

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BÖNNIGHEIM
GEMARKUNG: BÖNNIGHEIM

K M B



TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Schlossfeld II - Süd"

Ludwigsburg, den 15.01.2018

Bearbeiter/in: U. Müller



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. 612, 613)

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)

Hinweis: Auf die Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB wird hingewiesen

Hinweis: Das Verfahren wird nach dem BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) durchgeführt.

Allgemeine Angaben

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



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB + BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB) nach Planeinschrieb.
 - 1.1 **WA Allgemeines Wohngebiet** i.S. § 4 BauNVO
Zulässig sind: Wohngebäude gem. § 4 (2) 1, nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) 2, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) 3 Bau NVO.

Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
 - 1.2 **FGb Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 (1) 5 BauGB)
Zulässig sind: Veranstaltungsräume, Kindergarten, Kinderspielplatz und Bolzplatz, sonstige Gemeinbedarfsflächen sowie Wohnen, sowie die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Ziffern 1-5.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16-21 a BauNVO)
 - 2.1 **Grundflächenzahl (GRZ) / bauliche Grundfläche**
Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und darf eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,4** nicht überschreiten.
Bei begrünten Dächern erhöht sich die maßgebliche Grundstücksfläche um die Fläche der Dachbegrünung, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,5**.

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

Überschreitung bis max. 0,6 für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw.

Zusätzlich ist eine Überschreitung bis max. 0,8 für TG zulässig, wenn sie intensiv begrünt sind und eine Mindesthumusüberdeckung von 0,5 m zur Bepflanzung haben.
3. **Bauweise** - nach Planeinschrieb
Offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO
Zulässig sind bei Festsetzungen von:
 - a1: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 (1), (2) BauNVO
Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 16 m. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
 - a2: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 (1), (2) BauNVO
Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 20 m.
 - a3: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 (1), (2) BauNVO
Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 28 m.



- 4. Überbaubare Grundstücksfläche / Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 + 4BauGB)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt, Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten (siehe B) Ziffer 2.1).
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
Pergolen bis 15 m², Gewächshäuser bis 10 m² Grundfläche, sowie Abstellräume bis 15 m³ Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; jedoch nur im rückwärtigen Grundstücksbereich und nicht in Pflanzgebotsflächen.
Hundezwinger und Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
- 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
Firstichtung des Hauptdaches bzw. Hauptausrichtung des Gebäudes, parallel zu den im Plan eingezeichneten Pfeilrichtungen.
- 6. Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
6.1 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Geländemodellierungen inklusive des vollständigen Substrataufbaus und Entwässerungselemente für die intensive Begrünung der Tiefgarage sind bis max. 1 m über dem Gelände zulässig.
Die Höhenunterschiede die sich entlang der Nachbargrenzen ergeben sind mit einem Stützbauwerk mit Natursteinverblendung von maximal 1 m Höhe auszugleichen oder im Verhältnis 1:2 abzuböschten.
Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist der Höhenunterschied im Verhältnis 1:2 abzuböschten oder durch ein maximal 1 m hohes Stützbauwerk mit Natursteinverblendung auszugleichen. Dieses Stützbauwerk muss mindestens 2 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zurückgesetzt sein.
- 6.2 Garagen und überdachte Stellplätze** (Carports) sind innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen (Ga) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zu errichten bzw. anzulegen.
- 6.3 Offene, nicht überdachte Stellplätze** können im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden, sofern andere Festsetzungen wie Pflanzgebote, öffentliche Stell- und Grünflächen dies nicht ausschließen.
- 6.4 Einfahrten:** Von den landwirtschaftlichen Wegen, von Rad- und Fußwegen und über die Parkplätze, Grünflächen und Pflanzgebotsflächen besteht zu den Baugrundstücken generelles **Zu- und Abfahrtsverbot**.
- 7. Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB) nach Planeinschrieb, unverbindlich gegliedert in Fahrbahnen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg), Parkplätze, Gehwege, Fuß- und Radwege und Grünanlagen; eine Abweichung der dargestellten Gliederung und Pflasterung bei der Ausführung ist zulässig.

