

Kreis: Ludwigsburg
Stadt: Sachsenheim
Gemarkung: Groß-Sachsenheim



ARCHITEKUR UND
STÄDTEBAU GMBH
BIETIGHEIM-BISSINGEN



Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Baugesetzbuch) mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 Landesbauordnung)

„Hohe Straße, Seepfad“

Textteil

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

A 2.1 Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

B Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 24.07.2018/01.08.2019 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt für die Flurstücke 3497, 3496/1, 3496/2, 3496/3, 3495/3, 3492/1, 3492, 3491, 3507/5.

C Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

C 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

C 1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

C 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

C 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

Im Gebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

C 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Flachdächern anhand der Gebäudehöhe (GBH_{max}) sowie bei Satteldächern anhand der Traufhöhe (TH_{max}) und der Gebäudehöhe (GBH_{max}) entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Maximale Gebäudehöhe (GBH_{max})

Die Gebäudehöhe (GBH_{max}) wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe Ziffer C 8.) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Die Gebäudehöhe (GBH_{max}) kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung um max. 1,50 m überschritten werden (siehe Ziffer D 1.1).

Traufhöhe (TH_{max})

Die Traufhöhe (TH_{max}) wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe Ziffer C 8) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe kann auf 1/3 der Gebäudelänge für Gebäudevor- und Rücksprünge unterbrochen werden.

C 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.

C 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

C 3.1 Bauweise

Bauweise entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

C 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 5,00 m und einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.

Eine Überschreitung mit Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.

Die Abstandsflächenvorschriften der LBO sind jeweils einzuhalten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Balkonen, Treppenhäusern, Vorbauten und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.

C 3.3 Stellung baulicher Anlagen

Firstrichtung der Hauptbaukörper bei Satteldächern entsprechend Eintrag in die Planzeichnung. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. §14(1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Die Festsetzung gilt jeweils für das gesamte Baufenster.

C 4. Garagen, Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

C 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (GA/CP) zulässig.

Mit oberirdischen Garagen und Carports ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 2,00 m zum Rand der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einzuhalten.

C 4.2 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

C 4.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig (siehe Ziffer D 2.2).

C 4.4 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen sind auch Anlagen zur Energieversorgung zulässig.

Gerätehütten sind unzulässig. Für Wohnungen mit Gartenanbindung sind diese als Räume in das Gebäude auf Gartenniveau oder im UG zu integrieren.

C 4.5 Gemeinschaftsanlagen

Gemeinsamer Müllbehälterstandplatz für den Zeitraum der Abholung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung für die quartiersinneren Gebäude.

C 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

C 5.1 Private Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen und Fußgängerbereiche entsprechend Eintrag in der Planzeichnung. Ein öffentlicher Zugang der privaten Verkehrsflächen und Fußgängerbereiche wird festgesetzt.

C 5.2 Bereiche Ein- und Ausfahrt

Bereiche der Ein- und Ausfahrt werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

C 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

C 6.1 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene Stellplätze und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

C 6.2 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

Maßnahme 1 (V1) - Baufeldfreimachung

Die Rodungen von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sind außerhalb der Vogelbrutzeit der potenziell vorkommenden Arten, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./ 29. Februar durchzuführen. Können Arbeiten an Gebäuden bzw. Rodungen von Gehölzen nicht im genannten Zeitraum durchgeführt werden, müssen die Gebäude bzw. die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Fachgutachter auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden.

Hinweis:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Neubau) zu berücksichtigen. Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros „Grünwerk“ Umwelt und Freiraumplanung, Ludwigsburg vom 22.07.2019, wird verwiesen.

C 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

C 7.1 Pflanzgebot von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Laubbäume gemäß Pflanzenliste (siehe Ziffer E 4.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind zulässig, soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

C 7.2 Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist bei Neubauten ab einer Grundstücksfläche von mindestens 500 m² ein Laub-/ Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Arten entsprechend Pflanzenliste zu verwenden (siehe Ziffer E 4.). Abgängige und

gefällte Bäume sind durch Neupflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken zu ersetzen.

C 7.3 Pflanzenerhaltungsgebote (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzenerhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu halten und bei Abgang artengleich mit einem Stammumfang von mindestens 18/20cm zu ersetzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig,

Während der Bauphase sind im Bereich zu erhaltender Bäume entsprechende Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen zu treffen.

C 7.4 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Flachdächer von obersten Geschossen von Gebäuden sowie die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (Gras - Kräuter – Sedum), soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden. Eine Substratschicht von mindestens 12 cm ist vorzusehen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig.

