



LUDWIGSBURG

Anlage 2

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
(und örtliche Bauvorschriften)**

**„Erweiterung XXXL
Mann Mobilia“
Nr. 073/03**

Textteil zum Entwurf

Ludwigsburg, 02.02.2018

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 Allgemeine Regelungen, §12 (3a) BauGB

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet §12 (3a) BauGB.

A 2 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

A.2.1 Sondergebiet für Einzelhandel „Möbel“ (SO Möbel) §§ 11 (3) BauNVO

Zulässig ist:

- ein Möbelhaus als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO;
- eine untergeordnete Gastronomiefläche bis max. 650 m², bei der der Gastraum 350 m² nicht überschreiten darf.

Nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung, soweit es sich nicht um konzerneigene Betriebe handelt (= nicht an der Stätte der Leistung = Fremdwerbung).

Private Grünfläche, §9 (1) Nr. 15 BauGB

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim Schützen“ ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Vereinshaus zulässig.

Ausnahmsweise ist die Nutzung des Vereinshauses durch andere Vereine zulässig.

A.2.2 Verkaufsfläche

Die max. zulässige Verkaufsfläche für alle Kern- und Randsortimente beträgt 25.000 m².

Die Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung umfasst die Flächen, die dem Kunden zugänglich sind und die dem Verkauf dienen (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellfläche für Einrichtungsgegenstände, sowie innerhalb der Verkaufsfläche befindliche und diese untereinander verbindende Treppen und Aufzüge.

Flächen für gastronomische Einrichtungen und Betreuungseinrichtungen für Kinder werden auf die max. zulässige Verkaufsfläche nicht angerechnet.

A.2.3 Verkaufsflächen, auch für saisonale und temporäre Sonderverkäufe, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Durch diese darf die maximal zulässige Verkaufsfläche unter Ziffer A.2.2 nicht überschritten werden.

A.2.4 Verkaufssortimente

Innerhalb der max. Verkaufsfläche ist der Verkauf von Möbeln aller Art (Kernsortiment) ohne Verkaufsflächenbeschränkung zulässig.

Für den Verkauf von Rand- und Ergänzungssortimenten wird im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche eine jeweils höchstzulässige Verkaufsfläche festgesetzt:

Randsortimente (Hausrat, Glas, Keramik, Geschenkartikel, etc.) dürfen eine Verkaufsfläche von 1.818 m² nicht überschreiten.

Ergänzungssortimente (Teppiche, Fußbodenbeläge, Gardinen, Heimtextilien, Elektroeinbaugeräte, Beleuchtungskörper, etc.) dürfen eine Verkaufsfläche von 3.636 m² nicht überschreiten.

Die Rand- und Ergänzungssortimente sind räumlich zusammenhängend und nicht auf Teilflächen aufgeteilt zum Verkauf anzubieten. Die Verkaufsflächen für innenstadtrelevantes Sortiment (siehe Anlage E zum Bebauungsplan) sind in räumlich sinnvolle Einheiten zusammenzufassen und dürfen eine Mindestgröße von 100 m² nicht unterschreiten.

A 3 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16ff BauNVO

A 3.1 Zulässige Grundfläche (GRZ) § 19 (1) BauNVO

-siehe Planeintrag-

A.3.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche, § 19 (4) BauNVO

Überschreitungen (auch im geringfügigen Ausmaß) gem. §19 (4) Satz 2 BauNVO sind ausgeschlossen.

A.3.3 Höhenlage, § 9 (3) BauGB, § 18 (1) BauNVO

Höhenlage für die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) siehe Planeintrag. Die EFH ist als oberer Maximalwert eingetragen und bezieht sich auf die Fertigfußbodenhöhe in m über NN (Normalnull).

A.3.4 Höhe der baulichen Anlagen, § 16, 18 BauNVO

-siehe Planeintrag-

Möbelhaus

Für das Möbelhaus gilt als Mindest-/Höchstmaß für die Höhe der baulichen Anlagen die im Plan eingeschriebene OKmax (maximale Gebäudeoberkante). Gemessen wird die Gebäudeoberkante ab festgesetzter EFH bis Oberkante Attika.

Diese Höhe kann beim Anbau des Möbelhauses um max. 4,00 m für technisch bedingte Aufbauten auf max. 400 m² der Gebäudegrundfläche überschritten werden.

Die Überschreitungen durch technisch bedingte Aufbauten des Bestandsgebäudes (Möbelhaus) bleiben davon unberührt. Darüber hinausgehende Überschreitungen für technisch bedingte Aufbauten auf dem Bestandsgebäude können bis zu einem Umfang von max. 150m² zugelassen werden.

Vereinsheim

Für das Vereinsheim gilt als Mindest- /Höchstmaß für die Höhe der baulichen Anlagen die im Plan eingeschriebene Trauf- und Firsthöhe.

A 4 Bauweise, § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO

A 4.1 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

A 4.2 Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Im So „Möbel“ gilt gem. §22(4) BauNVO die abweichende Bauweise i. S. d. geschlossenen Bauweise mit Gebäudelängen über 50,00 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände .

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim“ gilt die offene Bauweise gem. §22 (2) BauNVO.

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

A 5.1 Nebenanlagen i. S. d. §14(1) BauNVO sind ausgeschlossen. Nebenanlagen i. S. d. §§14(2) und (3) BauNVO sind generell zulässig.

A 5.2 Tiefgaragen, Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, § 9 (1) 4 BauGB u. § 12 BauNVO, § 23 (5) BauNVO i. V. m. §14 BauNVO

Tiefgaragen, Stellplätze und Fahrradabstellanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

-Verkehrsfläche siehe Planeintrag-

A 6.1 Die notwendigen Verkehrsflächen sind als öffentliche und private Flächen festgesetzt.

A 6.2 Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums ist lediglich Richtlinie für die Ausführung.

A 7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, §9 (1) Nr. 14 BauGB

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zu sammeln.

A 8 Öffentliche und private Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

-Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrünflächen

-Private Grünfläche mit Zweckbestimmung laut Planeinschrieb-

Die Ausgestaltung erfolgt nach den jeweiligen Pflanzgeboten oder Maßnahmenfestsetzungen.

A 9 Wasserrechtliche Festsetzungen § 9 (1) 16 BauGB

A.9.1 Befestigte Wege, sofern diese nicht als Verkehrsflächen ausgewiesen sind, Terrassen und Plätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Das Oberflächenwasser ist in die angrenzenden Vegetationsflächen zu leiten.

