



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften

„Östlich der Steinheimer Straße“

Nr. 120/23

Textliche Festsetzungen

Ludwigsburg, 28.05.2021

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

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4, § 1 (4),(5),(6),(9) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

A.2.1 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 0,8 überschritten werden, Auf die Festsetzungen A4, A7 und A10 sowie Ziffer B 7 der örtlichen Bauvorschriften wird hingewiesen.

A.2.2 Höhenlage § 9 (3) BauGB, § 18 (1) BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN (Normalnull), definiert als Höhe des Fertigfußbodens, ist durch Planeinschrieb (EFH) festgesetzt. Von dieser Höhe darf nach unten oder oben um max. 0,5 m abgewichen werden.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16, 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit der maximalen Traufhöhe (TH = Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut von Satteldächern) jeweils bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH in m über NN) festgesetzt. Absturzsicherungen sind auf die Gebäudehöhe anzurechnen. Für Garagen und Carports gilt eine maximale Bauwerkshöhe von 3,20 m, gemessen von der EFH.

A.3 Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22, 23 BauNVO

A.3.1 Offene Bauweise § 22 BauNVO

-siehe Planeinschrieb-

A.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

A.4 Garagen und Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO

A.4.1 Garagen und Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze (=Carports) und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

A.4.2 Tiefgaragen (TG)

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie an der Geländeoberfläche nicht in Erscheinung treten.

A.4.3 Nebenanlagen

Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

Oberirdische Nebenanlagen dürfen generell eine Größe von 20 m³ umbautem Raum nicht überschreiten.

Es sind maximal zwei Nebenanlagen je Grundstück zulässig. Ausnahmsweise können weitere Nebenanlagen zugelassen werden, wenn die weiteren Nebenanlagen nicht zum öffentlichen Straßenraum in Erscheinung treten.

Die Nebenanlagen sind mind. 1,5 m von der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und gegenüber Grenzen von Nachbargrundstücken abzurücken.

A.5 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums ist Richtlinie für die Ausführung.

A.6 Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen sind für den Aufenthalt von Kindern und Erwachsenen gewidmet. Innerhalb der Fläche ist neben der grünordnerischen Gestaltung die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie von Aufenthaltszonen zulässig.

A.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

A 7.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Befestigte Flächen mit geringer Belastung wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen oder Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen) zu gestalten. Bei Verwendung von Pflaster mit begrünbaren Zwischenräumen oder Schotterrasen ist eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu sichern.

A 7.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Die nicht bebauten Flächen sind flächig zu begrünen, insektenfreundlich und naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden. Auf § 21a Naturschutzgesetz wird verwiesen. Bei der Anlage von Hecken sind Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

A 7.3 Insektenschonende Straßen- und Außenbeleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind abstrahlungsarme, insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen. Es sind insektenfreundliche Lampengehäuse (Verwendung von staubdichten Leuchten, die in einem dicht geschlossenen Kasten betrieben werden) zu verwenden. Die Verwendung hoch angesetzter, nach oben oder seitwärts abstrahlender

Lichtquellen ist nicht zulässig (Beschränkung des Lichtkegels auf die zu beleuchtenden Flächen).

A.8 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen

**§ 9 (1) Nr. 20, 25
BBauGB i.V.m. § 44
BNatSchG**

ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, konfliktvermeidende Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen) müssen die Anforderungen nach FROELICH & SPORBECK (2010) erfüllen. Um die ökologische Funktion für höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten sowie für gebäudebewohnende Fledermäuse während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, ist die Aufhängung von Vogelnisthilfen sowie Fledermauskästen im räumlich-funktionalem Zusammenhang nötig:

- CEF 1.1 Installation von sechs Nisthöhlen für die entfallenden zwei Brutplätze der Kohlmeise an Gebäuden oder an Gehölzen (Einflugweite Ø 32 mm). Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten.
- CEF 1.2 Installation von drei Nisthilfen für den entfallenden Brutplatz der Blaumeise an Gebäuden oder an Gehölzen (Einflugweite Ø 26 mm). Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten.
- CEF 1.3 Installation von sechs Nisthilfen für Nischenbrüter für die entfallenden zwei Brutplätze des Hausrotschwanzes an Gebäuden oder an Gehölzen. Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten.
- CEF 1.4 Installation von zwei Nisthilfen für Nischenbrüter für die entfallenden alten Nistnachweise des Haussperlings an Gebäuden. Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten.
- CEF 2.1 Das entfallende Einzelquartier der Zwergfledermaus ist durch die Anbringung von drei Fledermausflachkästen im räumlich-funktionalen Zusammenhang an die Außenfassade von Gebäuden zu ersetzen. Alternativ können drei Spaltquartiere im Rahmen einer konstruktiven Integration in die Außenfassade dieser Gebäude integriert werden.

