidet zudem Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets und des Biotopverbundes. Sie minimiert Eingriffe in die biologische Vielfalt.
- Einzelbäume; Die Festsetzung dient der ortstypischen Einbindung der Siedlung in die freie Landschaft. Sie vermeidet zudem Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets und des Biotopverbundes. Sie minimiert Eingriffe in die biologische Vielfalt.
- Dachbegrünung; die Maßnahme dient durch die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser der Minimierung von Eingriffen in den Boden-/Wasserhaushalt und das Lokalklima sowie der Minimierung von Eingriffen in die biologische Vielfalt durch die Begrünung versiegelter Flächen.
- wasserdurchlässige Beläge; Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Menschen, Tiere und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

### 13. Bodenordnung

Für den Vollzug der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Außer den bereits vorhandenen Verkehrs- und sonstigen Erschließungsflächen befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich in privatem Eigentum. Die Durchführung einer Umlegung ist nicht vorgesehen.

### 14. Flächenbilanz

MDW-Fläche	31.109 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	5.338 m <sup>2</sup>
Summe	36.447 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	242 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	6.215 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	85 m <sup>2</sup>
Planfläche (Geltungsbereich)	42.989 m <sup>2</sup>

**15. Verwirklichung**

Die Umsetzung der Planung wird durch private Einzelbaumaßnahmen erfolgen.

**16. Soziale Maßnahmen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

Entwurf 20.11.2023

**AGOS** Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung, Stuttgart