

BEBAUUNGSPLAN „LINDENWEG I - 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



Geltungsbereich des Bebauungsplans, eigene Darstellung; Luftbild: LUBW

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF - STAND: 31.10.2024



INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Höhenlage	4
3.4	Bauweise	4
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen	4
3.6	Nebenanlagen	5
3.7	Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze	5
3.8	Verkehrsflächen	5
3.9	Versorgungsfläche „Elektrizität“	5
3.10	Grünflächen	5
3.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
3.12	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	6
3.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	6
3.14	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄSS § 74 LBO)	9
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
4.2	Werbeanlagen	10
4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen	10
4.4	Außenantennen	10
4.5	Unzulässigkeit von Freileitungen	11
4.6	Stellplatzschlüssel	11
4.7	Ordnungswidrigkeiten	11
5.	HINWEISE	12
5.1	Bestandteile	12
5.2	Artenschutz	12
5.3	Bodenschutz	14
5.4	Bodenfunde	15
5.5	Altlasten	15
5.6	Grundwasser	15
5.7	Mineralische Ersatzbaustoffe	15
5.8	Duldungspflicht	16
5.9	Einsichtnahme	16

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

Der Bebauungsplan „Lindenweg I“ – 2. Änderung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Teilen überplant. Mit Inkrafttreten des v Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Lindenweg I – 3. Änderung und Erweiterung“, treten die Inhalte der 2. Änderung für den maßgeblichen Geltungsbereich außer Kraft.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (§ 9 BauGB und BauNVO)

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.

Die GRZ darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Im WA 2 und WA 3 darf die GRZ darüber hinaus mit Tiefgaragen / Garagengeschossen bis auf 0,7 überschritten werden.

Im WA 4 darf die GRZ darüber hinaus für Flächen, die mit einem Fahrrecht belegt sind, bis auf 0,45 überschritten werden.

Im WA 5 darf die GRZ darüber hinaus für Flächen, die mit einem Fahrrecht belegt sind, bis auf 0,65 überschritten werden.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone. Die Gebäudehöhe wird durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Ziegel, First, Attika o.ä.) und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.

3.3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert und ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Von der festgesetzten EFH kann um bis zu 0,30 m nach oben und / oder unten abgewichen werden.

3.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Nicht überdachte Terrassen, die direkt angrenzend an Gebäude errichtet werden, dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten.

3.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Grundstück bzw. Wohnung im Erdgeschoss ist ein Gartenhäuschen oder Gewächshaus, bis max. 6 m² Grundfläche und max. 15 m³ umbauten Raum zulässig. Die Abstandsvorschriften nach §§ 5 und 6 LBO sind einzuhalten.

3.7 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen, Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Die gemeinschaftlichen Stellplätze, die mit GST in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, werden dem WA3 zugeordnet.

3.8 Verkehrsflächen

3.8.1 Straßenverkehrsfläche

Im zeichnerischen Teil ist eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.8.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privatstraße“ als Geh- und Radweg zur gemeinsamen Benutzung festgesetzt.

3.9 Versorgungsfläche „Elektrizität“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es wird eine Versorgungsfläche für die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität festgesetzt.

3.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.10.1 Öffentliche Grünfläche

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind herzustellen und langfristig zu erhalten.

3.10.2 Private Grünflächen

Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind herzustellen und langfristig zu erhalten.

3.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.11.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Regenwasser der Dachflächen (Hauptgebäude) ist auf dem Grundstück getrennt zu führen, in einer Zisterne zu sammeln und gedrosselt mit einer Drosselwasserspense von 10 l/s*ha abzuleiten. Je 100 m² Dachfläche ist dabei ein Mindestvolumen von 3,0 m³ vorzusehen. Alternativ ist eine Rückhaltung über Mulden-Rigolen-Systeme oder Retentionsbecken und ähnliches zulässig.

3.11.2 Vermeidung von Vogelschlag

Gasfassaden sind vogelfreundlich zu gestalten. Es sind Gläser mit einem geringem Außenreflexionsgrad zu verwenden. Bei Fenstern, die 5,0 qm übersteigen, sind weitere Maßnahmen nötig, wie etwa eine vorgelagerte, feste Konstruktion oder strukturierte Scheiben.

Hinweise hierfür gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, M. et al., 2022). Diesem Leitfaden bzw. dessen Aktualisierungen sind Kontrast, Reflektanz, Deckungsgrad und Abstände zu entnehmen.