Entlang der im Plan gekennzeichneten Bereiche, sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.
- 8. Mit Leitungsrechten belegte Flächen** (§ 9 (1) 21 BauGB)
Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist in die Entwässerungsmulden einzuleiten.
Die Entwässerungsmulden sind zu dulden und so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Gestaltung und Unterhaltung erfolgt gemäß Ziffer 11.3: A 6/Pfg 6.
Die hierfür im Bebauungsplan durch **Leitungsrechte (LR)** festgesetzten Flächen dürfen nur soweit genutzt werden, dass die Betriebssicherheit der Anlagen jederzeit gewährleistet ist und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist.
Das Leitungsrecht der Entwässerungsmulden wird durch Grunddienstbarkeit abgesichert.



- 9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerken, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)**
 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen. Diese werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sie liegen auf der privaten Grundstücksfläche.
 Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und Tiefe von ca. 0,5 m erforderlich.
 Straßenbeleuchtungskörper mit Zubehör sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind entsprechend § 126 BauGB vom Eigentümer zu dulden.
- 10. Festsetzungen in der Höhenlage (§ 9 (3) BauGB / § 18 BauNVO)**
- 10.1 Die **Höhe der baulichen Anlagen** (Gebäudehöhe) bemisst sich nach der Firsthöhe bzw. beim geneigten Dach nach der Gebäudehöhe (Oberkante Attika oder oberster Punkt der Dachfläche) von einer festgesetzten **Bezugsebene B** aus. Bezugshöhe B entsprechend Planeinschrieb.
- 10.2 Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (EFH) darf die Bezugshöhe (B) unter Einhaltung der First-/Gebäudehöhenbegrenzung um max. 0,25 m über- und unterschreiten (siehe Anlage 2)
 Im Einzelnen gelten nach Planeintrag folgende Höhenbegrenzungen:
 $H_1 = 7,5 \text{ m}$ $H_2 = 9,5 \text{ m}$ $H_3 = 12,5 \text{ m}$
- Bei einer Unterschreitung müssen die bestehenden oder geplanten Anschlüsse der Entwässerung berücksichtigt werden.
 Weitere Überschreitungen sind nur unter gleichzeitiger Reduzierung der Gebäudehöhe zulässig.
 Bei zusammengebauten Gebäuden müssen einheitliche Trauf- bzw. -kanten und Firsthöhen realisiert werden.
- 10.3 Die **Gebäudehöhe** wird gemessen zwischen der festgesetzten Bezugsebene B (siehe Planeintrag) und Oberkante First bzw. Oberkante Attika / oberster Punkt der Dachfläche.
 Die Höhe baulicher Anlagen ist auf die im Planeinschrieb festgesetzte maximale Höhe – gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe – begrenzt.
- 11. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1 a (3) und § 9 (1a) BauGB) i. V. m. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB, Baunutzungsverordnung und Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung) und i. V. m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a + b BauGB)**
- 11.1 Allgemeines Pflanzgebot**
- 11.1.1 Für die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte und gebietseigene, zertifizierte Gehölze sowie gebietseigenes Saatgut zu verwenden. Für die Anpflanzung in den Naturschutzausgleichsflächen (Ziff. 11.3) dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze und Saatgut entsprechend der Pflanzenartenlisten (Anlage 3.1) verwendet werden. Soweit bei den Laubbäumen kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 7 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden. Soweit bei den Laubbäumen die angegebene Größe (StU 20 cm) nicht verfügbar ist, kann auf schwächere Pflanzqualität zurück gegriffen werden (StU 18 cm). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 11.1.2 Schneebeere (Symphoricarpus-Sorten) und vergleichbare fremdländische Arten sind nicht zulässig, auf gefüllte Blüten ist zu verzichten.
- 11.1.3 Flächen für Pflanzgebot + Pflanzbindung sind von jeder Bebauung freizuhalten.