WRF 1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge – Rasenfugenpflaster

Die Beläge von ebenerdigen Stellplätzen, Zufahrten, Bankett, Seitenstreifen sind wasserdurchlässig auszuführen, vorzugsweise mit Rasenfugenpflaster. 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 möglichst in seitlichen Pflanzflächen zu versickern. Ein Befahren der Streuobstwiese (Entwicklungsfläche E 2) ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

WRF 2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge – Sickerpflaster

Die Beläge von Fußwegen sind wasserdurchlässig auszuführen, vorzugsweise mit 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 möglichst in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

A 10 Allgemeine grünordnerische Festlegungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- A 10.1** Mit dem Bauantrag ist ein von einem Sachverständigen erstellter Freiflächengestaltungsplan einschließlich Baustelleneinrichtungsplan, aus dem Baumschutzmaßnahmen hervorgehen, einzureichen. Dieser Plan ist Bestandteil des Bauantrages.
- A 10.2** Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- A 10.3** 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.
- A 10.4** Bäume in Belagsflächen sind grundsätzlich in spartenfreie, durchwurzelbare Pflanzflächen von möglichst 24 m², bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen mindestens 12 m² Grundfläche zu pflanzen. Offene Pflanzflächen sind dabei vorzuziehen. Befestigte und / oder 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.
- A 10.5** Bei der Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen und Saatgutmischungen ist auf den Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ / Ursprungsgebiet „Südwestdeutsches Bergland“ zu achten.

A 11 Flächen für das Anpflanzen sowie Bindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, 9 (1) Nr. 25 BauGB

A 11.1 Pflanzgebote (PFG), §9 (1) Nr. 25 a BauGB

PFG 1 Pflanzgebot „Öffentliche Grünflächen - Pflanzung von Einzelbäumen“

Auf den im zeichnerischen Teil mit PFG 1 „Öffentliche Grünflächen - Pflanzung von Einzelbäumen“ gekennzeichneten Flächen sind Laubbäume zu pflanzen. Die Lage kann – aufgrund von Einfahrten oder Leitungsbeständen – von der gekennzeichneten Stelle um bis zu 5,0 m abweichen.

PFG 2 Pflanzgebot „Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün“

Die im zeichnerischen Teil mit PFG 2 „Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün“ gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Begrünung mit Bäumen, Sträuchern, Hecken, Kletterpflanzen, Staudenmischpflanzungen oder eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Es sind heimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden zu verwenden.

PFG 3 Pflanzgebot „Private Grünflächen-Vereinsheim Schützen“

Die im zeichnerischen Teil mit PFG 3 „Öffentliche Grünflächen“ gekennzeichneten Flächen sind mit einer Rasen- / Kräuteransaat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

PFG 4 Pflanzgebot „Private Grünflächen - Pflanzung von großen bis mittelgroßen Einzelbäumen“

Auf den im zeichnerischen Teil mit PFG 4 „Private Grünfläche - Pflanzung von großen bis mittelgroßen Einzelbäumen“ gekennzeichneten Flächen sind Laubbäume zu pflanzen. Die Lage kann – aufgrund von Einfahrten oder Leitungsbeständen – von der gekennzeichneten Stelle um bis zu 5,0 m abweichen. Im Bereich von PKW-Stellplätzen ist mindestens ein Laubbaum je fünf Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

PFG 5 Pflanzgebot „Private Grünfläche - Staudenmischpflanzungen“

Die im zeichnerischen Teil mit PFG 5 „Private Grünfläche - Staudenmischpflanzungen“ gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, erprobten Staudenmischungen (bestehend aus Bodendeckern, Stauden, Gräsern und Blumenzwiebeln) des Arbeitskreis Pflanzenverwendung im Bund deutscher Staudengärtner (www.bund-deutscher-staudengaertner.de) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzenwahl ist aus Gründen der Verkehrssicherheit insbesondere in Bereichen von Kreuzungen und Ausfahrten auf ausreichende Sichtfreihaltung zu achten.

Das Substrat auf den Flächen muss frei von Wurzelunkräutern sein. Bei schweren Böden ist eine Strukturverbesserung durch Einbringen von Splitt 8-16 mm, Sand 2-8 mm, Lava 2-8 mm oder Ähnlichem durchzuführen. Nach der Pflanzung sind die Flächen zu wässern. Die Blumenzwiebeln sind im Herbst einzeln oder in kleinen Tufts zu 3 bis 5 zwischen den Stauden einzubringen.

Es ist eine Mulchschicht auf die Flächen aufzubringen. Bei den Staudenmischpflanzungen für die Freiflächen sind mineralische Mulchstoffe (Granit, Porphy, Kalk, Lava; empfohlene Körnung 8-16 mm, Lava 2-8 mm) in einer Schichtstärke von 5-7 cm aufzubringen. Staudenmischpflanzungen für die Lebensbereiche „Gehölzrand“ und „Gehölz“ sind mit organischen Mulchstoffen (Rindenkompost, Miscanthus-Häcksel, o. ä.) zu mulchen.

PFG 6 Pflanzgebot „Private Grünfläche - Schnitthecke“

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 6 „Private Grünfläche - Schnitthecke“ ausgewiesenen Bereiche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern, z.B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn in Form einer Schnitthecke zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Laufmeter sind mindestens 2 Pflanzen zu setzen.

PFG 7 Pflanzgebot „Private Grünfläche - Begrünung Sichtschutzzaun“

Die im zeichnerischen Teil mit PFG 7 „Private Grünfläche - Begrünung Sichtschutzzaun“ gekennzeichneten Flächen sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste). Je 2 m Zaunlänge sind mindestens 5 Pflanzen zu setzen. Erforderliche Rankhilfen sind anzubringen, notwendige Pflanzstreifen auszuweisen.

PFG 8 Pflanzgebot „Private Grünfläche - Begrünung Lärmschutzwand“

Die im zeichnerischen Teil mit PFG 8 „Private Grünfläche - Begrünung Lärmschutzwand“ gekennzeichneten Flächen sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste). Je 2 m Wandlänge sind mindestens 5 Pflanzen zu setzen. Erforderliche Rankhilfen sind anzubringen, notwendige Pflanzstreifen auszuweisen.

PFG 9 Pflanzgebot „Private Grünfläche - Fassadenbegrünung“

Die im zeichnerischen Teil mit PFG 9 „Private Grünfläche - Fassadenbegrünung“ gekennzeichneten Flächen an der Südwestfassade sind punktuell mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste). Je Pflanzstandort sind mindestens 5 Pflanzen zu setzen. Erforderliche Rankhilfen sind anzubringen, notwendige Pflanzstreifen auszuweisen. Eine künstliche Bewässerungseinrichtung ist vorzusehen.