3.11.3 Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sowie die private Außenbeleuchtung sind ausschließlich UV-freie, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie LED-Beleuchtung (z.B. warmweiße LEDs bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Es sind geschlossene Beleuchtungskörper zu verwenden und eine Abstrahlung über den Horizont ist unzulässig. Die Lichtquelle ist möglichst niedrig anzubringen. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

3.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen eingetragen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind.

3.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauNVO)

3.13.1 Einhausung Tiefgarage

Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Fläche ist der gesamte Rampenbereich zur neu geplanten Tiefgarage zu überdachen und auf der Ostseite mit einer geschlossenen Wand vorzusehen.

3.13.2 Flächen mit Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (orange Schraffur) sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. Verglasung) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung außerhalb des gekennzeichneten Bereichs liegt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von L_r = 65 dB(A) eingehalten ist.

3.13.3 **Belüftung von Schlafräumen**

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.

Von der Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung einen Beurteilungspegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.

3.13.4 **Baulicher Schallschutz**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohn- / Schlaf- / Büroräume) ist der bauliche Schallschutz entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe separate Lärmkarten auf der Planzeichnung und Schallgutachten) gemäß DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 vorzusehen. Für die Anforderungen an die Außenbauteile gilt Abschnitt 7 der DIN 4109:2018.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

3.14 **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.14.1 **Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro Baum ist eine mindestens 4,0 m² große Baumscheibe mit wasserdurchlässiger und durchwurzelbarer Bodenschicht vorzusehen.

Pflanzungen von Hecken und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auszuführen.

3.14.2 **Pflanzgebot 1: Pflanzung von Einzelbäumen**

Gemäß Planeintrag sind groß- und mittelkronige standortgerechter Laubbäume der Pflanzenliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind im Laufe einer Vegetationsperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Das Pflanzgebot 1 kann auf das Pflanzgebot 2 angerechnet werden.

3.14.3 **Pflanzgebot 2: Bepflanzung der privaten Grünflächen**

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mindestens klein- oder mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste 2 als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume können hierbei angerechnet werden. Abgängige Bäume sind im Laufe einer Vegetationsperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Das Pflanzgebot 1 kann auf das Pflanzgebot 2 angerechnet werden.

Weiter sind mindestens 10 % der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzenliste 3 anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.14.4 Pflanzlisten

Pflanzenliste 1 - Bäume (groß- und mittelkronig)

Acer platanoides i.S.	Spitzahorn
Acer campestre i.S.	Feldahorn
Juglans regia	Walnuss
Juglans nigra	Schwarznuß
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Fagus sylvatica i.S.	Rotbuche
Prunus avium i.S.	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Tilia cordata z.B. ‚Rancho‘	Winterlinde
Zelkova serrata z.B. ‚Green Vase‘	Zelkovie

Pflanzenliste 2 - Bäume (kleinkronig)

Acer platanoides i.S.	Spitzahorn i.S.
Acer campestre i.S.	Feldahorn i.S.
Amerlanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Corylus colurna i.S.	Baumhasel
Cornus mas	Kornellkirsche
Malus spec. i.S.	Zierapfel i.S.
Prunus spec. i.S.	Zierkirschen i.S.
Obst-Hochstamm auf klein- bzw. langsamwüchsiger Unterlage	

Pflanzenliste 3 – Empfehlung Sträucher (heimisch, standortgerecht)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3.14.5 Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Pflanzbindung „Pfb“ gekennzeichneten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume eines standortgerechten Laubbaums (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25 cm) zu ersetzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄSS § 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1 Dachgestaltung

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind für einzelne Baufelder verschiedene Dachformen für Hauptbaukörper entsprechend Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen und Dachneigungen auszuführen.

Ein Anteil von mindestens 50 % der Dachflächen bei Flachdächern auf Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Flächen unter Solaranlagen sind davon nicht ausgenommen.

Gartenhäuschen sind von der Dachbegrünungsvorschrift ausgenommen.

4.1.2 Dachneigungen

Dachneigung entsprechend Planeinschrieb.

Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen und Dachneigungen auszuführen.

Garagen und Carports sind nur mit Flachdach zulässig und entsprechend Ziffer 4.1.1 zu begrünen.

4.1.3 Dachaufbauten

Flachdächer

Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen die zulässige Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 1,0 m, Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,50 m überschreiten. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten muss mit den Dachaufbauten ein Abstand zur Dachkante eingehalten werden, die mindestens der Höhe der Anlagen entspricht.

Dachaufbauten auf Nebenanlagen sind unzulässig.

