



BEBAUUNGSPLAN (und örtliche Bauvorschriften)

„Aldinger-Danziger- Kreuzung“ Nr. 047/04

Textteil

Ludwigsburg, 02.03.2017

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

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, Folgendes:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

§§ 1 (6) und 4 BauNVO i.V. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Zulässig sind ausschließlich:

- Stellplätze und Garagen
- Nebenanlagen

A 2. Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen sind nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

A 3. Nebenanlagen

§ 14 (1) BauNVO

Für Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO gilt folgende Einschränkung:

Entlang von öffentlichen Grünflächen sind Nebenanlagen, die höher als 1,8 m sind nur mit einem Abstand von 3,0 m zur betreffenden Grundstücksgrenze zulässig.

A 4. Verkehrsflächen

Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums ist lediglich Richtlinie für die Ausführung.

A 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A 5.1 Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen

Für das Anbringen von Nistkästen sind die Bäume im näheren Umfeld auf den Flurstücken 1202/1 und 1203 geeignet. Es sind verschiedene Nisthöhlentypen (Vögel und Fledermäuse) entsprechend der zu fördernden Arten (Referenzprodukte Firma Schwegler) in einer Mindesthöhe von 3 m anzubringen. Ein freier Einflug muss gewährleistet sein. Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen.
- Anbringen von 1 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler 1 B (1 x 32 mm, 1 x 26 mm)
- Anbringen von 1 Nistkästen, Typ Schwegler Starenhöhle 3 SV
- Anbringen von 1 Fledermauskästen, z.B. Typ Schwegler 2 FD
- Anbringen von 1 Fledermaushöhlen, z.B. Typ Schwegler 2 FN

Die angebrachten Kästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen. Die jährliche Pflege und Wartung beinhaltet sowohl die sorgfältige Reinigung der Quartiere als auch ggf. deren Reparatur. Sollte sich ein Kasten oder dessen Aufhängung nicht mehr in einwandfreiem Zustand befinden, ist dieser zu ersetzen. Sollten bei der jährlichen Kontrolle andere Tierarten in den Nistkästen angetroffen werden (z.B. Hornissen, Wespen, Hummeln, Siebenschläfer, etc.), sind diese im Kasten zu belassen und nicht zu stören. Werden bei der jährlichen Kontrolle verendete Tiere in den Kästen

gefunden, sind diese umgehend einem Spezialisten zur Untersuchung der Todesursache zu übergeben.

Die Annahme der Nisthilfen ist in den ersten 5 Jahren nach Anbringung zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind dem zuständigen Landratsamt zuzusenden. Bei Nichtannahme der Nisthilfen bzw. Quartiere sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu prüfen.

A 6. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A 6.1 Allgemeine Festsetzungen

Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist entsprechend den Festsetzungen in Planzeichnung und Text zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nach den festgesetzten Güteanforderungen nachzupflanzen.

Die Mindestpflanzgrößen von Bäumen betragen, sofern nicht anders vermerkt, für große Bäume (Wuchshöhe > 20 m) 20-25 cm Stammumfang (StU), für mittelgroße Bäume (Wuchshöhe 10-20 m) 18-20 cm StU und kleine Bäume (Wuchshöhe < 10 m) 16-18 cm StU.

Bäume in Belagsflächen sind grundsätzlich in spartenfreie, durchwurzelbare Pflanzflächen im Regelfall von 24 m² Grundfläche zu pflanzen. Offene Pflanzflächen sind dabei vorzuziehen. Befestigte und überdeckte Pflanzflächen sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen notwendig ist. Für nähere Details wird auf die ZTV-Vegtra-Mü und die Straßenbaumliste der Stadt Ludwigsburg verwiesen.

Bei der Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen und Saatgutmischungen ist auf den Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ / Ursprungsgebiet „Südwestdeutsches Bergland“ zu achten.

A 6.2 Pflanzbindungen

Pfb 1 – Pflanzgebot „Erhalt/Ausgestaltung öffentliche Parkanlage“

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft als Parkanlage zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

Die Fläche ist als Rasen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Gehölzstrukturen wie Hecken sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für Wege und sonstige befestigte Flächen dürfen nicht mehr als 25 % der Pflanzgebotfläche in Anspruch genommen werden.

Pfb 2 – Pflanzgebot „Erhalt Salonwald“

Die gekennzeichnete Fläche ist als Teil des LSG „Salonwald“ dauerhaft als Waldfläche zu erhalten.

