



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH  
STADTPLANUNG UND  
VERMESSUNG

# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften**

## **„Karlstraße 8“**

Nr. 018/04

**Textteil (textliche Festsetzungen und  
örtliche Bauvorschriften) zum Entwurf**

Ludwigsburg, 01.02.2019

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 Regelung**

*§ 12 (3a) BauGB*

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **A.2 Art der baulichen Nutzung**

*§ 9 (1) Nr. 1 BauGB*

#### **Kerngebiet (MK)**

*§1 (2) Nr. 8 BauNVO*

*§ 7 BauNVO*

*§ 1 (5), (6) BauNVO*

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungseinrichtungen, wenn durch sie keine negativen Veränderungen der vorhandenen oder geplanten städtebaulichen Strukturen, insbesondere eine mögliche Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben oder ähnlichen Nutzungen zu befürchten ist. Dies ist anzunehmen, wenn der Abstand zur nächsten Vergnügungseinrichtung mindestens 250 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür beträgt und sie sich nicht im Erdgeschoss bzw. in einer anderen Gebäudeebene befindet, in der öffentliche Verkehrsflächen bzw. Flächen mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt sind

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Bauliche Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung

**A.3 Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1+2 BauGB

**A.3.1 Grundflächenzahlüberschreitung** § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) bis zu einer max. GRZ von 1,0 überschritten werden.

**A.3.2 Höhe baulicher Anlagen** § 16 BauNVO  
§ 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Oberkante der Gebäude (OK max) und der Traufhöhe (TH).

Die Oberkante der Gebäude wird in Metern über NN gemessen und durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlagen definiert.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte  $OK_{max}$  für technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Die jeweils zulässige Traufhöhe (TH) wird zwischen der festgesetzten EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

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

**Abweichende Bauweise**

a abweichende Bauweise:

An die nordöstliche Grundstücksgrenze muss bis zu einer Tiefe von 25 m, gemessen ab der nördlichen Baulinie angebaut werden.

**A.5 Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB,  
§ 23 BauNVO

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,10 m zugelassen werden, sofern eine Breite von jeweils 2,50 m nicht überschritten wird.

**A.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB

**A.6.1 Tiefgaragen** § 12 (6) BauNVO

Tiefgaragen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders ausgewiesenen Flächen (TG) zulässig.  
Stellplätze sind nur innerhalb der Tiefgarage zulässig.

**A.6.2 Nebenanlagen** § 14 (1) + (2) BauNVO

In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

Weiterhin sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Kinderspielgeräte,
- Zisternen,
- Einfriedungen / Stützmauern,
- Eingehauste Abstellplätze für Fahrräder

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

**A.7.1** Zufahrten und Wege sind aus **Ortbeton in polygonalem Muster** herzustellen. Dabei ist auf eine ungebundene Bauweise zu achten. Die Versickerung ist über die Fugenausbildung sowie einer Pflasterbettung aus Edelsplitt sicherzustellen.

**A.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit Gr, Fr gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zur ordnungsgemäßen Erschließung der Flurstücke Nr. 551, 552/1 und 552/2 von der Karlstraße zu belasten. Begünstigte sind die jeweiligen Grundstückseigentümer.

## **A.9 Allgemeine grünordnerische Festlegungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen**

*§ 9 (1) Nr. 20 BauGB*

Die Bepflanzung und Begrünung des Plangebietes ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nach zu pflanzen.

Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen (Mindestpflanzgrößen und Sortenwahl) zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Die Mindestpflanzgrößen von Bäumen betragen, sofern nicht anders vermerkt, 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 von möglichst 24 m<sup>2</sup>, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen mindestens 12 m<sup>2</sup> 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 verwiesen.

Es sind überwiegend heimische Gehölze und Obstgehölze zu verwenden, auch möglich in deren Zucht –und Kulturformen, Die Gehölze sollen durch Früchte und Beeren als Vogelnährgehölz dienen und/ oder mit ungefüllten Blüten auch das Nahrungsangebot für Bienen und andere Insekten erhöhen können.

Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

**A.10.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) - Pflanzung von mittelkronigen Einzelbäumen**

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind entsprechend den grünordnerischen Festlegungen A.10 mittelkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in Pflanzliste D.1 im Anhang aufgeführt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind gegenüber dem Planeintrag um max. 3,0 m veränderbar. Die Anzahl ist jedoch bindend.

Baumstandorte im Bereich der Tiefgarage sind als Hochbeet anzulegen, und als Staudenmischpflanzung entsprechend Pfg. 3 zu begrünen.