PFG 10 Pflanzgebot „Private Grünfläche - Schotterrasen“

Die im zeichnerischen Teil mit PFG 10 „Private Grünfläche - Schotterrasen“ gekennzeichneten Flächen sind wasserdurchlässig als Schotterrasen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist mit einer gebietsheimischen Gras-Kräuteransaat, z.B. Rieger-Hofmann „15 Pflaster- und Schotterrasen“ Wildkräuterspezialmischung zu begrünen. 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.

PFG 11 Pflanzgebot „Private Grünfläche – Anlage Vorteich Laichgewässer“

Die Anlage des Vorteiches erfolgt gemäß Maßnahme S 3 - Sicherung der Mindestpopulationen der Berg- und Teichmolche. Die Uferbereiche sind mit einer gebietsheimischen Gras-Kräuteransaat, z.B. Rieger-Hofmann „06 Feuchtwiese“ Wildkräuterspezialmischung zu begrünen. Das gesamte Grünland ist nicht zu düngen und mit einer 2-schürigen Mahd zwischen dem 15.06. und 15.07., sowie 01.08. und 30.09. und Abräumen des Mähguts zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden. Um einen dauerhaften Abfluss zu gewährleisten, ist die Pflanzung von Gehölzen innerhalb der Uferbereiche und der Wasserfläche nicht zulässig.

PFG 12 Pflanzgebot „Extensive Dachbegrünung“

Neu- und Umbauten mit Flach- oder Pultdächern, sowie Garagen, Carports und Nebengebäude in Flachdachbauweise sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke muss mindestens 12 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung). Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat ohne Kompostzugabe zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Solaranlagen ist zulässig.

A 11.2 Pflanzbindungen (PFB), §9 (1) Nr. 25 b BauGB

PFB 1 Pflanzbindung „Erhalt von Einzelbäumen“

Die in der Planzeichnung mit PFB 1 „Erhalt von Einzelbäumen“ gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Die Bäume sind entsprechend § 12 Abs. 4 LBO während der Bauausführung zu schützen. Für nähere Details wird auf die „Richtlinie zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Grünflächen bei Baumaßnahmen (Baumschutz auf Baustellen)“ der Stadt Ludwigsburg verwiesen. Auf die Artenschutzmaßnahme V 2 wird hingewiesen.

PFB 2 Pflanzbindung „Sicherung des Laichgewässers“

Der in der Planzeichnung mit PFB 2 „Sicherung des Laichgewässers“ gekennzeichnete vorhandene Teich auf Flst. Nr. 4472 ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Ein konstanter Minimum-Wasserspiegel ist mittels Einleitung von Regenwasser der begrünten Dachflächen des Neubaus aufrecht zu erhalten. Dies geschieht in der Weise, dass das Regenwasser in einer Zisterne mit ca. 75 m³ Volumen gespeichert werden und über einen abgedichteten Vorteich bei Bedarf dem Teich zugeführt werden muss. Im Anschluss an die Zisterne muss ein Regenrückhaltebecken installiert werden, welches überschüssiges Regenwasser langsam der Kanalisation zuführt.

Der Verlandung des Teiches ist durch Unterhaltungsmaßnahmen entgegen zu wirken. Die Gehölze am Gewässerrand sind auszulichten, damit eine ca. 50% Besonnung der Wasserfläche erreicht wird. Die Pflegemaßnahmen sind vom Vorhabenträger alle 5 Jahre durchzuführen.

PFB 3 Pflanzbindung „Erhalt Kalkmagerrasen“

Der in der Planzeichnung mit PFB 3 „Erhalt Kalkmagerrasen“ gekennzeichnete Einzelstandort floristischer Besonderheiten ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Der Kalkmagerrasen mit mageren Säumen sowie einem Vorkommen der Karthäuser-Nelke (besonders geschützte Pflanzenart) auf dem Felskopf auf Flst. Nr. 4474 ist zu erhalten und durch regelmäßige Pflegemaßnahmen, welche die aufkommende Sukzession zurück drängen, zu fördern. Neophyten sind im Zuge der Pflegemaßnahmen zu entfernen.

PFB 4 Pflanzbindung „Öffentliche Grünflächen – Erhalt Verkehrsgrün“

Die im zeichnerischen Teil mit PFB 4 „Öffentliche Grünflächen – Erhalt Verkehrsgrün“ gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Begrünung mit Bäumen, Sträuchern, Hecken, Kletterpflanzen, Staudenmischpflanzungen oder eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Es sind heimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden zu verwenden.

12 Artenschutzfachliche und naturschutzrechtliche Maßnahmen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a, b BauGB§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

12.1 Maßnahmen zur Vermeidung (V)

V 1 Festlegung Rodungs- und Abrisszeitraum

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 (siehe Vermeidungsmaßnahme V 3). Erst nach negativen Belegungshinweisen kann eine Fällung erfolgen. Der Abbruch der Gebäude erfolgt zwischen dem 01. November und dem 28. Februar um eine Tötung bzw. Verletzung potenziell vorkommender Fledermäuse zu verhindern

V 2 Schutz vorhabenbedingt nicht entfallender Bäume und Hecken

Die nicht vorhabenbedingt 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. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind der Stadt Ludwigsburg Pläne zum Baumschutz vorzulegen bzw. die Maßnahmen abzustimmen.

V 3 Umweltbaubegleitung vor Fällung der Bäume und Abriss der Gebäude

Die Fällung der Baumbestände erfolgt außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphase von Fledermäusen (siehe Vermeidungsmaßnahme V 1). Vor Fällung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich. Hierfür wird vom Auftraggeber eine Übersicht (Lageplan, falls vorhanden tabellarische Darstellung) aller zu fällenden Bäume bereitgestellt. Die Bäume mit geeigneten Baumhöhlen und Baumspalten sind vor Fällung auf eine Belegung durch die genannten Arten (Vögel, Fledermäuse) mittels endoskopischer Untersuchung zu prüfen. Sollten dabei Tiere nachgewiesen werden, kann eine Fällung erst nach sichergestelltem Verlassen des Winterquartiers von Fledermäusen erfolgen. Dies gilt insbesondere bei möglicherweise in den Baumhöhlen überwinterten Tieren. Die Gebäude werden vor den Abrissarbeiten begangen und auf Fledermausbesatz und Haussperling untersucht um sicherzustellen, dass keine belegten Quartiere vorhanden sind. Hierfür wird sichergestellt, dass die Gebäude zugänglich sind.

V 4 Verbringen von geeigneten Bäumen nach Fällung

Falls Nachweise holzbewohnender Käferarten im Rahmen der vorgenannten Maßnahme (siehe Vermeidungsmaßnahme V 3) erfolgen, sind diese Baumstämme nach Fällung auf geeignete Flurstücke im näheren Umfeld zu verbringen.