Satteldächer

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Summe der Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf je Gebäudeseite maximal 40 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der unteren Dachbegrenzung / Traufe mindestens 0,5 m (gemessen an der Vorderkante der oberen Dachhaut) sowie vom First mindestens 1,0 m (gemessen an der Schräge) Abstand einhalten. Es ist mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m von der Außenkante der seitlichen Giebelwand einzuhalten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,5 m betragen.

Verschiedene Formen von Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.

Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite ist unzulässig.

Dachaufbauten auf Nebenanlagen sind unzulässig.

4.1.4 Tiefgaragen

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile, die nicht überbaut werden, sind mit min. 60 cm Erdüberdeckung zu versehen und gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

4.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten sind nicht zulässig.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.3.1 Stellplätze

Oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Zugänge bzw. Fußwege sind nur mit Materialien zu gestalten, die einen Abflussbeiwert (ψ) von maximal 0,5 gewährleisten.

4.3.2 Müllbehälterstandorte

Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter auf privaten Grundstücken sind mit Hecken oder einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen und durch die Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen. Kompostierplätze dürfen nicht in den Vorgärten angelegt werden.

4.3.3 Einfriedungen

Als Einfriedung sind Zäune, Hecken oder in Hecken integrierte Zäune aus Drahtgeflecht oder Stahlgitter bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Einfriedigungen müssen so gestaltet sein, dass sie einen Abstand von mind. 15,0 cm zum Boden einhalten. Die Verwendung von Plastik und oder Kunststoff (mit Ausnahme Recyclingkunststoff) ist im Allgemeinen unzulässig. Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

4.3.4 Gärten

Unbebaute Flächen der überbaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, als Spiel- oder Stellflächen innerhalb der Grundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Es ist zu gewährleisten, dass mindestens 60 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial flächig aufgetragen werden. Freistehende Photovoltaik- und Solaranlagen sind unzulässig.

4.4 Außenantennen

(§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne als Gemeinschaftsantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

4.5 Unzulässigkeit von Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4.6 Stellplatzschlüssel

(§ 74 Abs. 2 i.V.m. § 37 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für das WA3 wird wie folgt festgesetzt:

- 2-Zimmer-Wohnungen: 1,0 Stellplatz je Wohnung
- 3-Zimmer-Wohnungen: 1,25 Stellplätze je Wohnung
- Ab 4-Zimmer-Wohnungen: 2,0 Stellplätze je Wohnung

Bruchzahlen sind auf volle Zahlen aufzurunden.

4.7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

5. HINWEISE

5.1 Bestandteile

Für den Bebauungsplan gelten:

- Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 31.10.2024
- Die Textteile in der Fassung vom 31.10.2024
- Die Begründung der Project GmbH in der Fassung vom 31.10.2024
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Planungsgruppe Ökologie und Information, Reichenbach, in der Fassung vom 22.04.2024
- Das Immissionsschutzgutachten von Kurz und Fischer, Winnenden, in der Fassung vom 30.08.2024

5.2 Artenschutz

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind nachfolgend und in der Begründung aufgeführt.

Für die vorgeschlagenen Maßnahmen wird eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) empfohlen.

5.2.1 **Vermeidungsmaßnahme V1: Baustelleneinrichtung**

Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche. Die Baufläche ist ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen.

5.2.2 **Vermeidungsmaßnahme V2: Erhalt der Bäume und Sträucher**

Soweit möglich, sind die im Gebiet vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

5.2.3 **Vermeidungsmaßnahme V3: Beschränkung des Rodungszeitraums**

Die Rodung von Gehölzen muss in der Vegetationsruhe zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Das gerodete Astwerk muss innerhalb dieses Zeitraums abgeräumt werden.

5.2.4 **Vermeidungsmaßnahme V4: Vermeidung von Vogelschlag**

Um das Vogelschlag-Risiko zu minimieren sind vorbeugend Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten. Der möglichen erhöhten Mortalität durch Vogelschlag an Glas ist konstruktiv zu begegnen, indem Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad eingesetzt werden. Bei Fenstern, die 5,0 m² übersteigen, sind weitere Maßnahmen nötig, etwa eine vorgelagerte, feste Konstruktion oder strukturierte Scheiben. Hinweise hierfür gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, M. et al., 2022). Diesem Leitfaden bzw. dessen Aktualisierungen sind Kontrast, Reflektanz, Deckungsgrad und Abstände zu entnehmen, da er derzeit als Stand der Technik angesehen wird.

