



LUDWIGSBURG

Anlage 2

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN (und örtliche Bauvorschriften)

„Westrandstraße Süd“

Nr. 022/17

Textteil zum Entwurf

Ludwigsburg, 04.07.2017

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 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

A 1 Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen gemäß Planeintrag -

Die notwendigen Verkehrsflächen sind als öffentliche Flächen festgesetzt.

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

A 2 Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen gemäß Planeintrag-

A 3 Flächen oder Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

A 3.1 Die vorhandenen Nistkästen müssen durch sachkundige Personen gereinigt und instand gesetzt werden und im Bereich einer geeigneten anderen Streuobstwiese oder Ausgleichfläche wieder aufgehängt werden.

A 3.2 Es sind Fledermausnistkästen anzubringen.

A 3.3 Die höhlenreichen Obstbäume sollen nach einer groben Entastung am Erdboden abgesägt werden. Die Schnittflächen sind dann gegebenenfalls gegen herausfallendes Mulmsubstrat zu verschließen und die Stämme auf einer geeigneten offenen Maßnahmenfläche am Rande des Planungsraumes als Totholzpyramide aufzustellen. Möglich ist auch die stabile Fixierung eines hohen Stammes und eine schräge, durch geeignete Elemente statisch gesicherte Anbringung der weiteren Stämme mit Höhlen und Totholz.

A.3.4 Auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 03.02.2016 wird verwiesen.

A 4 Allgemeine grünordnerische Festlegungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

A 4.1 Die Bepflanzung und Begrünung des Plangebiets ist entsprechend den textlichen Festsetzungen und den graphischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

A 5 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 BauGB

A 5.1 Pflanzgebote (Pfg), §9 (1) Nr. 25 a BauGB

Pfg 1: Begrünung Straßenbankett, Entwässerungsmulde und Verkehrsinseln

Ansaat einer gebietsheimischen, salzverträglichen „Kräuter oder Blumenrasenmischung“, welche in ihrer Artenzusammensetzung zwischen Mähwiese und Zierrasen definiert werden kann. Dadurch wird der Aufwuchs von hohen Unkräutern unterdrückt. Die Wiese ist schnittverträglich bis zu 4 Mahdtermine zu pflegen.

Pfg 2: Straßenbegleitende Begrünung

Entlang der Westrandstraße und der L1140 sind an beiden Seiten die Böschungen zu begrünen. Die Pflanzstreifen sind aus autochthonem standortgerechtem Gehölz auf zwei Drittel der Fläche zu bepflanzen und mit einer gebietsheimischen Gras-/Kräuteransaat vollständig zu begrünen. Für die Bepflanzungen geeignete Arten sind in Pflanzliste 1 in Kapitel 5 aufgeführt.

Pfg 3: Baumpflanzungen entlang der L1140 und Westrandstraße

Entlang der L1140 und der geplanten Westrandstraße sind gebietsheimische und standortgerechte mittelgroße bis große Laubgehölze im Abstand von 8 m zu pflanzen. Abweichungen sind bis zu 3 m möglich. Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in die Pflanzlisten 1 und 2 in Kapitel 4 aufgeführt.

Pfg 4: Anlage einer Streuobstwiese

Es ist eine Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen lokaler, robuster Obstsorten (Mindestpflanzgröße 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Die Freiflächen sind mit einer gebietsheimischen Gras /Kräutermischung anzusäen. Die Wiese ist schnittverträglich für zwei Mahdtermine. Das Mähgut ist abzuräumen. Des Weiteren sind Totholzpyramiden der gerodeten Obstbäume der benachbarten Streuobstwiese aufzustellen.

Pfg 5: Anlage einer Feldhecke

Im nordwestlichen Bereich der Grünfläche sind Feldhecken (siehe Planeintrag) entlang des Feldweges anzulegen. Diese dienen dem Ausgleich der gesetzlich geschützten Feldhecke (§30 BNatSchG, § 33 NatSchG) die durch den Bau der Westrandstraße-Süd und der Erweiterung des Gewerbegebietes Hintere Halden II weichen muss. Die Hecke ist mit einem Mindestabstand von 3 m zum Feldweg, dreireihig zu pflanzen.

Pfg 6: Anlage von Heckensäumen

Die Heckensäume sind mit einer gebietsheimischen Gras-/Kräutermischung anzusäen. Die Wiese ist schnittverträglich für 1 bis 2 Mahdtermine. Das Mähgut ist abzuräumen.

Pfg 7: Feldweg Neuanlage / Wiederherstellung mit Schotterrasen

Es sind Feldwege gemäß Planeintrag neu anzulegen oder wiederherzustellen. Der Schotterrasen ist mit Einsaat gebietsheimischer Schotterrasenmischung herzustellen.

A 5.2 Pflanzbindungen (Pfb), §9 (1) Nr. 25 b BauGB

Pfb 1: Gehölz mit Streuobstsukzession im Südwesten des Plangebietes

Zum Schutz des bestehenden erhaltenswerten Gehölz am südwestlichen Rand des Plangebietes wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt. Während der Bauphase sind die Bäume und Sträucher durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum ist vor Befahrung zu sichern. Durch Baumaßnahmen beschädigte Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte, einheimische Bäume der Qualität Solitär, 3 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen.

Pfb 2: Feldhecke „Ob der Möglinger Straße“ (gesetzlich geschütztes Biotop)

Zum Schutz des bestehenden nach §30 BNatSchG und § 33 NatSchG erhaltenswerten Feldhecke wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt. Insbesondere während der Bauphase sind Bäume und Sträucher durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum ist vor Befahrung zu sichern. Durch Baumaßnahmen beschädigte Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte, einheimische Bäume der Qualität Solitär, 3 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen.