12.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) (CEF)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen so genannte CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitate oder Standorte (measures which ensure the continuous ecological functionality of a concrete breeding site/ resting place).

CEF 1 Aufwertung vorhandener Zauneidechsenhabitate

Auf dem Flst. Nr. 4474, Gemarkung Ludwigsburg sind die Gehölze (Robinien, etc.) vor der Felswand auszulichten und die besonnten Felsstrukturen abschnittsweise freizustellen. Die Rodung nicht standortgerechter Gehölze muss im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Der alte Baumbestand mit evtl. vorhandenen Baumhöhlen ist zu belassen. Die aufgelassene Restfläche auf dem Flst. Nr. 4474, Gemarkung Ludwigsburg, direkt am Felsstandort, wird entsiegelt.

Auf der Umsiedlungsfläche wird durch Einbringen geeigneter Strukturen (Sonnplätze bestehend aus größeren und kleineren Steinen, Baumstämmen, Holzstapeln und Reisighaufen) ein ideales Zauneidechsenbiotop hergestellt.

Die Fläche wird aufgewertet durch die Schaffung eines unregelmäßigen Mosaiks: lückige Vegetationsbestände wechseln sich ab mit etwas dichter bewachsenen und es werden einzelne lockere Steinschüttungen niedriger Höhe ausgebracht. Hierfür ist nährstoffarmes unsortiertes Material zu verwenden (Steindurchmesser 5-25 cm, vereinzelt große Steine oder dickere Aststücke um Hohlräume zu schaffen). Die Steinhaufen sollen Maße von ca. 4 x 1,5 m haben und nicht näher als 10 m zueinander liegen, die genaue Lage ist mit der Umweltbaubegleitung abzusprechen. Im Jahr der Vergrämung soll die Fläche ungemäht bleiben (ausreichend Nahrung), in den darauf folgenden Jahren erfolgt je nach Vegetationsaufkommen eine Mahd in 1-3 jährigem Abstand (ggf. Rotation von Flächen) nach Abstimmung (QUETZ, 2008, 2011, 2015 und 2017).

Aufgrund der Größe der Fläche besteht kein Populationsdruck, weitere Ausbreitungsmöglichkeiten sind gegeben. Die Pflege der Fläche (Mahd, Freihalten von Gehölzaufwuchs) erfolgt durch die Stadt Ludwigsburg. Durch diese Maßnahme werden Avifauna und Fledermäuse nicht gefährdet.

CEF 2 Vergrämen und Umsiedlung der Zauneidechsen, Schaffung neuer Zauneidechsenhabitate

Vergrämen und Umsiedlung der Zauneidechsen von Flst. Nr. 4460, 4474/2, 4476 auf geeignete Flächen im Umfeld (Flste Nrn. 4474, 4476 (nördliche Teilfläche) und 4479 Gemarkung Ludwigsburg).

Die Vergrämung der Zauneidechsen muss von März bis Ende April vor der Eiablage oder Ende August bis Anfang September mit den Jungtieren erfolgen. Hierzu müssen Habitatstrukturen von bisher besiedelten Flächen möglichst vollständig entfernt werden.

Die Rodung nicht standortgerechter Gehölze muss im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Der alte Baumbestand mit evtl. vorhandenen Baumhöhlen sowie die vorhandenen Obstbäume sind zu belassen. Auf Flst. Nr. 4479, Gemarkung Ludwigsburg wird das Gebäude mit Nebenflächen abgerissen und die Felswand freigestellt sowie Rohbodenstandorte geschaffen (siehe Ausgleichsmaßnahme A 1).

Zur Vermeidung von Tötungen durch das Baugeschehen sowie um eine Wiederbesiedelung zu verhindern wird um den kompletten Baubereich ein Reptilienschutzzaun aus OSB-Platten, Höhe ca. 60 cm errichtet. Außerdem wird eine Umweltbaubegleitung eingerichtet. Solange kein Baubeginn stattfindet, müssen trotzdem regelmäßige Begehungen des Baubereichs durchgeführt werden, da o.g. Zaun erfahrungs- gemäß nicht 100% dicht gehalten werden kann.

Auf der Umsiedlungsfläche wird durch Einbringen geeigneter Strukturen (süd- bis südwestexponierte Sonnplätze, Baumstämme, Sandlinsen, Holzstapel, Stein- und Reisighaufen) ein ideales Zauneidechsenbiotop hergestellt. Störender Bewuchs muss weitgehend entfernt werden, wobei einige niedrige Sträucher mittlerer bis trockener Standorte (Heckenrose, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, u.a.) zur Deckung und als Rückzugsmöglichkeit erhalten bzw. angepflanzt werden sollen.

Nach Abschluss der Maßnahme wird die Fläche als Magerwiese entwickelt oder ohne Ansaat weitgehend ohne Bepflanzung der Sukzession überlassen. Es sind möglichst nährstoffarme, steinige und trockene Bodenverhältnisse zu gewährleisten.

Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen sind die Steinschüttungen von Bewuchs freizuhalten und eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten. Die Pflege der Fläche (Mahd, Freihalten von Gehölzaufwuchs, Obstbaumschnitt) erfolgt durch die Stadt Ludwigsburg.

Um die gesamte Maßnahmenfläche wird in den ersten beiden Jahren nach Fertigstellung der Maßnahme ein Prägezaun aufgestellt, um zu verhindern, dass die umgesiedelten Tiere auf angrenzende Flächen abwandern (QUETZ, 2008, 2011 und 2017).

Die Erfolgskontrolle der Vergrämung und Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation beginnt ein Jahr nach der Umsiedlung und wird über einen Zeitraum von 5 Jahren (nach 1, 3 und 5 Jahren) durchgeführt.

Die Ergebnisse werden jährlich dokumentiert und in einem Abschlussbericht zusammengefasst. Durch diese Maßnahme werden Avifauna und Fledermäuse nicht gefährdet.

CEF 3 Anbringen von Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen, Umhängen alter Nistkästen

Die maximal notwendige Anzahl von Vogel- bzw. Fledermauskästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabensbereich beeinträchtigten ehemals potenziell vorhandenen Brutplätze der Brutvogelarten bzw. der für Fledermäuse vorhandenen Quartierstätten (potenzielle Sommer- und Wochenstubenquartiere). Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang sind im Plangebiet mehrere Bäume (hauptsächlich Eschen und Eichen) vorhanden, die Brutplätze von Vogelarten bzw. potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen können. Es sind verschiedene Nisthöhlentypen (Vögel und Fledermäuse) entsprechend der zu fördernden Arten (Referenzprodukte Firma Schwegler) zu verwenden.