C 8. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird festgelegt als die Höhe des Rohfußbodens über Normal Null (NN). Eine Abweichung der eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe ist um +/- 30 cm zulässig.

C 9. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen –

§ 9 Abs. 1 a BauGB i.V.m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 13 a BauGB Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz für das Bebauungsplanverfahren „Hohe Straße, Seepfad“ werden innerhalb des Geltungsbereichs des Baubauungsplanes (M1) als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt.

1. Anlage einer 20m langen, linearen Hecke aus Vogelnährgehölzen, entlang der westlichen Seite der Ausgleichsfläche M1.
2. Einsaat der Ausgleichsfläche mit einer Kräuterrasenmischung. Detaillierte Ausführungen sind der saP des Büro Grünwerks vom 22.07.2019 zu entnehmen (M2).

C 10. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen –

§ 9 Abs. 1 a BauGB i.V.m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 13 a BauGB Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz für das Bebauungsplanverfahren “Hohe Straße, Seepfad“ Beschaffung und Anbringung künstlicher Nisthilfen für Vögel.

Insgesamt 4 Stück „Nisthöhle 1B“ Fluglochbreite 32mm.

(2x Nisthöhle 1B für die Zielart Kohlmeise, 1 Nisthöhle 1B für die Zielart Blaumeise, 1x Nisthöhle 1B für die Zielart Gartenrotschwanz)

Mögliche Standorte an Bestandsbäume sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Auf die Maßnahmen der SaP „Grünwerk“ Umwelt und Freiraumplanung vom 22.07.2019 wird verwiesen.

C 11. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen –

§ 9 Abs. 1 a BauGB i.V.m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 13 a BauGB Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz für das Bebauungsplanverfahren "Hohe Straße, Seepfad" Beschaffung und Anbringung künstlicher Sommer- und Winterquartiere für Fledermäuse.

Insgesamt 2 Stück Sommerquartier-Kästen, z.B. Flachkasten:1FF, Rundkasten: 2F oder 2FN

Insgesamt 2 Stück künstliche Winterquartiere: z.B. Überwinterungshöhle 1FW
Mögliche Standorte an Bestandsbäume sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Baumfällung zu geeigneten Zeiten zum Schutz von Fledermäusen.

Kontrolle auf Fledermäuse vor der Fällung von Bäumen.

Auf die Maßnahmen der SaP „Grünwerk“ Umwelt und Freiraumplanung vom 22.07.2019 wird verwiesen.

D Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Abs. 1 LBO

D 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Dachform

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

Dachaufbauten

Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel bei Satteldächern sind zulässig. Die Summe der Länge der Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel darf je Dachseite 40 % nicht überschreiten. Bei Quergiebeln ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um maximal 2,00 m zulässig. Der Abstand zwischen Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitten und Quergiebeln muss mindestens 1,50 m betragen. Zum Ortgang und zum First ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Bei Gauben ist zusätzlich ein Abstand von mindestens 0,50 m zum traufseitigen Dachrand einzuhalten (jeweils gemessen parallel zur Dachdeckung).

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/ Anlagen zur Energieversorgung

Bei Flachdächern:

Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige Anlagen zur Energieversorgung (z.B. im Zusammenhang mit Wärmepumpen) die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 1,50 m überragen. Sie müssen gegenüber der Außenkante der Außenwände des darunter liegenden Geschosses um den Betrag ihrer Höhe mindestens 0,50 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden (siehe Ziffer C 2.2).

Bei Satteldächern:

Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachfläche liegende Sonnenkollektoren zulässig. Zum Ortgang, zum traufseitigen Dachrand und zum First ist ein Abstand von mind. 0,50 m, einzuhalten.

D 2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

D 2.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

Die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

D 2.2 Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 40 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen.

D 2.3 Einfriedigungen

Innerhalb des Quartiers sind Stützmauern bis 1,50m zulässig.

Entlang des Seepfads sind Stützmauern, die Bestandsmauer bis 1,80m Höhe zulässig. Sonstige Einfriedigungen auf dem Grundstück entsprechend dem Nachbarrecht.

Sichtschutzwände bis 1,80m über dem bestehenden Gelände sind pro Grenzlänge nur auf einer Länge von max. 3,50m zugelassen. Im übrigen gilt das Nachbarrecht. Zulässig sind Mauern aus Naturstein, Beton, Holz sowie Betonmauerscheiben und Gabionen.

D 2.4 Gestaltung Zugänge

Für Stellplätze, Zugänge und Wege sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen u.ä.) zulässig. Die Ableitung des Oberflächenwassers, auch von Terrassen und Zuwegen, soll in das dem Grundstück angrenzenden Gelände erfolgen.