11.2 Flächen u. Maßnahmen zum Ausgleich i. S. § 1a (3) BauBG (§9 (1a) BauGB)

Die Flächen und Maßnahmen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplan-gebiets. Die Flächen und Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sind gemäß der Planzei-chenverordnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie sind verbindlich. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchti-gung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial für die planinter-nen und -externen Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung regionaltypischer Sor-ten bei Obstbäumen.
- Umweltverträgliche Beleuchtung.
- Verwendung wasserdurchlässiger, nach Möglichkeit begrünbarer Beläge für Pkw-Stellplätze.
- Dezentrale, naturnahe Regenwasserbewirtschaftung: naturverträgliche Rückhaltung und naturverträgliche Niederschlagsableitung in die Vorfluter.
- Extensive Dachbegrünung, Regelung in den örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.2.

11.3 Planinterne Pflanzgebote (Pfg), Pflanzbindungen (Pfb), Minderungs- (M) und Aus-gleichsmaßnahmen (A)

M 1 Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch künstliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Tierarten durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Auf öffentlichen Flächen in den Randbereichen, insbe-sondere in der östlichen Randzone, sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W oder ver-gleichbare Produkte. Eine Beleuchtung von Gehölzen ist möglichst zu vermeiden. Auf die „Lichtrichtlinie“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumord-nung zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen vom 18.01.2001 wird verwie-sen.

M 2 Verwendung wasserdurchlässiger, möglichst begrünbarer Beläge

Regelung in den örtlichen Bauvorschriften, C) Ziff. 6.3

M 3 Dezentrale, naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

Das Regenwasser der Dach-, Hof- und Grünflächen ist im Bereich des Trennsystems den Entwässerungsmulden zuzuführen.

Beschreibung in den Hinweisen unter D) Ziff. 1.3.

Die naturnahe Gestaltung erfolgt gemäß A 1/Pfg 1.

A 1/Pfg 1: Entwässerungsmulden / Mulden-Rigolen-System in öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Mulden sind naturnah zu gestalten. Zur Einsaat der Böschung ist eine gebietsei-gene, zertifizierte Saatgutmischung zu verwenden: Arten der Fettwiesen (mit einigen feuchtliebenden Arten) mit 50 % Kräuteranteil. Die Fläche darf maximal zweimal im Jahr gemäht werden, der erste Schnitt soll erst Ende Juni/Anfang Juli erfolgen.

A 2/Pfg 2: Baumpflanzungen im Straßenraum

Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Stand-orte entlang der Erschließungsstraße sind nach Möglichkeit gebietseigene hochstäm-mige, großkronige Laubbäume mit Stammumfang von mind. 20 cm entsprechend der Artenlisten 1 und 2 (Anlage 3.1) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abweichungen von den im Plan gekennzeichneten Standorten in Anpassung an die standörtlichen Erfordernisse sind gestattet, die dargestellte Anzahl ist jedoch bindend. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.



A 3/Pfg 3: Innere Durchgrünung mit Bäumen (Privatgrundstücke)

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

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 2-3 aufgeführt.

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

Die im Plan per Planzeichen festgesetzten Bäume (Pflanzgebote) werden angerechnet.

A 4/Pfg 4: flächiges Pflanzgebot – Feldhecken, Feldgehölze, Einzelbäume

Auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen sind Feldhecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Gehölze werden in lockeren Gruppen unterschiedlicher Größe (3-9 Gehölze) gepflanzt.

Der Deckungsgrad der Bepflanzung beträgt 50 %. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzlisten aufgeführt.

Die nach § 16 NRG BW vom 04.02.2014 (GBl. S 65) geltende Grenzabstände verringern sich für diese Pflanzungen auf die Hälfte.

A 5/Pfg 5: Dachbegrünung

Geneigte Dächer / Flachdächer bis 10° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

11.4 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

A 3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme „Sortengarten Fläche 1“ in Bönnigheim

Der „Sortengarten Fläche 1“ auf Flst. Nr. 1492 mit einem Umfang von 15.220 m² und 177 Obstbäumen wird dem Schutzgut Boden sowie dem Schutzgut Pflanzen und Tiere vollständig als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Ein Lageplan befindet sich in der Anlage 3.2.