Für das Anbringen von Nistkästen sind die Bäume im näheren Umfeld sowie die Gebäude (Mindesthöhe 3 m, freier Einflug muss gewährleistet sein) geeignet (Flste. Nrn. 4462, 4467/3, 4469/1, 4473, 4480, 4480/1 Gemarkung Ludwigsburg). Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen. Die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern)
- Anbringen von 2 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler 1 B (1 x 32 mm, 1 x 26 mm)
- Anbringen von 3 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler 1 N
- Anbringen von 2 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler 1 SP
- Anbringen von 4 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler Mauerseglernistkasten Nr. 17 oder Einbaukasten Nr. 16
- Anbringen von 2 Fledermauskästen, z.B. Typ Schwegler 1 FD
- Anbringen von 2 Fledermaushöhlen, z.B. Typ Schwegler 2 FN

Sind von den Fällarbeiten Bäume betroffen, an denen sich Nistkästen befinden, sind diese zu säubern und an anderer Stelle wieder aufzuhängen. Ist der Zustand der Nistkästen marode werden sie durch einen gleichwertigen Kasten ersetzt.

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. Zur Erleichterung der Ursachensuche sollte eine Kotprobe aus dem Kasten entnommen werden.

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.

12.3 Schutzmaßnahmen (S)

S 1 Ausweisung von Tabuzonen während der Bauzeit

Die drei nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG B.-W. (2015) geschützten Biotope: Nr. 170211180731 "Feldgehölz, Magerrasen und Felsbildung Mäurach", Nr. 170211180732 "Feldgehölze Mäurach" und Nr. 170211180733 "Tümpel II Mäurach" sind während der Bauphase als Tabuzonen auszuweisen. Innerhalb dieser Flächen sind keine Baustelleneinrichtungen und sonstige im Zusammenhang mit Baumaßnahmen entstehenden Beeinträchtigungen zulässig. Nach Beendigung der Baumaßnahmen werden die Tabuzonen aufgehoben.

S 2 Schutzvorrichtungen und Leitanlagen für Amphibien

Der Amphibienschutzeinrichtung entlang der L 1138 ist durch die Stadt Ludwigsburg Instand zu setzen und in regelmäßigen Abständen zu warten.

Die Baustelle, bzw. das spätere Areal mit dem Erweiterungsbau sind mit Schutzvorrichtungen gegen das Einwandern von Molchen dauerhaft zu sichern. Die Installation des Schutzzaunes muss im April erfolgen, wenn die Molche ins Wasser eingewandert sind. Der Schutzzaun ist auch nach Beendigung der Bauarbeiten dauerhaft vorzuhalten, um zukünftige anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen vorzubeugen.

S 3 Sicherung der Mindestpopulationen der Berg- und Teichmolche

Zur Sicherung der Mindestpopulationen der Berg- und Teichmolche wird das Regenwasser von dem begrünten Dach des Neubaus über eine dem Regenrückhaltebecken vorgeschaltete Zisterne mit einem Volumen von ca. 75 m³ und einen Vorteich in den bestehenden Teich auf dem Flst. Nr. 4472 eingespeist.

Der mit einer Folie ausgekleidete Vorteich wird unter Schonung der vorhandenen Bäume auf der Wiese in unmittelbarer Nähe des bestehenden Teiches erstellt. Er speist mittels eines Überlaufs den bestehenden Teich und gewährleistet bei Austrocknung des Bestandsteiches im Sommer den Erhalt der Mindestpopulationen der Berg- und Teichmolche. Der Vorteich nimmt eine Fläche von ca. 20 m² ein und wird mit drei verschiedenen Tiefenzonen hergestellt die langsam ineinander übergehen. Die Uferzone ist zwischen ca. 0 - 20 cm tief und ca. 50 - 100 cm breit. Dieser Bereich wird mit Quarzsand aufgefüllt. In diesem Bereich werden Baumwurzeln, Zweige sowie Steine als Verstecke angeordnet. Die Uferzone fällt sanft ab in die Flachwasserzone. Das Ufer darf nicht steiler als 1:3 sein, damit die Tiere aus dem Wasser klettern können. Die Flachwasserzone hat eine Tiefe von ca. 20 - 50 cm und eine Breite von ca. 1 - 2 m. In der Teichmitte befindet sich die Tiefenwasserzone. Diese sollte an der tiefsten Stelle ca. 1 m tief sein um ein sicheres Überwintern der im Wasser lebenden Tiere zu ermöglichen. In die Tiefenwasserzone wird eine krautige Unterwasserbepflanzung eingebracht.

Im Zeitraum zwischen März und August, bis die Molche den Teich verlassen, muss der Mindestwasserspiegel zwingend eingehalten werden. Um den Mindestwasserspiegel zu sichern ist der Vorteach gegebenenfalls mit Frischwasser zu befüllen.

Um die Eingriffe in die Amphibienpopulationen zu minimieren müssen der Teichgrund und die Böschungen des bestehenden Teichs so belassen werden wie bisher.

Der pH-Wert der Teiche sollte zwischen 7 und 8 liegen, daher ist ein Dachbegrünungssubstrat mit einem pH-Wert ≥ 7 zu wählen. Ferner ist ein Substrat ohne Kompostzugabe zu verwenden damit das Überschusswasser weniger getrübt und der Nährstoffeintrag in die Teiche geringer ist, z.B. Intensiv-/Extensiv-Einschichtsubstrat Typ Optilith (RO) von Optigrün für Zisternennutzung. Feinteile aus dem Substrat müssen durch ein Filtervlies zurückgehalten werden.

Die Zisterne muss vollständig geschlossen sein, damit kein Algenwachstum begünstigt wird. Dachwasser vom neugebauten Schützenhaus sowie auch das Oberflächenwasser von Stellplatzflächen sollte soweit möglich auf dem Gelände zur Versickerung gebracht werden (Büro Dr. LENGYEL ZT GmbH, 2014). Zur Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist ein Monitoring der Berg- und Teichmolchpopulationen durchzuführen.

12.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichs- (A) und Ersatzmaßnahmen (E)

A 1 „Schaffung neuer Zauneidechsenhabitate, Flst. Nr. 4479 - Abbruch Gebäude und Entsiegelung“ in Zusammenhang mit der CEF-Maßnahme CEF 2

Auf dem Flst. Nr. 4479, Gemarkung Ludwigsburg, wird das Gebäude mit Nebenflächen abgerissen und die Felswand freigestellt sowie Rohbodenstandorte geschaffen.

Auf Umsiedlungsfläche wird durch Einbringen geeigneter Strukturen (süd- bis südwestexponierte Sonn- plätze, Baumstämme, Sandlinsen, Holzstapel, Stein- und Reisighaufen) ein ideales Zauneidechsenbiotop hergestellt.