Auf Ziffer C 6. 1-3 wird verwiesen.

A.9 Allgemeine grünordnerische Festlegungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- A 9.1 Im Anhang sind für die einzelnen Pflanzgebote die zu verwendenden Arten zur Pflanzung angegeben. Eine nähere Spezifizierung durch Sortenauswahl ist im Rahmen der Grün- und Pflanzflächengestaltung zulässig.

Soweit nichts anderes angegeben, ist für Gehölzpflanzungen gebietsheimisches Material zu verwenden.

A 9.2 Die Mindestpflanzgrößen von Bäumen betragen, sofern nicht anders angegeben,

- für große Bäume (Wuchshöhe > 20 m) StU 20-25,
- für mittelgroße Bäume (Wuchshöhe 10 - 20 m) StU 18-20 und
- für kleine Bäume (Wuchshöhe < 10 m) StU 16-18.

Bäume in Belagsflächen sind möglichst in spartenfreie, durchwurzelbare Pflanzflächen von möglichst 24 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. Die Pflanzflächen und Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren zu sichern.

Strauchpflanzungen sind mindestens in der Qualität Strauch / Heister, 3x verpflanzt. auszuführen.

Stauden/Gräser-Anpflanzungen außerhalb von privat genutzten Gartenflächen sind mit standortgerechten erprobten Staudenmischungen aus Stauden, Gräsern und Blumenzwiebeln herzustellen. Bei der Auswahl ist auf die Verwendung bienen- und insektenfreundlicher Staudenmischungen mit ungefüllten Blüten zu achten. Die Flächen sind zur Bepflanzung fachgerecht herzustellen und vorzubereiten.

Ansaaten außerhalb von privat genutzten Gartenflächen sind mit standortgerechtem, autochthonem und artenreichem Saatgut anzusäen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

A.10 Pflanzgebote (PFG)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

PFG 1 Pflanzung von Einzelbäumen (klein- und mittelkronig)

Innerhalb der nicht überbaubaren Bereiche im als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich ist je 150m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein mittel- bzw. kleinkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum / Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzlisten 1 und 3). Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Der Erhalt bereits bestehender Bäume wird auf das Pflanzgebot angerechnet. Die Standorte sind als Grünfläche / Baumscheibe von mindestens 10 m² Größe auszubilden.

Von diesen neu zu pflanzenden Bäumen ist nördlich der Ost-West-verlaufenden Erschließungsstraße und westlich der Nord-Süd-verlaufenden Erschließungsstraße vor den Ostfassaden der geplanten Gebäude je Grundstück mindestens ein Baum zu pflanzen.

PFG 2 Intensive Begrünung der Tiefgaragenflächen

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage (d.h. die privaten Grünflächen) sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm auszuführen und zu begrünen. Ausgenommen sind Terrassen. Sofern die topografischen Verhältnisse eine entsprechende Erdüberdeckung von 60 cm nicht zulassen, ist zur Kompensation die Höhe der Erdüberdeckung auf den verbleibenden erdüberdeckten Tiefgaragenflächen entsprechend zu erhöhen, so dass die Gesamtmasse an Erdüberdeckung gleich bleibt. Von den Regelungen nach den

Sätzen 1 bis 3 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die topografischen Verhältnisse eine entsprechende Erdüberdeckung nachweislich überhaupt nicht zulassen. In diesem Fall sind die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage intensiv zu begrünen. Die Tiefgaragenflächen sind vorwiegend mit standortgerechten einheimischen, beerentragenden Sträuchern und insektenfreundlichen Stauden auch in Kombination mit Rasen- und Wiesenflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

PFG 3 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5 Grad mit einer Grundfläche über 7 m² sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus gebietsheimischen Mager-Trockenrasen und Sedumarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke beträgt mindestens 12,00 cm.