5.2.5 **Vermeidungsmaßnahme V5: Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung**

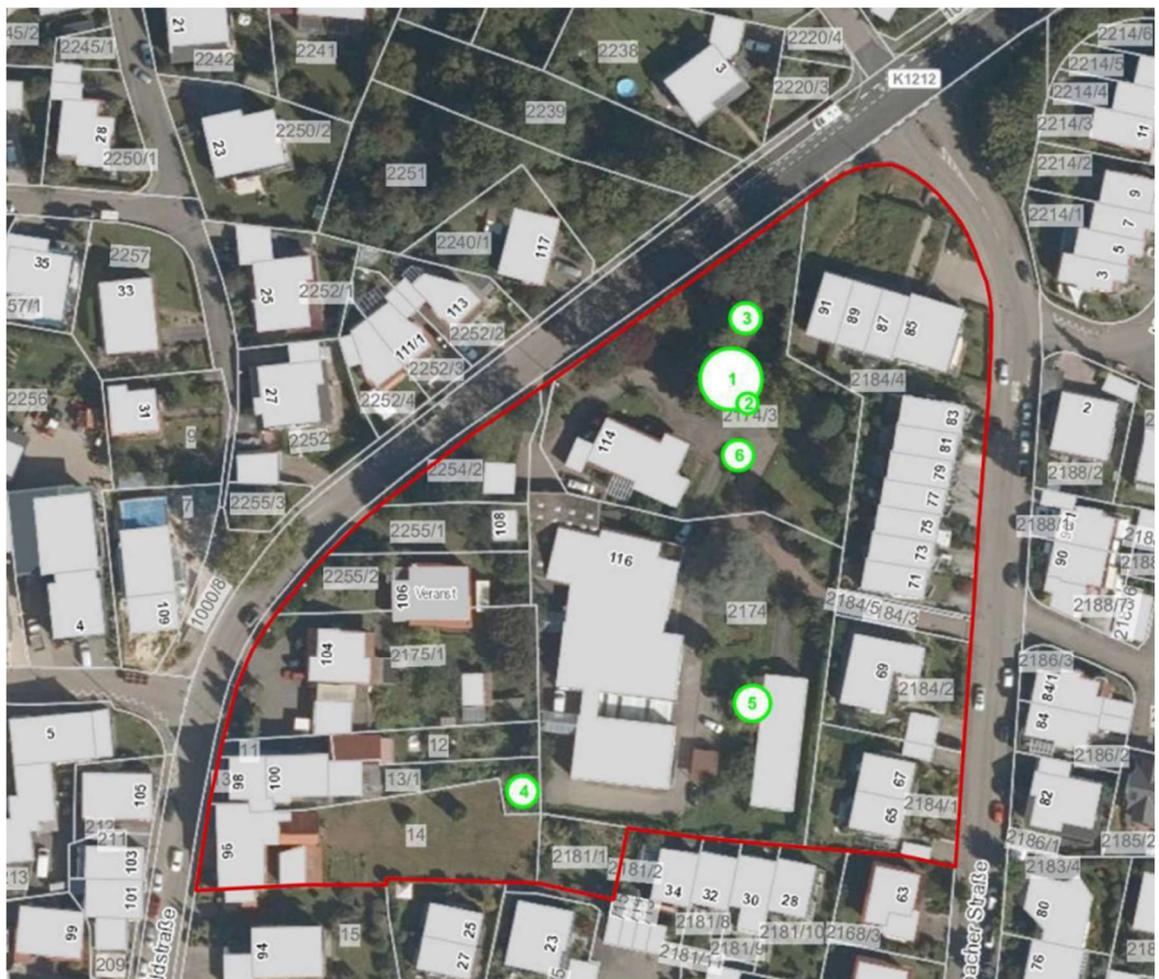
Um eine Störung von Fledermausarten durch Licht möglichst auszuschließen, sind zur Verringerung von Lichtemissionen UV-freie, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie LED-Beleuchtung (z.B. warmweiße

LEDs bis max. 3.000 Kelvin, möglichst niedrige Anbringung der Lichtquelle, keine Abstrahlung über den Horizont, geschlossene Beleuchtungskörper) zur Straßenbeleuchtung sowie zur privaten Außenbeleuchtung verwendet werden. Beleuchtung sollte auf notwendiges Maß reduziert sein.

5.2.6 Vermeidungsmaßnahme V6: Transport von Stammbereichen

Es wird empfohlen, dass die von den Arten Balkenschrüter und Rosenkäfer besiedelten morschen oder hohlen Stammbereiche so zu transportieren und zu lagern sind, dass die im Mulm oder Morschholz vorhandenen Eier, Larven und Puppen ihre Entwicklung zum Abschluss bringen können und unter Umständen weitere Eiablagen und Entwicklungszyklen möglich sind. Entsprechend ist bei Baum Nr. 3 die Aufstellung in der natürlichen Wuchsrichtung und gesicherte Befestigung an einem lebenden Baum vorzunehmen. Die vom Balkenschrüter besiedelten Hölzer Nr. 2 und 6 sind exponiert an einem geeigneten Standort zu lagern.