Störender Bewuchs muss weitgehend entfernt werden. wobei einige niedrige Sträucher mittlerer bis trockener Standorte (Heckenrose, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, u.a.) zur Deckung und als Rückzugsmöglichkeit erhalten bzw. angepflanzt werden sollen.

Nach Abschluss der Maßnahme wird die Fläche als Magerwiese entwickelt oder ohne Ansaat weitgehend ohne Bepflanzung der Sukzession überlassen. Es sind möglichst nährstoffarme, steinige und trockene Bodenverhältnisse zu gewährleisten.

Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen sind die Steinschüttungen von Bewuchs freizuhalten und eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten.

E 1 Entwicklungsfläche 1

Maßnahmenbeschreibung siehe CEF-Maßnahme CEF 2 - Vergrämen und Umsiedlung der Zauneidechsen, Schaffung neuer Zauneidechsenhabitate.

Mindestens 50 % der Entwicklungsfläche 1 sind als Offenlandbiotope zu entwickeln und zu unterhalten (z.B. artenreiche Blumenwiesen, Krautsäume).

E 2 Entwicklungsfläche 2

Maßnahmenbeschreibung siehe Schutzmaßnahme S 3 - Sicherung der Mindestpopulationen der Berg- und Teichmolche.

Des Weiteren sind die flächigen Gehölzstrukturen entlang der Monreposstraße sowie die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen sind entsprechend § 12 Abs. 4

LBO während der Bauausführung zu schützen. Für nähere Details wird auf die „Richtlinie zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Grünflächen bei Baumaßnahmen (Baumschutz auf Baustellen)“ der Stadt Ludwigsburg verwiesen. Mindestens 60 % der Entwicklungsfläche 2 sind als Offenlandbiotope zu entwickeln und zu unterhalten (z.B. artenreiche Blumenwiesen, Krautsäume).

E 3 Entwicklungsfläche 3

Maßnahmenbeschreibung siehe CEF-Maßnahme CEF 1 - Aufwertung vorhandener Zauneidechsenhabitate. Bereiche mit Vorkommen der Zauneidechse sowie prägender trocken-warmer Flora sind zu erhalten und durch regelmäßige Pflegemaßnahmen, welche die aufkommende Sukzession zurückdrängen, zu fördern. Neophyten sind im Zuge der Pflegemaßnahmen zu entfernen.

Mindestens 25 % der Entwicklungsfläche 3 sind als Offenlandbiotope zu entwickeln und zu unterhalten (z.B. artenreiche Blumenwiesen, Krautsäume).

Die Eingriffe, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können, werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück 4479 sowie durch den weiteren Ausbau des Neckarbiotops „Zugwiesen“ ausgeglichen.

12.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Naturschutzrechtliche Eingriffe, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches durch Minimierungsmaßnahmen wie z.B. Pflanzgebote ausgeglichen werden können, werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie folgt ausgeglichen: auf dem Flurstück 4479 im räumlichen Zusammenhang (siehe Entsiegelungsmaßnahme A1) sowie in Oßweil durch das vorhandene Ökokontoguthaben der Stadt Ludwigsburg auf der Fläche des bereits realisierten Neckarbiotops Zugwiesen.

A 13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 (1) Nr. 21 BauGB

A.13.1 Die im Plan mit **Gr/Fr** gekennzeichnete Fläche ist mit einem **Geh- und Fahrrecht** zu Gunsten der Stadt Ludwigsburg zum Zwecke der Biotoppflege zu belasten.

A.13.2 Die im Plan mit **Lr1** gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL) für eine Wasserleitung (DN 300) zu belasten.

A.13.3 Die im Plan mit **Lr2** gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Netze BW für eine 110kV-Erdkabelleitung zu belasten.

A 14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, §§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

A.14.1 Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete ist entlang des Heuweges als Abgrenzung zum Kundenparkplatz vor dem Haupteingang des Möbelmarktes nach Lage und Kennzeichnung im zeichnerischen Teil eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,00 m vorzusehen.

A.14.2 Die Dachkonstruktion und die Außenwände der eingehausten Schießanlage müssen so beschaffen sein, dass bei Schießbetrieb mit Druckluftpistolen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen Gebäuden verursacht werden. Ein gesonderter Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

**A 15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung,
§§ 9 (1) Nr. 26,126 BauGB**

Randbefassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden. Ebenso zu dulden sind Masten und Zuleitungen für die Straßenbeleuchtung.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, § 74 (1) Nr. 1 LBO

B 1.1 Dächer und Fassaden

Dachneigung

Für die Hauptgebäude des Möbelhauses und des Schützenhauses sind nur die im Plan vorgeschriebenen Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dacheindeckung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (s. PFG 12). Hiervon ausgenommen ist das Bestandsgebäude des Möbelhauses zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes.

Fassadengestaltung

Für das Möbelhaus sind folgende Fassadenmaterialien zulässig:

Sandwichfassade, Trapezbleche in der Farbgebung ähnlich RAL 9007 (Normalfassade) und 9006 (Eingang) sowie Glas. Als Akzentuierung des Eingangsbereiches ist ein roter hinterleuchteter Torrahmen zulässig.

Die Westfassade zur B27 hin ist mit mindestens 7 vertikalen, schlanken Rankgerüsten (s. PFG 9) zu gliedern.

Für das Vereinshaus ist eine Putzfassade mit horizontalen, gliedernden Holzapplikationen zulässig.

B 2 Werbeanlagen, § 74 (1) Nr. 2 LBO

B.2.1 Werbeanlagen und Automaten sind in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

B.2.2 Pro Fassadenseite ist eine Werbeanlage zulässig.

B.2.3 Die Höhe von Grundplatten, Logos, Schrift etc. ist begrenzt auf max. 3,00 m.

B.2.4 Zulässig sind nur Einzelbuchstaben als Leuchtbuchstaben auf der Fassade oder auf Grundplatten, oder als hinterleuchtete Buchstaben auf einer Grundplatte.

B.2.5 Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

B.2.6 Im Zufahrtsbereich zum Parkhaus und zum Kundenparkplatz ist je eine Werbestele bis zu einer max. Höhe von 5,00 m und Breite von 1,20 m zulässig.

B.2.7 Ausnahmsweise sind im Bereich des Kundenparkplatzes am Haupteingang insgesamt max. 4 Fahnenstandorte mit einer max. Masthöhe von 10,00 m zulässig.