PFG 4 Anlage freiwachsender Hecke

Die westlichen Grundstücksgrenzen nördlich der Ost-West-Erschließungsstraße sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in der Pflanzliste 2 aufgeführt.

Es ist 2 x verpflanzte Ware mit einer Höhe von min. 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,50 m – 2,50 m zu wählen. Der Erhalt entsprechender Bestandsstrukturen ist anzurechnen.

A.11 Pflanzbindungen (PFB)

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

PFB 1 Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

A.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf die Schallimmissionsprognose des Büros Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 05. Oktober 2020, wird verwiesen.

A.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Randeinfassung mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe und einer Breite von 0,4 m zu dulden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 126 BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

B.1.1 Dachform und Neigung

Hauptgebäude

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Satteldächer mit einer Neigung von 40° - 45° zulässig.

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink sind als Dachabdeckungen unzulässig.

Die Dachneigungen innerhalb der Hausgruppen sind aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Maximal in der Summe bis 40% der Länge der betreffenden Gebäudeseite
- Nur im 1. Dachgeschoss
- Abstand von mindestens 1,25 m zur Außenkante der Giebelwand
- Abstand vom First mindesten 0,5 m
- Abstand untereinander mindestens 1 m
- Einzellänge max. 3,5 m und Zwerchgiebel max. 5 m.

Nebengebäude

Auf Nebengebäuden, wie Garagen oder Nebenanlagen sind Flachdächern, oder flachgeneigte Dächer bis 5 Grad zulässig.

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink sind als Dachabdeckungen unzulässig.

B.1.2 Dacheindeckung

Die geneigten Dächer sind mit Dachsteinen (Betonstein, Tonziegel) einzudecken. Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen naturrot und kupferbraun zu wählen. Dacheindeckungen und Verschalungen mit schwarzem, blauem oder anthrazitfarbenem Material sind unzulässig. Dies gilt nicht für Solarzellen.

Außerdem ausgenommen von dieser Vorschrift sind lichtdurchlässige Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 2 LBO.

Auf das Pfg. 3 wird verwiesen.

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur an untergeordneten Dachbereichen, wie Vordächern und Blechverwahrungen, zulässig.

B.1.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen) müssen auf Satteldächern einen Abstand von mindestens 0,75 m von der Dachkante einhalten.

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie müssen auf Flachdächern einen Abstand von mindestens 0,75 Metern von der Dachkante einhalten. Ihre Höhe ist auf 1,2 m beschränkt.

B.1.4 Fassaden

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie der Nutzung von Sonnenenergie dienen. Grelle, leuchtende, stark glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind unzulässig. Der Hellbezugswert der Fassadengestaltung hat zwischen 25 und 70 zu liegen.

B.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Es ist maximal eine Werbeanlage an der Gebäudefassade zulässig. Werbeanlagen und Hinweistafeln auf die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und nur am Gebäude selbst zulässig. Sie sind nur als unbeleuchtete Tafel am Hauseingang mit einer Ansichtsfläche von DIN A3 zulässig.

B.3 Müllbehälterstandorte § 74 (1) Nr. 3 LBO

Standorte für Müllbehälter außerhalb des Wohngebäudes und außerhalb von baulichen Nebenanlagen sind einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die in ihrer Materialität dem Gesamterscheinungsbild des Wohngebäudes angepasst ist. Die Lage und Gestaltung ist in den eingereichten Bauunterlagen nachzuweisen.

B.4 Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die Höhe der Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen darf 1,2 m inkl. Sockelmauer (bis 0,3 m Höhe) nicht überschreiten. Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche.

Einfriedigungen entlang öffentlicher Fläche sind nur als freiwachsende oder geschnittene Laubhecke, sowie als Holzstaketen- oder als Maschendrahtzaun, der in eine Laubhecke integriert ist, zulässig.

Zur Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,25 m einzuhalten.

