

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: KORNTAL-MÜNCHINGEN
GEMARKUNG: KALLENBERG

K M B



TEXTTEIL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach
§ 13a Baugesetzbuch (BauGB) und
örtliche Bauvorschriften

„Stammheimer Straße/Kelterstraße“

Ludwigsburg, den 25.05.2020

Bearbeiter/in: S. Hübner
Projekt: 2152



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 99, 103)
aktuell: **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)

DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierung für städtebauliche Planung. 1987.

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren. 1987.

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. 2002.

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. 2018.

Allgemeine Angaben

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



A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.03.2020

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

A.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets 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.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.3.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: 0,4

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) bis max. 0,9 überschritten werden.

A.3.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind die festgesetzten Bezugshöhen (siehe Planeintrag). Die Höhen gelten für das jeweilige Baufenster.



A.3.3 *Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)*

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Gebäudehöhe jeweils bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe (siehe Planeintrag).

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Attika.

Die maximalen zulässigen Gebäudehöhen dürfen für Anlagen zur Energiegewinnung und für Fahrstuhlüberfahrten um maximal 1,0 m über der Dachhaut überschritten werden. Die Anlagen müssen jedoch zu den Dachkanten einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen.

A.3.4 *Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)*

Maximalwert siehe Planeintrag.

A.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.4.1 *Bauweise*

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

A.4.2 *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Auf der Ost- und Westseite sind auf max. 50 % der Baukörperlänge Gebäudevorsprünge bis zu 1 m zulässig. Diese untergeordneten Bauteile müssen zu den Gebäudeecken jeweils einen Abstand von mindestens 3 m aufweisen.

Auf der Südseite sind untergeordnete Bauteile in Form von Balkonen auf max. 60 % der Gebäudelänge zulässig. Der Vorsprung darf max. 0,70 m betragen.

Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

A.5.1 *Tiefgaragen*

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf Ziffer A.9.4 wird verwiesen.

A.5.2 *Nebenanlagen*

Nebenanlagen zur Unterbringung beweglicher Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierbei gilt jedoch folgendes: Entlang der Stammheimer Straße muss mit den Flächen für bewegliche Abfallbehälter zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens ein Abstand von 15 m eingehalten werden. Flächen für bewegliche Abfallbehälter entlang der Kelterstraße dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche maximal eine Länge von 9 m aufweisen, wenn diese näher als 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind. Die Aufstellflächen für die Abholung sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Nebenanlagen sind auch als Gerätehütten zulässig. Dabei gilt: Je Gartengrundstück ist eine Gerätehütte bis max. 6 m³ umbauten Raum zulässig.

Nebenanlagen in Form von Fahrradabstellmöglichkeiten sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen (Na Fahrrad) zulässig.

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

Aufteilung der Verkehrsflächen (Gehweg, öffentliche Parkfläche) gemäß Planeintrag.



Eine Tiefgaragenzufahrt ist nur innerhalb des gekennzeichneten Zu- und Ausfahrtsbereich zulässig. Für die übrige Fläche entlang der Stammheimer Straße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

A.7.1 Wasserdurchlässige Beläge (inkl. Unterbau)

Für Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. Kies, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Sickerpflaster, Schotterrasen) zulässig. Ihre Wasserdurchlässigkeit muss mindestens 50% betragen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenrampen. (siehe hierzu auch B.3.1)

A.7.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 12 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. (siehe hierzu auch A.9.3 und B.1.3)

A.8 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 24, Abs. 6 BauGB)

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

In Bereichen des Plangebiets, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 (*DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierung für städtebauliche Planung, Mai 1987*) überschritten werden sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm nicht auszuschließen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