B.2.8 Unzulässig sind:

- Hinweisschilder mit Werbecharakter jeglicher Art
- Videowände, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videobänder u. ä.
- Leuchtkästen ab einer Länge von max. 6,00m, einer Höhe von max. 2,00 m und einer Tiefe von max. 0,25 m
- Dauerhafte oder zeitweise Anbringung von Spannrahmen für Aktionswerbung an der Fassade
- Freistehende Pylone und Großtransparente
- plastische Werbeanlagen (Attrappen, Figuren und ähnliche der Werbung dienende Gegenstände).

B.2.9 Die Verkehrssicherheit der angrenzenden Straßen muss gewährleistet sein

B 3 Einfriedungen, § 74 (1) Nr. 3 LBO

B 3.1 Zur Sicherung des Teich-Biotops ist die Einrichtung eines Zaunes bis zu einer Höhe von max. 80 cm mit einer Bodenfreiheit von 20 cm zulässig.

B 3.2 Entlang des Anlieferhofes zur Straße Im Mäurach ist ein begrünter Sichtschutzzaun bis zu einer Höhe 2,00 m zulässig.

B 3.3 Entlang der östlichen Grenze der E2 und der E3-Fläche sind zur Monreposstraße hin transparente Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig, sofern diese in die Grundstückseingrünung integriert sind.

B 3.4 Ansonsten sind Einfriedungen nur in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken zulässig.

B 3.5 Bei Einfriedungen entlang Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,5m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

B 4 Gestaltung nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 74 (1) Nr. 3 LBO

Befestigte Wege, sofern diese nicht als Verkehrsflächen ausgewiesen sind, Terrassen und Plätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Das Oberflächenwasser ist in die angrenzenden Vegetationsflächen zu leiten.

Ebenerdige Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen, vorzugsweise mit Rasenfugenpflaster. 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.

Die **Beläge von Fußwegen** sind wasserdurchlässig auszuführen, vorzugsweise mit 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.

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche des **Geh- und Fahrrechts** am Fuß des Felsklötzchens ist wasserdurchlässig als Schotterrasen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. 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 5 Müllbehälterstandorte, § 74 (1) Nr. 3 LBO

Müllbehälterstandorte sind vom öffentlichen Raum und von den Parkplatzflächen mit Kundenverkehr durch Einhausung oder gestalterisch hochwertigen Sichtschutz abzuschirmen.

B 6 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen, § 74 (1) Nr. 5 LBO

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

B 7 Anzahl der notwendigen Stellplätze, § 74 (2) Nr. 2 LBO

Für das Möbelhaus werden 390 KFZ-Stellplätze und 107 Fahrradabstellplätze festgesetzt.

B 9 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, § 74 (3) 2 LBO

Zur Beschränkung des Niederschlagsabflusses in das Kanalsystem ist jeweils eine Anlage zur Rückhaltung des Niederschlagswassers einzurichten. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist auf ein 100-jährliches Regenereignis (T=100) auszulegen. Die Anschlussmenge darf maximal $Q_{dr} = 35 \text{ l/s}$ ha entwässerter Fläche betragen

C Hinweise

C 1 Durchführungsvertrag

Auf den Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächengestaltungsplan wird verwiesen.

C 2 Landschaftsschutzgebiet

LSG

Nachrichtliche Übernahme Landschaftsschutzgebiet (Schlossanlage Monrepos und Seeschlossallee mit Umgebung)

C 3 Lärmgutachten

Nachrichtliche Übernahme bestehende Lärmschutzwand

C 4 Artenschutz

C 4.1 Auf das Artenschutzkonzept der werkgruppe grün vom März 2016 mit Änderungen vom November 2017 wird verwiesen.

C 4.2 Auf die faunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung, Dipl. Biologe Peter-Christian Quetz vom Februar 2015 sowie dessen Ergänzung bzgl. Grünspecht vom 08.06.2015, sowie einer erneuten Erfassung der Zauneidechsen vom 05.10.2017, wird verweisen.

C. 4.3 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. 4.4 Vogelschlag

Auf großflächigen Glasflächen sind flächige und dichte Markierungen, z.B. außenseitige Punktraster mit mind. 25% Deckungsgrad, anzubringen. Alternativ können andere vergleichbare Maßnahmen vorgesehen werden, die Vogelschlag sicher verhindern.

C 5 Bodendenkmale

C 5.1 Sämtliche Erschließungs- und Erdarbeiten sind vom Landesdenkmalamt oder den ehrenamtlichen Beauftragten zu überwachen, die einzelnen Termine sind jeweils 4 Wochen vorher dem Landesdenkmalamt schriftlich mitzuteilen. Gegebenenfalls muss dem Landesdenkmalamt genügend Zeit und Gelegenheit zur Durchführung notwendiger Rettungsgrabungen gewährt werden. Die

Bergung und Dokumentation evtl. Kulturdenkmale kann ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

C 5.2 Die Entdeckung von Funden ist unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)). Die archäologischen Zeugnisse selbst fallen als Kulturdenkmale nach § 2 unter den Schutz des Denkmalschutzgesetzes.

C 5.3 Auf das Ergebnis der Sondage des RP Stuttgart auf dem Flurstück Nr. 4476 vom 07.03.2013 wird verwiesen.

C 6 Bodenschutz

Der bei Bautätigkeiten anfallende Erdaushub ist soweit als möglich 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 7 Altlasten

C 7.1 Im Plangebiet liegen Hinweise auf Altlastverdachtsflächen vor. Sollte bei Erdarbeiten belasteter Boden (geruchlich oder optisch auffälliges Bodenmaterial) angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt zu benachrichtigen und der weitere Handlungsbedarf abzustimmen.

C 7.2 Auf die Gutachten

- „Schadstoff- und Baugrunduntersuchung auf dem Flurstück 4476 in Ludwigsburg, BV Mäurach Schützenhaus“, Gutachten-Nr. 21316-1 des Büros GEO RISK Stuttgart vom 14.11.2013
- „Orientierende Untergrunduntersuchung auf den Grundstücken „Mäurach 2“ (Autohaus Mäurach) und Frankfurter Straße 132 (Schützenverein Eglosheim) in Ludwigsburg“, Gutachten-Nr. 21320-1 des Büros GEO RISK Stuttgart vom 14.11.2013
- „Orientierende Bausubstanzuntersuchung auf den Grundstücken „Mäurach 2“ (Autohaus Mäurach) und Frankfurter Straße 132 (Schützenverein Eglosheim) in Ludwigsburg“,

- Gutachten-Nr. 21320-2 des Büros GEO RISK Stuttgart vom 14.11.2013,
- sowie ergänzende Untersuchungen an der Grundwassermessstelle GWM 5 vom 07.02.2014, wird verwiesen.

C 8 Grundwasser und Geotechnik

- C 8.1** Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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 empfohlen.