**A.10.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) - Pflanzung von kleinkronigen Einzelbäumen**

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind entsprechend den grünordnerischen Festlegungen A.10 kleinkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in Pflanzliste D.1 im Anhang aufgeführt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind gegenüber dem Planeintrag um max. 3,0 m veränderbar. Die Anzahl ist jedoch bindend.

**A.10.3 Pflanzgebot 3 (Pfg. 3) - Staudenmischpflanzungen**

Die im zeichnerischen Teil mit Pfg 3 „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](http://www.bund-deutscher-staudengaertner.de)) flächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die für Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten und Aufstellflächen der Feuerwehr in Anspruch genommen werden.

Dabei ist darauf zu achten, dass die mit Sträuchern und Stauden angelegten Flächen eine Größe von 30 % nicht unterschreiten. Bei der Pflanzenwahl ist auf bienen- und insektenfreundliche Stauden mit ungefüllten Blüten zu achten.

#### **A.10.4 Pflanzgebot 4 (Pfg. 4) – intensive Dachbegrünung**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pfg. 4 ausgewiesenen Bereiche sind mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Terrassen. Die Flächen sind vorwiegend mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen, beerentragenden Sträuchern und bienenfreundlichen Stauden sowie mit Blumen-Rasenflächen, Blumenwiesen oder Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie oder Solarthermie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

#### **A.10.5 Pflanzgebot 5 (Pfg. 5) – extensive Dachbegrünung**

Die Flachdächer der Hauptbaukörper sowie Nebenanlagen ab 15 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung). Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat ohne Kompostzugabe zu verwenden.

Hiervon ausgenommen sind die mit Pfg 4 (intensive Dachbegrünung) gekennzeichneten Flächen sowie Dachterrassen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie oder Solarthermie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

#### **A.10.6 Pflanzgebot 6 (Pfg. 6) – Private Grünflächen**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pfg. 6 ausgewiesenen Bereiche sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Terrassen. Die Flächen sind vorwiegend mit Blumen-Rasenflächen, Blumenwiesen oder Rasenflächen sowie einheimischen Sträuchern sowie Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist darauf zu achten, dass die mit Sträuchern und Stauden angelegten Flächen eine Größe von 40 % nicht unterschreiten.

## **B Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 74 LBO

### **B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

#### **B.1.1 Dachform und Neigung**

Für die Gebäude sind nur die im Plan vorgeschriebenen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung ist für das Vordergebäude (bestehend aus Hauptgebäude sowie Nebengebäude angrenzend zur Nachbarbebauung) zur Karlstraße hin nur ein Schrägdach mit einer Neigung von 70° zulässig. Diese Dachneigung ist beim Hauptbaukörper des Vordergebäudes auf der Ostseite fortzusetzen. Alle weiteren Dachformen sind als Flachdach vorzusehen.

#### **B.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten beim Schrägdach sind mit Ausnahme technischer Aufbauten unzulässig. Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Die zulässige Einzelbreite einer Verglasung beträgt max. 1,25 m.
- Die Fensterleibung ist einseitig schräg angeschnitten vorzusehen.
- Das Gesamtmaß des Dacheinschnittes (Fenster einschließlich schräger Fensterleibung) darf ein Maximalmaß von 2,50 m nicht überschreiten.
- Zwischen den Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- Der Mindestabstand zur Außenkante der Giebelwand beträgt mindestens 1,00 m.
- Der Abstand zum First beträgt mindestens 0,75 m.

#### **B.1.3 Dacheindeckung**

Die geeigneten Dächer sind mit den gleichen Materialien der Fassaden (Klinker in einer rötlich – braunen Nuancierung, farblich changierend, s. B.1.4) einzudecken. Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur an untergeordneten Dachbereichen, wie Vordächern und Blechverwahrungen, zulässig.



#### **B.1.4 Fassaden**

Außer Glas werden Licht reflektierende und glänzende Materialien sowie grelle und leuchtende Farben für Fassaden ausgeschlossen. Die Fassadengestaltung ab dem ersten Obergeschoss ist in Klinker in einer rötlich-braunen Nuancierung, farblich changierend (analog Dacheindeckung) vorzusehen. Für das Erdgeschoss (Sockelgeschoss) ist eine Sichtbetonfassade in einem Grauton zu wählen.

#### **B.1.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**

Anlagen zur Installation von Photovoltaik- oder Solarenergie werden zur Straßenseite hin ausgeschlossen. Auf den Dachflächen sind diese nur in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.