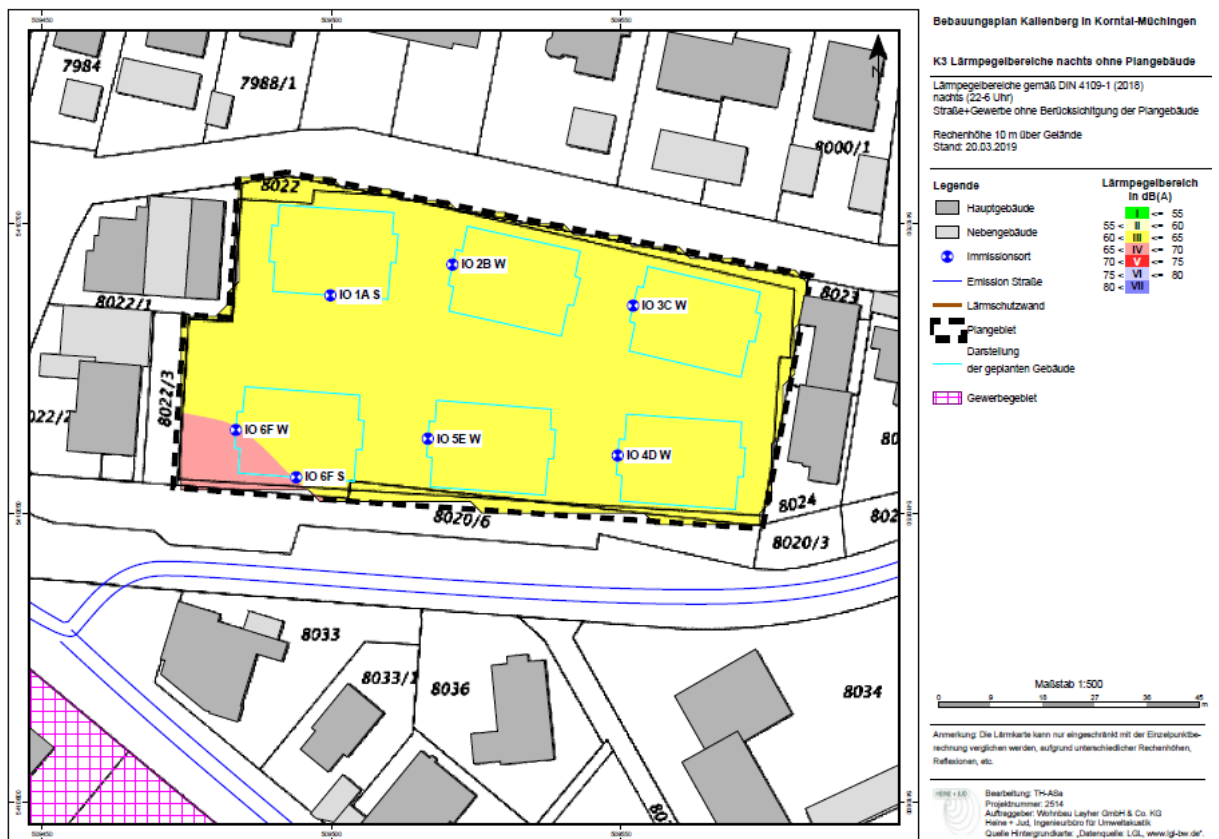
Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res} gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:



Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erf. R _{w,res} des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50
VII	> 80	2)

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche nachts ohne Plangebäude (siehe nachfolgender Plan).



Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Lüftungseinrichtungen

Bei dem Gebäude sind, in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 (*DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018*) entsprechen. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22⁰⁰ und 06⁰⁰ Uhr der Beurteilungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der in dem Isophonenplan gekennzeichneten Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

(Auf die schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud - Ingenieurbüro für Umweltaustik vom 20.03.2019 wird verwiesen.)

A.9 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind klein- bzw. mittelkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume 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. Es sind nur die in der Pflanzliste 1 aufgeführten Arten zu verwenden.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind geringfügig bis max. 3 m veränderbar, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt. Ihre Anzahl ist jedoch bindend.

A.9.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Innere Durchbegrünung mit Sträuchern

10% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 2 aufgeführt. Es sind nur die in der Pflanzliste 2 aufgeführten Arten zu verwenden.

A.9.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 12 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats gemäß Pflanzenliste 3 zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Bei der Verwendung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind diese mit einer Ständerbauweise zu errichten um eine Kombination mit der Dachbegrünung zu ermöglichen.



A.9.4 *Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – 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, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 0,8 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen.

A.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randbefassungen mit Hinterbeton sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zulässig. Dies gilt auch für unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

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

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude: siehe Planeintrag.

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

B.1.2 Fassaden

Außenwandflächen sind zu verputzen. Fassaden mit Holzschalungen sind zulässig.

Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100). Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, glänzende und reflektierende Materialien, mit Ausnahme von Fenster, Türen und Flächen für die Solarnutzung, sind nicht zulässig.

B.1.3 Dacheindeckung und –gestaltung

Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen (siehe Pflanzgebot 3). Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind lichtdurchlässige Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO.

B.1.4 Gebäuderücksprünge

Mit dem Dachgeschoss ist an der südlichen Fassade ein Rücksprung von mindestens 2 m vorzusehen. Bei den Fassaden im Westen und im Osten ist ein Rücksprung im Dachgeschoss von mindestens 0,70 m vorzusehen. An der nördlichen Fassade muss der Rücksprung mindestens 0,50 m betragen.

Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Gebäudeteile für Aufzüge.

B.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht, wie z. B. Blinklichter, Wechsellichter, Lauflichter, elektronische Laufbänder, Videowände, u. ä. sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken und dürfen eine Größe von max. 1,5 m² an der Außenfassade nicht überschreiten.

Das Bekleben von Fensterflächen mit Werbung ist unzulässig.

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

B.3.1 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten

Zufahrten zur Tiefgarage sowie Zugänge sind wasserdurchlässig zu befestigen. Ihre Wasserdurchlässigkeit muss mindestens 50% betragen. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

B.3.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Tote Einfriedungen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, dürfen eine Höhe von 1,20 m, Hecken eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche). Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand von 0,1 m aufweisen.



B.3.3 Einfriedungen gegenüber den Baugrundstücken

Sichtschutzwände sind außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über dem bestehenden Gelände und einer Länge von max. 4,00 m zugelassen, sofern sie mit den Gebäuden verbunden und senkrecht zur Fassade angeordnet sind und mindestens 1 m Abstand zur Grundstücksgrenzen einhalten. Sichtschutzwände mit darüber hinausgehenden Maßen sind ausgeschlossen. Im Übrigen gilt das Nachbarrecht.