A 9 Artenschutzmaßnahmen für Vögel der offenen Feldflur

Es sind drei Feldlerchenfenster anzulegen. Dazu sind Verträge mit Landwirten zu schließen. Die Maßnahmen sind dauerhaft durchzuführen.

Bei der Anlage von Feldlerchenfenstern ist Folgendes zu beachten:

- Insbesondere in Getreidefeldern, aber auch in Raps- und Maisfeldern
- Mindestgröße des Feldes: 5 ha
- 2 Lerchenfenster pro ha
- Größe des Lerchenfensters ca. 20 m²
- Herstellung durch Anhebung der Sämaschine für einige Meter
- Bewirtschaftung: die Lerchenfenster können zusammen mit dem restlichen Acker nach der Saat ganz normal bewirtschaftet werden

Alternativ ist die Anlage von Buntbrachen nach Vereinbarung mit dem Landratsamt Ludwigsburg mit einer Saatgutmischung gemäß Artenliste 5 in der Anlage 3.1 möglich.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

1. Fassadengestaltung

Die Verkleidung der Außenwände der Gebäude mit polierten, spiegelnden und stark reflektierenden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik, engobierter Spaltklinker und grellen Farben ist nicht zugelassen.

Garagengruppen sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform und Dachneigung – nach Planeinschrieb.

Zulässig sind bei:

S: - **Satteldächer**, mit Dachneigungen zwischen 30°-38° (siehe Planeintrag)

gD: - **geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 0°-10°**

zulässig sind im Einzelnen: flachgeneigte Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pult- bzw. Satteldächer, Zeldächer und Flachdächer.

2.2 Dacheindeckung

2.2.1 Metalldächer und glänzende Materialien sind nicht zugelassen.

Davon ausgenommen sind untergeordnete Dacheindeckungen wie Dächer von Windfang, Wintergärten, Vordächer, Dachflächenfenster, Gaupen und Erkern sowie Regenrinnen und Regenfallrohre. Für die erste Reihe der Bebauung entlang des östlichen Ortsrandes, ist die Dachflächenfarbe auf rot – rotbraun begrenzt

2.2.2 Flachdächer und **flach geneigte Dächer** bis 10 Grad sind extensiv mit Kräutern und Gräsern zu begrünen.

2.3 Solardächer und Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.4 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und **Quergiebel** zum Hauptfirst sowie **Dacheinschnitte** sind zulässig.

Sie dürfen in ihrer Gesamtbreite 60% der Trauflänge der jeweiligen Dachansicht nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Ortsgang und Dachaufbauten, Zwerchgiebeln bzw. Quergiebeln muss mind. 1,50 m betragen.

Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues, der Quer- und Zwerchgiebel bzw. des Dacheinschnittes muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe liegen; soweit es technisch möglich ist, soll das gleiche Material wie beim Hauptdach verwendet werden.

Die Höhe der Gauben vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Schnittpunkt Dachhaut/ Außenwand gemessen, darf 1,80 m nicht überschreiten.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist mit Ausnahme von Treppenhäusern und Gebäudeteilen für Aufzüge für das Dachgeschoss an allen Seiten ein Rücksprung von mindestens 1,5 m vorzusehen. Dies gilt nur bei einer 4-geschossigen Bebauung. Bei einer geringeren Geschossigkeit muss das Dachgeschoss nicht zwingend zurückgesetzt sein.

3. Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

Antennen für **Mobilfunkanlagen** sind nicht zulässig.

4. Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsleitungen und Leitungen zur örtlichen Stromversorgung sind als Freileitungen unzulässig.



5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- 5.1 **Einfriedungen** der Grundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur als einfache Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern herzustellen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen einschließlich der ggf. erforderlichen Natursteinmauer nach Ziffer 5.4 darf 1,00 m nicht überschreiten.