Zwischen Baugrundstücken sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem geplanten Gelände pro Baugrundstück nur auf einer Länge von max. 3,5 m zugelassen. Im Übrigen darf die Einfriedigung zwischen Baugrundstücken eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

B.5 Anzahl notwendiger Stellplätze

§ 74 (2) Nr. 2 und 6 LBO

B.5.1 Notwendige KfZ-Stellplätze

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Kfz-Stellplätzen nach § 37 (1) LBO für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- für 1-Zimmer-Wohnungen 1,0 Stellplätze je Wohneinheit,
- für 2-Zimmer-Wohnungen 1,2 Stellplätze je Wohneinheit,
- für 3- und mehr-Zimmer-Wohnungen 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit
- je Reihen-, Doppel- oder Einfamilienhauseinheit 2,0 Stellplätze

Im Falle von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern dürfen diese auch in Abhängigkeit voneinander nachgewiesen werden, d.h. der 2. Stellplatz darf in der Zufahrt zur Garage nachgewiesen werden.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Kfz-Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

B.5.2 Notwendige Fahrrad-Stellplätze

Für jede Wohnung sind zwei geeignete wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze herzustellen (notwendige Fahrrad-Stellplätze), es sei denn, diese sind nach Art, Größe oder Lage der Wohnung nicht oder nicht in dieser Anzahl erforderlich.

B.6 Geländemodellierung

§ 74 (3) Nr. 1 LBO

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen.

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist.

Böschungen von Aufschüttungen / Abgrabungen sind im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher herzustellen.

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Stützmauern dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden innerhalb des Baugrundstücks nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m errichtet werden.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu den anliegenden Grundstücksgrenzen dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden nur bis zu einer max. Höhe von 0,5 m errichtet werden.

Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher auszugleichen. Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig.

Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen, Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz.

B.7 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

B.8 Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder Kabel gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Diese sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.

B.9 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

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

B.10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO

Bei allen Grundstücken sind Rückhalte- bzw. Retentionszisternen vorzusehen, in die sämtliches gesammelte Regenwasser einzuleiten ist.

Je 100m² befestigte Grundstücksfläche sind mindestens 3 m³ Rückhaltevolumen vorzuhalten. Der Drosselabfluss aus den Retentionszisternen muss dabei 0,1 l/s je 100m² Grundstücksfläche betragen.

C Hinweise

C.1 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 Schutz des Bodens. Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen. Das Merkblatt kann an der Stelle, wo der Bebauungsplan zur Einsichtnahme ausliegt, eingesehen werden.

C.2 Grundwasser

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

Jegliche Maßnahmen, die sich auf das Schutzgut Grundwasser auswirken können und insbesondere die, die tiefer als 10 m in den Untergrund reichen, sind spätestens 4 Wochen vor Beginn dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt anzuzeigen. Ggfs. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

C.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden in der nördlichen Hälfte des Plangebietes von lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C.4 Altlasten

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.5 Breitband

Die Verpflichtungen des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) sind zu prüfen und entsprechend umzusetzen. Insbesondere weisen wir auf die Verpflichtung hin, bei öffentlich finanzierten Bauarbeiten eine bedarfsgerechte Mitverlegung sicherzustellen.

Um die Vollständigkeit des im Landkreis Ludwigsburg geführten Leerrohrmanagements gewährleisten zu können, ist das Landratsamt darauf angewiesen, dass dem Landratsamt spätestens vier Wochen nach Beendigung der Baumaßnahmen alle Informationen zu den verlegten Leerrohren mitgeteilt wird. Hierzu benötigt das Landratsamt Angaben über Lage, Dimensionierung und Material.

C.6 Artenschutz

Auf den Bericht „Bebauungsplan „Östlich der Steinheimer Straße“, Stadt Ludwigsburg, Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung“ der Planbar Güthler GmbH vom 29.08.2019 wird verwiesen.

C. 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Anforderungen an artenschutzrechtliche Maßnahmen (Ergänzung zu Ziffer A.8)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen durch Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