Pfb 3: Extensives Grünland

Zum Schutz des bestehenden erhaltenswerten Grünlands wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt. Es sind 2 Mahdtermine einzuhalten. Das Mähgut ist abzuräumen.

A 6 Leitungsrechte, § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

LR1 Hochspannfreileitung zugunsten der Netze BW GmbH

Der Schutzstreifen der 110-kV-Leitung der Netze BW GmbH ist von einer Bebauung freizuhalten. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche (110-kV) ist eine Bebauung nicht und eine sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Freileitung ist stets ein Mindestabstand von 5 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung einzuhalten. Um Ausastungen oder Beseitigungen einzelner Bäume zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu beachten.

LR2 Kanal zugunsten der Städtentwässerung Ludwigsburg

Leitungen siehe Planzeichnung.

LR3 Leitung zugunsten der Bodensee-Wasserversorgung

Für diese Hauptleitung (DN 800) sind Schutzstreifen von jeweils 5m links und rechts der Leitungssachse im Bebauungsplan festgesetzt. Die bestehenden Nutzungsbeschränkungen sind dem entsprechenden Merkblatt der BWV zu entnehmen. Insbesondere gilt, dass keine Bauwerke sowie Lager errichtet werden dürfen. Die Schutzstreifen sind von Bewuchs, insbesondere von tiefwurzelnden Gehölz frei zu halten; ausgenommen sind Sträucher, Buschobst etc. Geländeänderungen sowie sonstige Baumaßnahmen sind nur mit Zustimmung bzw. Abstimmung der BWV erlaubt.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B 1 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen, § 74 (1) Nr. 5 LBO

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

C Hinweise

C1 Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig.

C2 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

C3 Grundwasser

Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird verwiesen. Daraus ergeben sich insbesondere Einschränkungen bei sehr tiefen Erdaufschlüssen, z.B. Erdwärmesonden.

C4 Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:

Im Plangebiet stehen unter quartären Deckschichten Reste des Unterkeupers an. Planungsrelevante Grundwasserstände sind nicht bekannt.

Über 10 Meter tiefe Eingriffe in den Untergrund bzw. das Antreffen von Grundwasser ist dem Landratsamt Ludwigsburg, unteren Wasserbehörde, anzuzeigen.

C5 Altlasten

In zentraler Lage in der westlichen Gehäitshälfte befindet sich auf Flurstück 7065 die Altablagerung „Schuttablagerung ob der Möglinger Straße“. Diese besteht vorrangig aus Auffüllungen mit Erdaushub, mit Anteilen von Beton und untergeordnet Ziegeln und Schwarzdeckenresten. Sie wurde mit dem Handlungsbedarf „Belassen, Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Bei Baumaßnahmen im Bereich der

Auffüllung ist mit höheren Entsorgungskosten zu rechnen. Liegen dem Planungsträger darüber hinaus weitere Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

C 6 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt).“

Das Beiblatt ist den genehmigten Bebauungsplanunterlagen hinzuzufügen.

C 7 Erdaushub

Oberboden ist bei den Bauarbeiten getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht soweit als möglich wieder einzubauen.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Erdaushub soll abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Die Mieten sind mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. einzusäen, damit das Bodenleben aktiv bleibt und der Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt wird.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Oberboden als oberste Bodenschicht wieder einzubauen soweit in den Pflanzgebieten nicht anderes festgesetzt ist. Diese Maßnahme dient der Verminderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, da bei sachgerechter Handhabung das Bodengefüge des Oberbodens weitgehend erhalten bleibt.
- Der Unterbodenaushub ist, soweit dies aufgrund der Beschaffenheit möglich ist, im Gebiet wieder einzubauen bzw. fachgerecht weiterzuverarbeiten. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

C 8 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten entlang der Straßen

Im Plangebiet sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten bestehen.

C 9 Bodendenkmale

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die

Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C 10 Artenschutz

Eine Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel stattfinden: Dies ist ein Zeitraum von September bis Februar - bestimmt durch früh brütende Arten (u.a. Eulen und Spechtarten) bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August).

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen bei Fledermäusen in Baumquartieren während der Fäll- und Rodungsarbeiten sollten diese unbedingt erst nach einer Frostperiode, besser zwei Frostperioden gefällt werden: Für eine Rodung höhlenreicher Obstbäume soll hier der Januar vorgeschlagen werden. Es sollte eine Frostperiode aus mindestens drei Frostnächten vorausgehen.

Sollte diese Vorgehensweise aus anderen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor Rodung von Gehölzen und insbesondere Alt- und Höhlenbäumen durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle (Endoskop) bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

D Pflanzlisten

Im Folgenden sind die wichtigsten gebietstypischen, einheimischen und/oder standortgerechten Bäume nach Wuchsklassen geordnet aufgeführt:

Pflanzliste 1: Wuchsklasse/Wuchsordnung I – große Bäume über 20 Meter

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Pflanzliste 2: Wuchsklasse/Wuchsordnung II - mittelgroße Bäume unter 20 Meter

Feld- Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Herzblättrige Erle	<i>Alnus cordata</i>
Rot-/ Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Elsbeere	<i>Sorbus domestica</i>
Kernobstsorten (stark wachsender Sorten auf Säumlingsunterlagen)	

Pflanzliste 3: Wuchsklasse/Wuchsordnung III – kleine Bäume unter 10 Meter und Großsträucher

Kornellkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffiger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildrosen-Arten	<i>Rosa spec</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>