Entlang der befahrbaren Wohnwege ist mit Zäunen und Hecken ein Abstand von mind. 50 cm zur Weg- oder Parkplatzgrenze einzuhalten.

Zur freien Landschaft sind als Einfriedigungen nur belaubte Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig. Die Grundstücke, die parallel zum Pflanzgebot A 1/Pfg 1 verlaufen, sind zwingend einzufrieden.

5.2 Befestigung der Stell- und Hofflächen sowie der Eingangsbereiche

Bei gering belastete Verkehrsfläche, wie Stellplätze, Hofflächen und Einfahrten, sind wasser-durchlässige, möglichst begrünbare, Beläge zu verwenden.

Zulässig sind: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflastersteine mit Abstandhalter, Sickersteine. Schotter.

Nicht zulässig sind: herkömmliche Pflasterungen, wassergebundene Decken.

5.3 Private Grünflächen- Hausgärten

Neben den Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und unter Verwendung von möglichst einheimischen und gebietseigenen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Fassadenbegrünung mit Arten der Artenliste 4 (Anlage 3.1) wird empfohlen.

- 5.4 **Aufschüttungen und Abgrabungen** über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände sind genehmigungspflichtig und in der Bauvorlage entsprechend darzustellen.

Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sollen durch Böschungen einander angeglichen werden; dabei sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie als Bruchsteinmauern aus Natursteinquadern hergestellt werden. Betonformsteine sind unzulässig.

5.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Für Wohnungen bis 35 m² ist jeweils 1 Stellplatz; ansonsten sind je Wohneinheit 1,5 Pkw-Stellplätze zu errichten. Für anders genutzte Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VWV-Stellplätze. Ergeben sich bei der Berechnung der Stellplätze im Gesamtergebnis für ein Grundstück Kommastellen, ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden. Ein Verkehrsflächenabstand der Garagen von mindestens 5,0 m kann als Stellfläche anerkannt werden.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach §74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



HINWEISE

1. Wasserschutzrechtliche Hinweise

Auf das hydrologische Gutachten vom 02.12.1992 und auf das geotechnische und hydrologische Gutachten vom 08.02.2008 der Baugrundinstitut GmbH Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner wird hingewiesen.

1.1 Grundwasser

Bei einem unvorhergesehenen Erschließen von Grundwasser im Zuge von Erdarbeiten ist dies umgehend dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Bei gering belasteten Weg- und Stellflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser größtenteils versickern kann. Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

1.2 Grundstücksentwässerung

Im zentralen Bereich des Plangebiets wird sowohl das Schmutzwasser als auch das Oberflächenwasser an das bestehende Mischsystem Schlossfeld I angeschlossen.

Der restliche Teil des Baugebiet wird in einem modifizierten Trennsystem entwässert, bei dem das Schmutzwasser der Gebäude und das Regenwasser der Straßenflächen an das konventionelle Kanalisationssystem (bestehendes Mischsystem Schlossfeld I bzw. Schlossfeld II, Nord) angeschlossen wird und das Niederschlagswasser über Entwässerungsmulden und ein Mulden-Rigolen-System abgeleitet wird.

Das Regenwasser der Dach-, Hof- und Grünflächen von den Grundstücken soll über geeignete Anlagen weitgehend außerhalb des Plangebiets möglichst versickern, nicht versickertes oder verdunstetes Wasser wird zum Vorfluter (im Norden: Mühlbach, im Osten: Erlenbrunnenbach, im Westen: Hofener Teich) abgeleitet. Die Ableitung erfolgt in einem Grabensystem zwischen den Gebäudezeilen, im Osten mit kleinen Retentionsflächen.

Auf den Teilkanalplan des Ingenieurbüros Edgar Kleiner wird verwiesen.

Bei der Grundstücksentwässerung ist diese getrennte Ableitung zu berücksichtigen.

Um Fehllanschlüsse auszuschließen, muss der Stadt Gelegenheit zur Überprüfung und Abnahme der Grundstücksentwässerungsanlage gegeben werden.