- a. Die Baufeldgröße muss auf ein Minimum beschränkt werden.
- b. Die Entfernung von Gehölzen muss auf ein Minimum beschränkt werden.
- c. Die Baustelleneinrichtungsflächen sind vorrangig in bereits versiegelten Flächen anzulegen. Gehölze dürfen für die Schaffung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.
- d. Bei Eingriffen in Gehölzbestände müssen diese außerhalb der Brutzeit der Vögel, also zwischen dem 15. Oktober und 28./29. Februar stattfinden.
- e. Die Eingriffe in den Gebäudebestand sowie in den Habitatbaum Nr. 1 müssen außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen (zwischen 15. November und 28./29. Februar) durchgeführt werden, wenn die Temperatur über einen Zeitraum von etwa drei Tagen auf unter -2°C gesunken ist, da erst ab diesem Zeitpunkt davon ausgegangen werden kann, dass gebäudebewohnende Fledermausarten ihre Sommerquartiere verlassen und ihr Winterquartier aufgesucht haben. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gebäude sowie die Gehölze unmittelbar vor Abbruch durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen von Fledermäusen bzw. Brutvögeln hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.
- f. Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig.
- g. Spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur sind unzulässig.
- h. Einfriedungen und Sichtschutzanlagen sind so zu gestalten, dass sie von Kleintieren, wie z.B. Igel, passiert werden können.
- i. Die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die betroffenen Individuen oder die Individuengruppe muss in qualitativer und quantitativer Hinsicht vollständig erhalten werden. Die Maßnahmen müssen daher mit hoher Wahrscheinlichkeit den betroffenen Individuen unmittelbar zu

Gute kommen, z. B. in Form einer Vergrößerung eines angrenzenden Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktioneller Beziehung zu diesem.

- j. Die ökologisch-funktionale Kontinuität der Lebensstätte muss ohne „time-lag“ gesichert sein. D. h. die Maßnahmen müssen wirksam sein, bevor die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben beginnen.
- k. CEF-Maßnahmen bedürfen einer Wirksamkeitskontrolle, um den Erhalt der ökologischen Funktionalität sicher zu stellen. Diese ist nach Inhalt und Umfang im Einzelfall festzulegen. Bei der Wirksamkeitskontrolle ist der Nachweis zu erbringen, dass die durchgeführten Maßnahmen die benötigte Funktionalität der beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. der Lebensräume der gestörten Populationen im räumlichen Zusammenhang bereitstellen.
- l. Der Erfolg der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist über ein 5 Jahre dauerndes Monitoring, das von einem Fachbüro vorzunehmen ist, zu dokumentieren. Der unteren Naturschutzbehörde ist nach dem 1., dem 3. und abschließend nach dem 5. Beobachtungsjahr unaufgefordert ein Bericht schriftlich oder per E-Mail vorzulegen.

C.6.2 Weitere Empfehlungen

- a. Integration von Vogelnährgehölzen in die geplante Außenbegrünung:
 - Heimische Obst- und Laubbäume (z. B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche)
 - Beerentragende Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball).
- b. Durch die Schaffung von künstlichen Fledermausquartieren können im Rahmen von Sanierungs- und Neubauprojekten entstehende Kumulationswirkungen vorgebeugt werden. Die betroffenen Gebäude weisen Einflugmöglichkeiten in Dachstühle auf, die potenziell von gebäudebewohnenden Fledermäusen genutzt werden können. Aus diesem Grund sollte mindestens ein Spaltquartier mit 0,5 m² Hangfläche je Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen entfallendem Gebäude an die Außenfassaden der neu geplanten Gebäude gehängt bzw. in sie integriert werden. Die Integration von Spaltquartieren bzw. künstlichen Ersatzquartieren einschlägiger Hersteller in die Gebäudefassade dient als populationsstützende Maßnahme.
- c. Zusätzliche Anlage von Fassadenbegrünung oder extensiver Dachbegrünung mit Gräsern, Kräutern und ggf. Stauden an Neubauten oder an Bestandsgebäuden.
- d. Um das Insektenangebot zu erhöhen sollten bei Nachpflanzungen einheimische Gehölze verwendet werden.
- e. Im Außenbereich sollten ausschließlich Insekten schonende Leuchtmittel verwendet werden

C.6.3 Vermeidung Fallenwirkung

Schachtabdeckungen und sonstige Entwässerungseinrichtungen wie Muldeneinläufe, Hof- oder Straßenabläufe etc. sind (bspw. durch angepasste Abdeckgitternetze) so zu gestalten, dass Kleintierfallen, insbesondere für Amphibien und Reptilien, vermieden werden.

C.7 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro Kurz und Fischer GmbH eine Schallimmissionsprognose („Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Östlich der Steinheimer Straße“ in Ludwigsburg-Poppenweiler“, 05. Oktober 2020, Gutachten 9382-01) erstellt, die Lärmpegelbereiche aufzeigt.