#### **B.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten**

*§ 74 (1) Nr. 2 LBO*

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Es ist maximal eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade zulässig.

Werbeanlagen müssen in Form von Einzelbuchstaben angebracht werden. In der Summe dürfen die Werbeanlagen nicht mehr als 40 % der Fassadenbreite in Anspruch nehmen. Werbeanlagen, bzw. Einzelbuchstaben dürfen generell eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbung mit Kastenkörpern (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm) und
- Transparente.

#### **B.3 Einfriedigungen**

*§ 74 (1) Nr. 3 LBO*

Die Höhe der Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken darf 1,2 m nicht überschreiten.

#### **B.4 Müllbehälterstandorte**

*§ 74 (1) Nr. 3 LBO*

Im Plangebiet sind Müllbehälterstandorte nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

**B.5 Außenantennen**

*§ 74 (1) Nr. 4 LBO*

Je Gebäude ist maximal eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Diese sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.

**B.6 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen**

*§ 74 (1) Nr. 5 LBO*

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

## **C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

---

### **C.1 Durchführungsvertrag**

Auf die Regelungen im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächengestaltungsplan wird verwiesen.

### **C.2 Bodendenkmale**

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

### **C.3 Bodenschutz**

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

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen.

Es bestehen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen. Liegen dem Bauherrn jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.

### **C.4 Baugrund und Geologie**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Übergangsbereich von Unterkeuper- zur Gipskeuper-Formation, Überdeckung durch Löß und Lößlehm von ca. 2 – 5 m. Es muss mit oberflächennahem saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig-/tonig-schluffigen Verwitterungsgesteins gerechnet werden. Außerdem sind Verkarstungserscheinungen wie Erdfälle oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse nicht gänzlich auszuschließen.

Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z.B. für tiefe Erdwärmesonden, ergeben.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

### **C.5 Grundwasser**

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

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Grund- bzw. Schichtenwasser darf grundsätzlich nicht in die Kanalisation angeschlossen bzw. eingeleitet werden sondern ist dezentral so auf den Grundstücken zu beseitigen, dass Baukörper in der Nachbarschaft nicht zu Schaden kommen.

Eine Alternative zur Drainage kann die Abdichtung des Untergeschosses gegen Grundwasser sein.

## **C.6 Eisenbahnbetrieb und Erhaltung der Bahnanlagen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

## **C.7 Altlasten**

Auf dem Plangelände befand sich früher unter anderem eine öffentliche Tankstelle. Die Bewertung zweier unabhängig voneinander durchgeführter Altlastenuntersuchungen führt zum Ergebnis, dass die Gefährdung eines Schutzgutes zwar mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, der aufgefüllte Untergrund aber in jedem Fall entsorgungsrelevant ist. Darüber hinaus sind an nicht untersuchten Stellen nutzungsbedingte kleinräumige Schadstoffnester (z.B. im Bereich eines Benzinabscheiders) zusätzlich möglich. Die gutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten ist daher, vor allem aus Gründen der geordneten Abfallentsorgung, erforderlich.

Die Fläche ist derzeit im Altlasten- und Bodenschutzkataster mit dem Handlungsbedarf „B-Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Nach Beendigung der Aushubarbeiten könnte eine Neubewertung auf „A-Ausscheiden“ in Aussicht gestellt werden, sofern eine entsprechend schriftliche gutachterliche Äußerung und Bewertung durch das begleitende Altlasteninstitut vorliegt. Es wird eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt empfohlen.

## **C.7 Abfallwirtschaft**

Die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter hat in der Karlstraße zu erfolgen. Hier ist auf genügend Bereitstellungsfläche zu achten.