B.3.4 Abfallbehälter

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

Wenn die Flächen für bewegliche Abfallbehälter näher als 5 m an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, sind diese straßenseitig zu begrünen.

B.3.5 Geländemodellierung entlang der öffentlichen Straßenfläche

Zur Geländemodellierung der Grundstücke bzw. zum Ausgleich von Höhenunterschieden entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, sind Böschungen von höchstens 1:1,5 sowie Natursteinmauern, Gabionen mit Naturstein und Natursteinblöcke sowie Winkelstützen bzw. L-Steine bis max. 1,2 m zulässig. Die angrenzenden Straßenhöhen gelten als Bezugspunkt.

B.3.6 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

B.4 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Ergibt sich bei der Berechnung notwendiger Stellplätze eine Bruchzahl, ist aufzurunden.

B.5 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig. Diese sind in ihrer Farbe und Position so zu wählen, dass sie sich in die Fassaden- bzw. Dachgestaltung einfügen. Dies gilt auch für Parabolantennen.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

C.2 Bodenschutz

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

Auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ wird verwiesen.

C.3 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C.4 Grundwasser

Auf die Lage des Gebietes innerhalb des vorläufig abgegrenzten Heilquellenschutzgebiets „Hoheneck“ wird hingewiesen. Daraus können sich Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen wie z.B. Erdwärmesonden ergeben."

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

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen



ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind vorher dem Landratsamt Ludwigsburg – Fachbereich Umwelt - anzuzeigen.

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

C.5 Erneuerbare Energien

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

C.6 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.7 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom Büro Grünwerk vom Mai 2016 kommt zu folgender Einschätzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

Fledermäuse:

Im Vorhabengebiet existieren keine Fledermausquartiere. Nahrungshabitate, die ein Vorkommen von Fledermäusen begünstigen würden, fehlen zur Gänze.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht berührt.

Vögel:

Es wurden keine Nutzungsspuren in und an den Gewächshäusern festgestellt. Attraktive Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate fehlen im Untersuchungsgebiet. Der Außenraum spielt eine untergeordnete Rolle hinsichtlich potentieller Ruhestätten.

Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG erfüllt.

Eine Baufeldfreimachung hat ungeachtet dessen außerhalb der Schutzperiode für Vögel (Schutzzeitraum von März – September) zu erfolgen.

Reptilien:

Ein Vorkommen wird ausgeschlossen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden nicht berührt.

Weitere, europarechtlich geschützte Artengruppen:

Durch das geplante Vorhaben werden bezüglich naturschutzrechtlich relevanter, weiterer Artengruppen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG erfüllt.

(Siehe artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 30.05.2016, Büro Grünwerk, Ludwigsburg)

C.8 Verkehrsuntersuchung

Eine ausreichende Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes für den zusätzlich entstehenden Kfz-Verkehr ist gegeben.



C.9 Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzplan

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dabei sollen insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen (Geländeprofile und Höhenangaben bezogen auf NN), bestehende und geplante Bäume (Pflanzbindungen und –gebote), Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Erschließungsflächen, Materialien sowie sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, dargestellt werden.

C.10 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich installiert werden. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< 450 nm) weitgehend ausgeschaltet werden.

Die Leuchten sollen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Verkehrsfläche erfolgt. Die Betriebszeit der Beleuchtung soll durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich verkürzt werden. Standard ist der Stand der Technik.

C.11 Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag

Bei den Neubauten soll sichergestellt werden, dass großflächige Glas- und Fensterfronten so konstruiert werden, dass Vogelschlag vermieden wird. Die Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al. (2012), Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte, sollen hierbei berücksichtigt werden. Bei der Planung von Glas- und Fensterfronten soll der Vorhabenträger die Beratung durch ein Fachbüro für Ökologie zuziehen.

C.12 Einsicht der Bebauungsplanunterlagen und der technischen Vorschriften

Der Bebauungsplan, die Satzung über örtliche Bauvorschriften, die Begründung, sowie die durch den Bebauungsplan bzw. die örtlichen Bauvorschriften in Bezug genommenen technischen Vorschriften (z. B. DIN-Normen) können beim Baurechtsamt im Technischen Rathaus, Görlitzstraße 3, EG, Zimmer 003, 70825 Korntal-Münchingen, während der Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Laubbäume (klein- und mittelkronig)

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 16-18 cm, Hochstamm

Geeignete Arten

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium 'Plena'</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Kultur-Birne	<i>Pyrus communis 'Beech Hill'</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Kulturapfel oder Zierarten in Sorten	<i>Malus pumila var. domestica</i>

D.2 Pflanzenliste 2 Gehölzpflanzungen

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Ölweide	<i>Eleagnus angustifolia</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

D.3 Pflanzenliste 3 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

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

Geeignete Gräser:

Zittergras	<i>Briza media</i>
Dach-Trespe	<i>Bromus tectorum</i>
Schaf-Schwengel	<i>Festuca ovina</i>



Schillergras
Zwiebel-Rispengras
Flaches Rispengras

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

2. Bodenbelastungen

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