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

C.8 Archäologischen Kulturdenkmal

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals nach § 2 DSchG „Siedlungsreste des Neolithikums, der Eisenzeit und der Römerzeit“. Durch die günstige Siedlungslage befindet sich dort eine sehr ausgedehnte Siedlungsstelle verschiedener neolithischer Epochen sowie der Latènezeit und der Römerzeit. Im Bereich der direkt angrenzenden Sportplätze traten zahlreiche bandkeramische Siedlungsgruben und Spuren einer latènezeitlichen Siedlung zu Tage. Zahlreiche Le-sefunde, Befundbeobachtungen sowie Anomalien im Luftbild belegen ein großes zusammenhängendes vor- und frühgeschichtliches Siedlungsareal. Daher ist im gesamten Plangebiet mit weiteren archäologischen Funden und Befunden, denen die Eigenschaft von Kulturdenkmälen gem. § 2 DSchG zukommen würde, zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denk-malpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Sollten die Voruntersuchungen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG erbringen, sind anschließend Rettungsgrabungen notwendig, die gegebenenfalls mehrere Wochen dauern können und durch den Vorhabenträger als Verursacher finanziert werden müssen.

Darüber hinaus wird 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, Brand-schichten, 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.9 Telekommunikation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom im Bereich der Steinheimer Straße und der Straße Lembergblick, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Die Telekom bittet darum, spätestens 8 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Planungsbüro und Übersendung der Ausbaupläne. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

C.10 Sonstige Hinweise

Auf den Flächen unter Ziffer A.8.1 ist der Einsatz von chemisch wirksamen Auftaumitteln (Salze) und das Waschen und Warten von Fahrzeugen unzulässig.

D Pflanzlisten

Die Auswahl der Gehölzarten der Pflanzliste 1 und 2 orientiert sich an den „gebietsheimischen Gehölzen“ für den Raum Ludwigsburg (LfU 2002), ergänzt durch weitere geeignete Arten. Die Artauswahl der Gehölze ist an den Standorteigenschaften auszurichten, eine spezielle Sortenauswahl ist möglich, dabei ist auf Sorten mit ungefüllten Blüten zu achten.

Die Auswahl der Obstgehölze der Pflanzliste 3 orientiert sich an der „Broschüre Obstsorten für Streuobstwiese und Hausgarten“ des Landratsamt Ludwigsburg. Es handelt sich um lokal verbreitete Sorten.

Pflanzliste 1 / Laubbäume, Klein – und Mittelkronige Arten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Kleinkronig	Mittelkronig
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn		X
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle		X
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne,	X	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		X
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	X	
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn in Sorten	X	
<i>Cydonia spec</i>	Zierquitten in Sorten	X	
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen- Esche		X
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel		X
<i>Malus spec.</i>	Zier-Äpfel in Sorten	X	
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel	X	
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche		X
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche		X
<i>Prunus spec.</i>	Zierpflaumen, -kirschen in Sorten	X	
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide		X
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere		X
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling		X
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere		X

Pflanzliste 2 / Sträucher und Heister

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkische
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Taxus baccata	Europäische Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3 / Obstbäume

Obstart	Sorte
Mostbirnen	Bayerische Weinbirne Kacherbirne Kirchensaller Mostbirne Metzer Bratbirne Palmischbirne Wilde Eierbirne
Tafelbirnen	Alexander Lucas Gellerts Butterbirne Gräfin von Paris Köstliche v. Charneau
Mostäpfel	Bittenfelder Blauacher Wädenswil Bohnapfel Börtlinger Weinapfel Engelsberger Gehrsers Rambour Hauxapfel Kardinal Bea Sonnenwirtsapfel
Tafeläpfel	Blenheim Brettacher Champagner Renette Gewürzluiken Glockenapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Rheinischer Winterrambur (=Theuringer) Rheinischer Krummstiel Rote Sternrenette Roter Berlepsch Roter Boskoop Rubinola Welschisner Zabergäurennette
Sauerkirschen	Beutelpacker Raxelle Gerema Karneol Ludwigs Frühe Morellenfeuer Rote Maikirsche Schattenmorelle

Obstart	Sorte
Süßkirschen	Burlat Büttners rote Knorpel Dolleseppler Frühe Rote Meckenheimer Hedelfinger Karina Kordia Oktavia Regina Sam
Walnuss	Nr. 26 Geisenheimer Nr. 120 Moselander Nr. 139 Weinheimer Nr. 1247 Kurmarker