1.3 Regenwassernutzung

Aus Gründen der Regenrückhaltung wird empfohlen, private Retentionszisternen zur häuslichen Regenwassernutzung zu errichten. Diese sind der Stadt anzuzeigen.

Bei der Installation ist die DIN 1988 zu beachten. Um Fehllanschlüsse zu vermeiden, müssen Leitungen von Trinkwasser und Nichttrinkwassersystemen unterschiedlich gekennzeichnet werden. Wasser für den menschlichen Gebrauch muss dann Trinkwasserqualität aufweisen. Alle Entnahmestellen für Nichttrinkwasser sind mit einem Schild oder entsprechenden Symbol zu versehen. Die Entnahmestellen sollten zusätzlich vor unbefugter Entnahme von Nichttrinkwasser gesichert werden.

Vor Inbetriebnahme ist der Stadt Gelegenheit zur Überprüfung der Anlage zu geben.



- 1.4 **Baugrunduntersuchung**
Die in den unter C) Ziffer 1. genannten Gutachten vorgelegte Beschreibung der Untergrundverhältnisse kann eine gezielte Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung im Einzelfall nicht ersetzen.
2. **Bodenschutzrechtliche Hinweise**
Sollten bei der Erschließung und Bebauung Altablagerungen oder nicht nur unerhebliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz und der Fachbereich Gesundheitsschutz sofort zu verständigen und die Bauarbeiten bis auf weiteres einzustellen.
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Anlage 1).
3. **Denkmalschutz**
Bodenfunde nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Landesdenkmalamt zu melden.
Der Beginn sämtlicher Bau- bzw. Planierarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg – Bodendenkmalpflege – 3 Wochen vorher mitzuteilen, um Gelegenheit zu geben, evtl. zu Tage tretende Grabfunde rechtzeitig zu sichern und freizulegen; die dadurch verursachten kurzfristigen Arbeitsunterbrechungen sind gem. § 20 DSchG zu dulden.
Die Beseitigung oder Zerstörung von Gräbern ist strafbar.
4. **Archäologischer Hinweis**
Im südöstlichen Bereich des Planareals (westlich der Schlossteige in Höhe Flst. 86-91) ist durch neue Luftbilder ein möglicher vorgeschichtlicher Grabhügel belegt.
Zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand der archäologischen Befunde wird empfohlen, frühzeitig im Vorfeld der Erschließung auf Kosten des Planungsträgers archäologische Prospektionen, Baggerschnitte mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel, in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.
Im Anschluss daran können wissenschaftliche Ausgrabungen der Befunde notwendig werden. Mit der frühzeitigen Durchführung von Prospektionen kann Planungssicherheit erreicht werden und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden.
Eine schriftliche Terminvereinbarung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, archäologische Denkmalpflege ist erforderlich.
5. **Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**
Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen.
6. **Biotopschutz (§ 30 BNatSchG)**
Die gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzäune) vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Ablagerungen jeglicher Art (Gartenabfälle, Schnittgut, Baumaterial und Maschinen) im Biotop und am Rande des Biotops sind verboten.

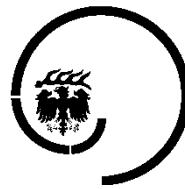


Hinweis auf die Erstellung von Planunterlagen

Die Planunterlage M. 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

- ANLAGEN:**
- Regelungen zum Schutz des Bodens (Anlage 1)
 - Gebäudehöhenentwicklung (Anlage 2)
 - Artenliste für Naturschutz-Ausgleichsflächen (Anlage 3.1)
 - Übersichtslageplan der planexternen Ausgleichsmaßnahme (Anlage 3.2)





Regelungen zum Schutz des Bodens

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) 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 > 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.