## C.8 Beleuchtung

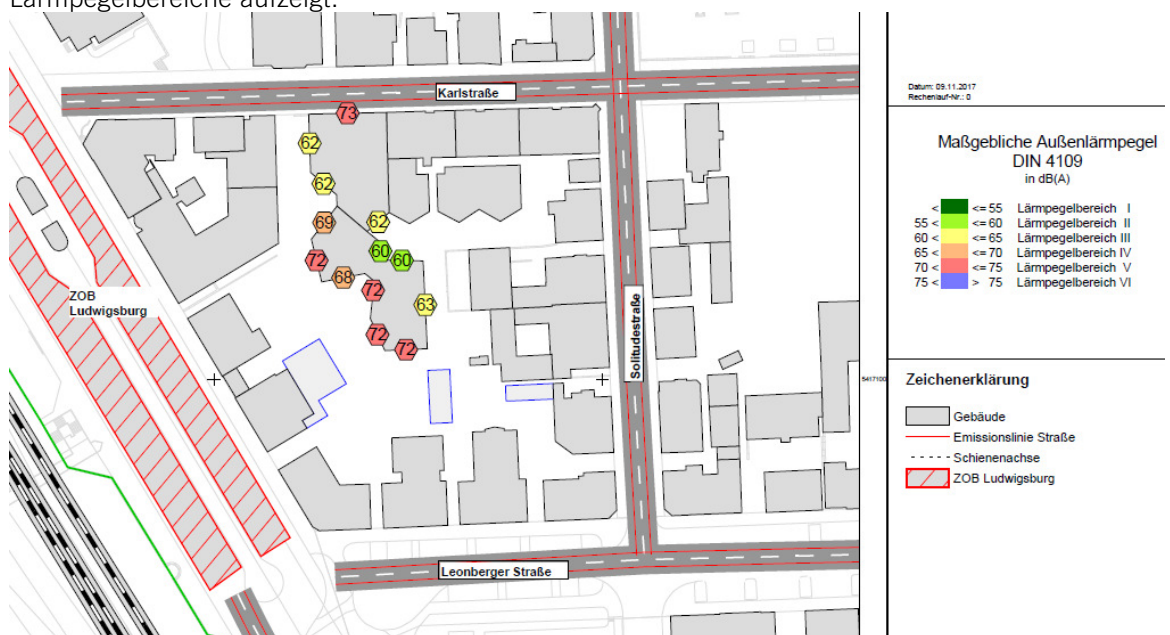
Auf insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten.

## C.9 Kampfmittel

Im Planungsbereich sind keine Kampfmittelerkundungen bekannt. Vor dem Beginn von Bodenerkundungen oder Erdarbeiten muss der Planungsbereich vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder von einem qualifizierten Fachbüro auf Kampfmittel im Boden untersucht werden (Luftbildauswertung, ggf. geophysikalische Erkundung etc.).

## C.10 Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro Kurz und Fischer eine Schallimmissionsprognose (Gutachten 11532-01 vom 09.11.2017) erstellt, das die folgenden Lärmpegelbereiche aufzeigt:



Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der unteren Baurechtsbehörde festgelegt.

Darüber hinaus wird empfohlen, „die Grundrisse vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und insbesondere Schlafräume) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden“.

Für Schlaf- und Kinderzimmer wird vorgeschlagen, „durch ein entsprechendes Lüftungskonzept eine Fenster unabhängig Belüftung zu ermöglichen“.

Das Gutachten kann an der Stelle, wo auch der Bebauungsplan zur Einsichtnahme ausliegt, eingesehen werden.

## D Pflanzlisten

für überwiegend heimische Gehölze. Auch deren Kultur- und Zuchtformen sind möglich, sofern sie als Vogelnährgehölz frucht- und beerentragend sind bzw. mit ungefüllten Blüten als Bienen- und Insektenweide dienen.

### Pflanzliste 1: Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

#### Geeignete klein- und mittelkronige Arten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zierquitten	Cydonia spec.
Blumenesche	Fraxinus ornus
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Zier-Äpfel	Malus in Sorten
Mispel	Mespilus germanica
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Zierpflaumen, -Kirschen	Prunus in Sorten
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Weiden	<u>Salix</u> in Sorten.
Obstbaumhochstämme, -halbstämme	

### Pflanzliste 2: Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 25-30 cm

#### Geeignete großkronige Arten:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Ulme	Ulmus in Sorten,
ulmenkrankheitsresistent	

### Pflanzliste 3: Sträucher

#### Geeignete Arten:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Berberitze	Berberis in Sorten
Zierquitten	Chaenomeles i.Sorten
Gelber Blasenstrauch	Colutea arborescens
Kornell Kirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Perückenstrauch	Cotinus coggygia
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Johannisbeeren	Ribes in Sorten.
Wildrosen	Rosa in Sorten
Strauchweiden	Salix purpurea, -caprea
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

### Pflanzliste 4 : Fassaden- / Mauerbegrünung

#### Geeignete Arten:

Waldrebe	Clematis vitalba
Bergwaldrebe	Clematis montana
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Geißblatt	Lonicera in Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia und Parthen. Tricuspidata
Knöterich	Polygonum aubertii
Kletterrosen	Rosa in Sorten
Echter Wein	Vitis vinifera