Die Standorte werden bis Satzungsbeschluss festgelegt.



Lokalisierung der sechs eingehenden untersuchten Bäume im Geltungsbereich,
Quelle: saP Planungsgruppe für Ökologie und Information

5.2.7 CEF-Maßnahme CEF 1: Anlage von Strauch und Heckenpflanzungen für die Klappergrasmücke

Es sind Strauch- und Heckenpflanzungen in der nahen Umgebung des Plangebiets herzustellen. Die Anlage muss vor der Rodung erfolgen. Die Pflanzung ist im Verbund mit bereits bestehenden Gehölzen sinnvoll. Zu den Gehölzpflanzungen gehören umgebende Krautsäume mit 1-2 m Breite, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden.

Herzustellen sind 50 m² Pflanzfläche. Je Brutpaar werden 50 m² Pflanzfläche (Gehölz und Krautsaum) angesetzt.

Pflanzenauswahl: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*), Purpur-Weide (*Salix purpurea*), Schlehe (*Prunus spinosa*).

Die Maßnahmenflächen / Flurstücke werden bis Satzungsbeschluss festgelegt.

5.2.8 **CEF-Maßnahme CEF 2: Anbringen von Nisthilfen**

Es sind Nisthilfen / Ersatzquartiere für Höhlen-, Halbhöhlenbrüter innerhalb des Geltungsbereichs bzw. in der nahen Umgebung anzubringen

Die Anbringung muss zeitlich so erfolgen, dass die Nisthilfen in der auf die Rodung folgende Brutperiode zur Verfügung stehen.

Die Anzahl der Ersatzquartiere wurde auf Grundlage der im Planbereich nachgewiesenen Revieren bzw. Brutplätzen mit dem Faktor 3 kalkuliert.

- 3 x Nisthöhle mit Flugloch 26 mm, z.B. Schwegler 1B für die Blaumeise
- 3 x Nisthöhlen mit Flugloch 32 mm, z.B. Schwegler 2M für die Kohlmeise
- 3 x Halbhöhlen, z.B. Schwegler 2H oder 2HWW für den Hausrotschwanz
- 1 x Sperlingskoloniehaus, z.B. Schwegler SP für den Haussperling

Die Standorte werden bis Satzungsbeschluss festgelegt.

5.3 **Bodenschutz**

(§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Oberboden, der bei Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

5.4 Bodenfunde

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) 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.

5.5 Altlasten

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht im Altlastenkataster eingetragen. Es ist daher zunächst nicht mit dem Vorhandensein von Altlasten zu rechnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich jedoch der Betrieb „L. Klammern GmbH“. Nach Kenntnisstand des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) war dieser Betrieb zumindest bis 2011 aktiv und ist mit der Branche zur Herstellung von Kunststoffwaren als altlastenrelevant anzusehen. Es kann hier somit die Besorgnis einer Bodenbelastung bestehen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen.

5.6 Grundwasser

Die Grundwassersituation auf der überplanten Fläche ist nicht bekannt. Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn eine hydrogeologische Baugrunderkundung durchzuführen. Die Bohrungen hierfür und für eventuell erforderliche Tief-gründungen sind nach § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen.

Falls bei Bauarbeiten Grundwasser angetroffen werden sollte, sind die Arbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sofort einzustellen und das Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – unverzüglich zu informieren. Es ist dann ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen einzureichen.

Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.

Bauteile, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellt.

5.7 Mineralische Ersatzbaustoffe

Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen ist auf technische Funktionen zu begrenzen. Herkunftsnachweise und / oder Deklarationsanalysen für eingebrachte Materialien in den Boden sind unter Beachtung der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) und der BBodSchV zu erbringen. Diese Belange sind auf Ebene des Zulassungsverfahrens zu beachten.

5.8 Duldungspflicht

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden.

5.9 Einsichtnahme

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen etc. und dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten liegen an der Stelle zur Einsichtnahme bereit, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Aufgestellt:
Esslingen, 31.10.2024

Koordination

Project GmbH
Planungsgesellschaft
Rüter Straße 1
73734 Esslingen

Gemeinde Aichwald

gez. Pollich

gez. Jarolim, Bürgermeister

NICOLAS POLLICH, GESCHÄFTSFÜHRER

ANDREAS JAROLIM, BÜRGERMEISTER