D 2.5 Abfall - und Wertstoffbehälter

Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

D 2.6 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 48 m² („Mikro-Appartement“) ist ein Stellplatz herzustellen. Zusätzlich sind 16 Besucherparkplätze herzustellen. Bruchzahlen werden auf die nächste volle Zahl aufgerundet.

D 2.7 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische

Freileitungen sind unzulässig.

D 2.8 Außenantennen

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

D 3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 LBO)

Bei der Errichtung von Neubauten sind auf den privaten Baugrundstücken Retentionszisternen zum Sammeln und zur Nutzung des Niederschlagswasser herzustellen. Hierbei ist ein Retentionsvolumen von 1m^3 je angefangene 250m^2 Grundstücksfläche nachzuweisen. Das auf privater Fläche anfallende Niederschlagswasser darf nicht direkt (unter Umgehung der Zisterne) der Regenwasserkanalisation zugeleitet werden.

Dabei soll die Retentionszisterne jedoch mindestens ein Speichervolumen von $3,0\text{m}^3$ je Niederschlagswassernutzungsanlage aufweisen.

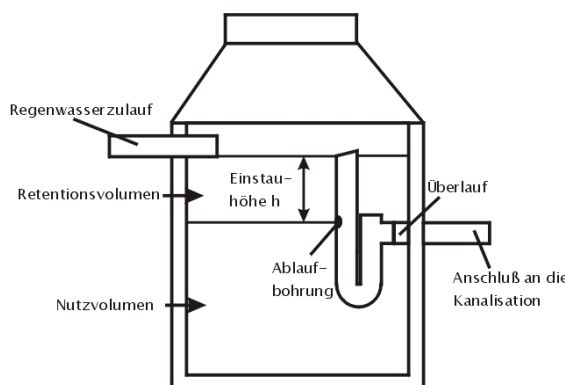
Der Drosselabfluss (i.d.R. zwischen $0,05$ bis 2l/s), der Rückwirkung auf die Gebäude-/ Grundstücksentwässerung hat, ist vom Antragssteller zu bemessen.

Die Bemessung ist dem Entwässerungsgesuch beizulegen.

Die dauerhafte Funktion der Zisterne ist zu gewährleisten.

Hinweis zu D3:

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen darf nicht auf direktem Weg in die Mischwasserkanalisation geleitet werden, sondern ist ausreichend dimensionierten Retentionszisternen zuzuführen. Diese bestehen aus einem Speichervolumen mit gedrosseltem Abfluss und - bei Bedarf - einem Nutzungsvolumen für den privaten Gebrauch (siehe Schema Retentionszisterne).



E Hinweise

E 1. Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

E 2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen. Auf das Beiblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" wird verwiesen.

E 3. Grundwasser und Grundwasserschutz

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) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind vorher dem Landratsamt anzuzeigen.

Bei einem unvorhergesehenen Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

Falls im Rahmen von Neubebauungen bei Erdarbeiten Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ludwigsburg zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

Für Grundwasserbenutzungen (Grundwasserab- und umleitungen, Bohrungen in das Grundwasser, etc.) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist in der Regel nicht zulässig.

E 4. Naturschutz

Bei abgängigen Bäumen sind bestehende Nisthilfen und Fledermauskästen an geeigneter Stelle anzubringen.

- Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil IV:.
- Landschaftspflege: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4) und die- DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

Steingärten und gleichartige Gestaltungselemente sind nur mit einem Deckungsgrad von mind. 60 % standortgerechtem Bewuchs zulässig.

Verweis auf die saP des Büros Grünwerk vom 22.07.2019 in den Abschnitten C 9-C 11.

E 5. Pflanzliste

Als Bepflanzung mit heimischen sowie klimageeigneten Laubbäumen und Sträuchern können z.B. nachstehende Arten verwendet werden:

Einzelbäume

Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Crataegus Sorten	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

Alte Apfel und Birnbaumarten.

Sträucher

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 60-100 cm.

Cornus mas	Gelber Hartriegel/ Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentos	Filz-Rose
Rosa agretis	Feld Rose
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Rubus idaeus	Himbeere

Nicht geeignete Straucharten: Nadelgehölze und immergrüne Nadelhecken z.B. Thuja./

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Sachsenheim,
Bietigheim-Bissingen, 24.07.2018/ 01.08.2019 /19.03.2020

RAFF ARCHITEKTEN
Architektur und Städtebau GmbH
Lise-Meitner-Str.11
74321 Bietigheim-Bissingen



Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.