A 6.3 Pflanzgebote

Pfg 1 – Pflanzgebot „öffentliche Grünflächen – Kreisverkehr Mitte“

Die gekennzeichneten Flächen sind mit Stauden, Gräsern und standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Pfg 2 – Pflanzgebot „Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün“

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einer Rasen- / Kräuteransaat oder Staudenpflanzung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Pfg 3 – Pflanzgebot „Öffentliche Grünflächen – Waldsaum“

Die gekennzeichneten Flächen sind als Waldsaum mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und

dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Pfg 4 – Pflanzgebot „Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum“

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Laubbäume zu pflanzen. Die Lage kann von der gekennzeichneten Stelle um bis zu 5,0 m abweichen. Das Baumumfeld ist mit standortgerechten Bodendeckern, Stauden oder einer gebietsheimischen Gras- / Kräutersaat zu begrünen.

Pfg 5 – Pflanzgebot „Begrünung der privaten Grundstücke“

Die gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen dürfen nicht mehr als 25 % der Pflanzgebotsfläche in Anspruch genommen werden.

Pfg 6 – Extensive Dachbegrünung

Auf der festgesetzten Fläche für überdachte Stellplätze und Garagen sind die Dachflächen vollständig mit einer flächendeckenden extensiven Begrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern sowie Moos- und Sedumarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke beträgt mindestens 8,00 cm.

Pfg 7 - Pflanzgebot „Öffentliche Grünflächen – Parkanlage“

Die gekennzeichnete Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten. Für Wege und sonstige befestigte Flächen dürfen nicht mehr als 25 % der Pflanzgebotsfläche in Anspruch genommen werden.

B. Örtliche Bauvorschriften

B 1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken sind gering belastete Flächen wie Zufahrten, Stellplätze und Fußwege wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Sickerpflaster). Für die verwendeten Oberflächen-, Fugen- und Bettungsmaterialien ist eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) erforderlich. Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemischen wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestigten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

B 2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

B 3. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Im Plangebiet sind sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen unterirdisch zu verlegen.

C. Hinweise

C 1. Festlegung Rodungszeitraum

Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen). Vor Fällung der Baumbestände mit Höhlen (Specht- oder Faulhöhlen) sind diese auf Vorkommen von Fledermausarten sowie holzbewohnende Käferarten zu prüfen. Erst nach negativen Belegungshinweisen kann eine Fällung erfolgen.

C 2. Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Bäume und Sträucher

Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.

Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Die Maßnahme sieht den Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebs vor. Die Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. flächige Bestände durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen.

C 3. Umweltbaubegleitung vor Fällung der Bäume

Die Fällung der Baumbestände erfolgt außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen. Vor Fällung der vorhandenen Gehölze ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Die Bäume mit geeigneten Baumhöhlen und Baumspalten sind vor Fällung auf eine Belegung durch die genannten Arten mittels endoskopischer Untersuchung zu prüfen. Sollten dabei Tiere nachgewiesen werden, kann eine Fällung erst nach sichergestelltem Verlassen des Winterquartiers von Fledermäusen erfolgen.

C 4. Wiederverwendung von geeignetem Oberbodenmaterial

Der bei Bautätigkeiten anfallende Erdaushub ist soweit als möglich und sinnvoll auf den Baugrundstücken unterzubringen. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen: Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Gesichtspunkt ist bereits bei der Planung Rechnung zu tragen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub getrennt bis zur weiteren Verwendung zu lagern. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen "Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben" (siehe Beiblatt des Landratsamts Ludwigsburg von 2015).

C 5. Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper

Im Außenbereich sind nur für Insekten ungefährliche LED-Lampen zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Die

Beleuchtung ist bedarfsorientiert, in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abstellen der Beleuchtung.

C 6. Tierfallen

Bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Entwässerungen, Retentionsmulden, Kanaleinläufe usw. sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen insbesondere für flugfähige Arten, Amphibien und Reptilien vermieden werden.

C 7. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

Bei geotechnischen Fragen z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser oder zur Baugrubensicherung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

C 8. Grundwasser

Auf die Lage im vorläufig hydrologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird verwiesen. Daraus ergeben sich insbesondere Einschränkungen bei tiefen Erdaufschlüssen.

C 9. Ersatzaufforstung Obweil

Um den Verlust an Brutstätten für Hecken- und Baumfreibrüter zu kompensieren wird auf dem Flurstück 3663, Gemarkung Obweil, auf einer Länge von ca. 50 m und einer Tiefe von ca. 15 - 20 m ein naturgemäß aufgebauter Waldrand unter Berücksichtigung des FVA-Merkblatts (Krautsaum, ca. 5 m breit; Strauchzone, ca. 5 m breit; Baum- und Strauchzone, ca. 5-10 m breit mit Bäumen 2. Ordnung) neu angelegt. Zu verwenden sind gebietsheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten wie Gemeine Heckenkirsche, Holunder, Hundsrose, Liguster, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Wolliger Schneeball, Wildobstbäume (z.B. Elsbeere, Speierling, Vogelkirsche) und einheimischer Laubbaumarten (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche).

Für die Pflanzung sind 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60–100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzte ohne Ballen, Höhe 150-200 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.