- C 8.2** Auf die Lage des Plangebietes innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes "Hoheneck" wird hingewiesen. Hieraus resultieren im Wesentlichen Bohrtiefenbegrenzungen bei tiefen Erdaufschlüssen (z.B. Erdwärmesonden).
- C 8.3** Auf das Gutachten „Hydrogeologische Untersuchungen im Bereich Mäurach und Frankfurter Straße 132 zur Erweiterung des Einrichtungshauses XXXL Mann Mobilia in Ludwigsburg“, Gutachten-Nr. 21320-3 des Büros GEO RISK Stuttgart vom 20.12.2013 wird verwiesen.
- C. 8.4** Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz Baden-Württemberg dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. tiefe Gründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

C 9 Qualifiziertes Regenwassermanagement

Dem Baugesuch ist ein qualifiziertes Regenwassermanagement beizufügen. Dieses Gutachten enthält die Nachweise über den Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich der Darstellung der Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Grünflächen, Dachbegrünung, Wasserdurchlässige Beläge, Versickerungs-/ Verdunstungsmulden, Rigolen, Zisternen, etc. mit entsprechendem Flächenbedarf. Die zurückgehaltenen, zu versickernden sowie die in den Kanal einzuleitenden Wassermengen sind zu quantifizieren.

C 10 Pflanzungen und Pflanzbindungen

C 10.1 Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

C 11 Beleuchtung

C 11.1 Im Außenbereich sind nur für Insekten ungefährliche LED-Lampen zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Es erfolgt eine bedarfsorientierte Beleuchtung einschließlich automatischer Abschaltung der Beleuchtung in den frühen Morgenstunden.

C 11.2 Auf Insektenfreundliche Beleuchtung (auch bei Werbeanlagen) sollte geachtet werden.

C 11.3 Eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung durch Licht von Werbeanlagen ist in den Nachtzeiten (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) unzulässig.

C12 380 kV-Hochspannungsfreileitung und Schutzstreifen

Der in der Planzeichnung dargestellte Schutzstreifen bezieht sich auf ein Leitungsrecht zu Gunsten der Amprion GmbH für die 380kV-Freileitung Hoheneck-Herbertingen (Höchstspannungsfreileitung).

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

D Pflanzlisten

Im Folgenden sind die wichtigsten gebietstypischen, einheimischen und/ oder standortgerechten Bäume - nach Wuchsklassen geordnet, sowie beispielhafte Wand- und Fassadenbegrünpflanzungen - aufgeführt:

Wuchsklasse/Wuchsordnung I - große Bäume über 20 Meter

Amerikanischer Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera Berg-
Ahorn	Acer pseudoplatanus
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant“
Dornenlose Gleditschie	Gleditsia triacanthos „Inermis“
Ginkobaum	Ginkgo biloba
Japanische Zelkove	Zelkova serrata
Platane	Platanus acerifolia
Scheinakazie	Robinia pseudoacacia und Sorten
Schnurbaum	Sophora japonica
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides und Sorten
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Zerreiche	Quercus cerris
Zitter-Pappel	Populus tremula

Wuchsklasse/Wuchsordnung II – mittelgroße Bäume unter 20 Meter

Baumhasel	Corylus colurna
Elsbeere	Sorbus torminalis
Europäischer Zürgelbaum	Celtis australis
Feld-Ahorn	Acer campestre
Gleditschie	Gleditsia triacanthos „Skyline“
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Mehlbeere	Sorbus aria
Purpur Erle	Alnus spaethii
Rotahorn	Acer rubrum
Rot-/ Schwarzerle	Alnus glutinosa
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia Speierling
	Sorbus domestica
Sumpfeiche	Quercus palustris und Sorten
Ungarische Eiche	Quercus freinetto
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelkirsche „Plena“	Prunus avium „Plena“
Winterlinde	Tilia cordata und Sorten
Kernobstsorten (stark wachsender Sorten auf Sämlingsunterlagen)	

Wuchsklasse/Wuchsordnung III - kleine Bäume unter zehn Meter und Sträucher

Blasenbaum	Koelreuteria paniculata
Dreizahn Ahorn	Acer buergerianum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Eibe	Taxus baccata
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Grauweide	Salix cinerea
Fahlweide	Salix rubens
Faulbaum	Frangula alnus
Haselnuss	Corylus avellana
Holzapfel	Malus sylvestris
Kornelkirsche	Cornus mas
Korbweide	Salix viminalis
Mandelweide	Salix triandra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpurweide	Salix purpurea
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schnee Felsenbirne	Amelanchier arborea
Schneeballblättriger Ahorn	Acer opalus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Silberweide	Salix alba
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Thüringische Mehlbeere	Sorbus x thuringiaca
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildrosen-Arten	Rosa spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zoeschener Ahorn	Acer zoeschense
Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata

Kletterpflanzen

Nordseite:	Efeu	Hedera helix
	Schlingknöterich *	Polygonum aubertii
Südseite:	Baumwürger *	Celastrus orbiculatus
	Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
	Wilder Wein *	Parthenocissus quinquefolia
Ost-/	Feurgeißblatt *	Lonicera x heckrottii
Westseite:	Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
	Hopfen *	Humulus lupulus
	Jelängerjelieber *	Lonicera caprifolium
	Schlingknöterich *	Polygonum aubertii

* gekennzeichneten Arten benötigen eine Rank- bzw. Kletterhilfe

E Anlage

Sortimentskonzept: Ludwigsburger Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke* - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher - Spielwaren und Bastelartikel - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren - Schnittblumen - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien, Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (inkl. Hüte, Accessoires und Schirme), Orthopädie - Sportartikel* (inkl. Bekleidung, Skier) außer sonstige Sportgroßgeräte - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren** - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten** - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä. - optische und feinmechanische Erzeugnisse - Musikalienhandel** - Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte (inkl. Mobilfunk) - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware) - Heimcomputer - Waffen und Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung - Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenhäuser, Zäune u. ä. Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Rollos, Markisen - Möbel, Küchen, Büromöbel - Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf - Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Elektrogroßgeräte (weiße Ware, z. B. Herde, Öfen***) - Büromaschinen, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegend Absatz an gewerbliche Verwender) - Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen - Campingartikel - Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse - Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Motorradzubehör - Sportgroßgeräte (z. B. Fitnessgeräte) - Antennen / Satellitenanlagen - Fahrräder und Zubehör
<p>* Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente; Abwägungsspielraum bei autokundenorientierten und flächenintensiven Betriebstypen (z. B.: Getränkemarkte, SB-Warenhäuser) ist durchaus vorhanden.</p> <p>** Abwägungsspielraum vorhanden, z. B. bei Randsortimenten oder großsteiligen bzw. sperrigen Waren</p> <p>Quelle: GMA 2013</p>	