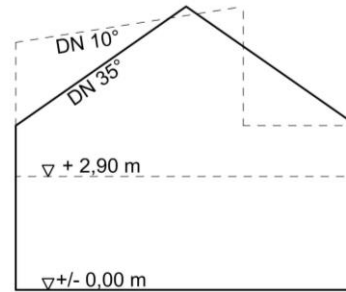


Gebäudehöhenentwicklung

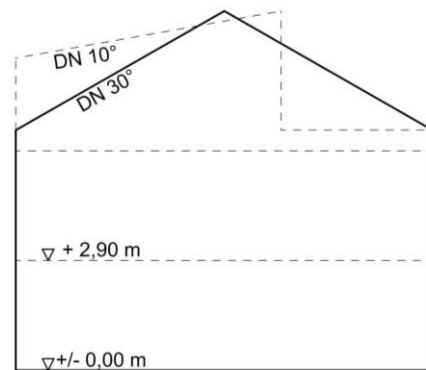
Bei einer Abweichung der **Bezugsebene** von max. 0,25 m und Einhaltung der **Firsthöhenbegrenzung** gem. den Planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 10.

(M 1:200)

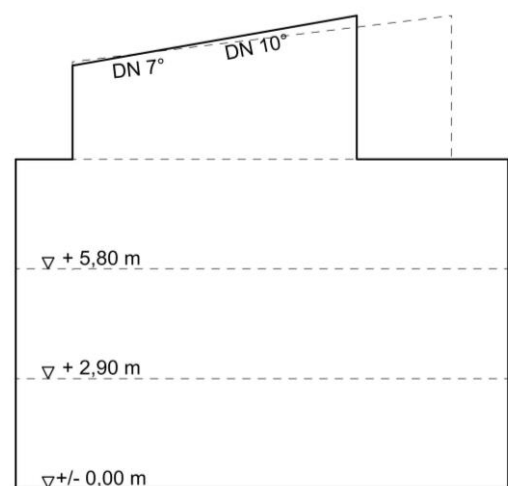
max. zulässige Gebäudehöhe: **H1: + 7,5 m**



max. zulässige Gebäudehöhe: **H2: + 9,5 m**



max. zulässige Gebäudehöhe: **H3: + 12,5 m**



Artenliste für Naturschutz-Ausgleichsflächen – Liste gebietseigener Pflanzen, Herkunftsgebiet 7 (für Bönningheim)

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Artenliste 1 für A 2/Pfg 2, A 3/Pfg 3, A 4/Pfg 4, A 8/Pfg 8	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
---	Regionaltypische Obstbäume, Hoch- und Halbstämme
Artenliste 2, zusätzliche Arten für A 4/Pfg 4 und A 8/Pfg 8	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sträucher	
Artenliste 3 für A 3/Pfg 3	
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Artenliste 4: Empfohlene Kletterpflanzen	
Hedera helix	Efeu
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Lonicera	Geißblatt-Arten
Parthenocissus	Wilder Wein



Botanischer Name	Deutscher Name	Ansaatmenge in % je 100 m ²
Artenliste 5: Buntbrache		
Achillea millefolium	Schafgarbe	2,3
Cichorium intybus	Wegwarte	7,7
Daucus carota	Wilde Möhre	12,3
Echium vulgare	Natternkopf	3,8
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	2,3
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite	1,5
Linaria vulgaris	Gemeines Leinkraut	1,5
Malva moschata	Moschus-Malve	27,6
Medicago lupulina	Hopfenklee	0,2
Medicago sativa	Luzerne	1,5
Melilotus officinalis	Gelber Steinklee	0,2
Oenothera biennis	Nachtkerze	9,2
Papaver rhoeas	Klatsch-Mohn	3,8
Pastinaca sativa	Pastinak	11,5
Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut	6,1
Senecio erucifolius	Raukenblättriges Greiskraut	2,3
Silene alba	Weißer Lichtnelke	0,8
Silene vulgaris	Leimkraut	1,5
Tanacetum vulgare	Rainfarn	1,5
Verbascum thapsus	Kleinblütige Königskerze	2,3

Anlage 3.2

Übersichtslageplan der planexternen Ausgleichsmaßnahme

