

# Textteil zum Bebauungsplan „Langes Feld VI, 3. Abschnitt“

Entwurf - Stand: 04. März 2016

## A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 11. November 2014 (GBl. S. 501)

## B Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 1 ff. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet **WA** (§ 4 BauNVO)

- a) zulässig sind Wohngebäude, die Zahl der Wohnungen je Gebäude ist gemäß Ziffer 1.8 beschränkt.
- b) ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) 1 BauNVO sind:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ausgenommen davon Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen sowie
  - nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebiets (Nahversorgung) dienen, ausgenommen davon Läden.
- c) nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) 1 BauNVO sind:  
Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO)

##### 1.2.1 Überbaubare Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO (Ziff. 1.6), der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Lageplan eingetragen und unter Ziffer 1.2.2, Ziffer 1.6 und Ziffer 1.9 beschrieben.

##### 1.2.2 Gebäudehöhen

- a) Die Höhe der Wohngebäude wird als Höchstgrenze bzw. als Mindest- und Höchstgrenze durch die Eintragung der Gebäudehöhe (GBH) im Lageplan festgesetzt. Maßgebend ist die Bestimmung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlagen gemäß Ziffer 1.3 i.V. mit der Festsetzung der Oberkante des Dachfirsts (GBH 1-4) im Lageplan.

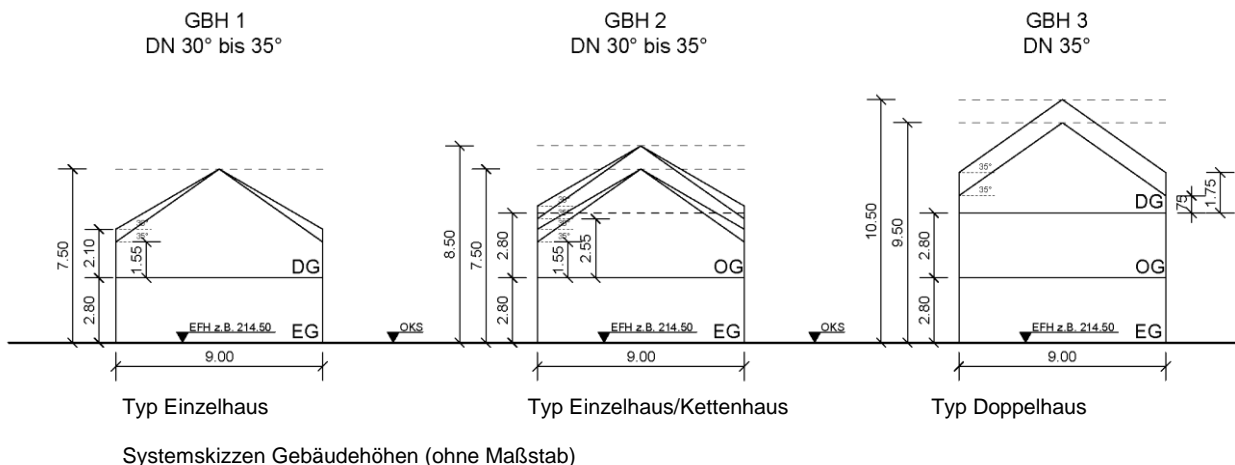
- b) Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Gebäudehöhe = GBH) zwischen zulässiger Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Dachfirst wird gemäß Planeinschrieb wie folgt festgesetzt:

GBH 1 = 7,50 m als Höchstgrenze über EFH (DN 30° bis 35°),

GBH 2 = 7,50 m als Mindestgrenze und 8,50 m als Höchstgrenze über EFH (DN 30° bis 35°),

GBH 3 = 9,50 m als Mindestgrenze und 10,50 m als Höchstgrenze über EFH DN (35°),

GBH 4 = 4,50 m als Höchstgrenze über EFH (DN 10°)



### 1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO)

- a) Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) m üNN, z.B. 214,70:  
Die Höhenlage der Gebäuden ist durch die Angabe der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) im Lageplan als Höhe (üNN) festgesetzt.
- b) Soweit die EFH für einzelne Baugrundstücke nicht bereits im Lageplan als Höhe (üNN) festgesetzt ist, ist diese zwischen den im Lageplan dargestellten EFH-Höhenangaben der seitlich angrenzenden Grundstücke zu mitteln.  
Die voraussichtlichen Größen der Baugrundstücke sind durch die geplanten Grundstücksgrenzen im Lageplan gekennzeichnet.
- c) Von der festgesetzten oder vermittelten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um maximal 30 cm abgewichen werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GBH) ist jedoch auf die festgesetzte / vermittelte EFH zu beziehen.  
Tiefer als die angrenzende Erschließungsstraße darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) jedoch nicht liegen.

### 1.4 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind als Bauweise die "Offene Bauweise" gemäß § 22 (2) BauNVO und eine „Abweichenden Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

- a) Bei der "Abweichenden Bauweise 1" (A1) werden die Wohngebäude über seitlich angebaute Garagen oder Nebenräume miteinander verbunden ("Kettenhausbauweise 1"). Mit Ausnahme des Gebäudes auf dem südlichsten Grundstück sind die Wohngebäude an der südlichen Grundstücksgrenze als Grenzbau zu erstellen und haben zur nördlichen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

Der Abstand zwischen Wohngebäude und nördlicher Grundstücksgrenze ist mit Zwischenbauten zu schließen, die neben den in der Abstandsfläche zulässigen Garagen auch Nebenräume oder Aufenthaltsräume enthalten können. Die Zwischenbauten sind mit flachen Dächern zu versehen. Die Tiefe der Zwischenbauten darf 9,00 m, die maximale Gebäudehöhe darf 3,00 m bezogen auf die Bestimmung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlagen im Lageplan nicht überschreiten.

- b) Bei der "Abweichenden Bauweise 2" (A2) werden die Wohngebäude über seitlich angebaute Garagen oder Nebenräume miteinander verbunden ("Kettenhausbauweise 2"). Mit Ausnahme des Gebäudes auf dem südlichsten Grundstück sind die Wohngebäude an der südlichen Grundstücksgrenze als Grenzbau zu erstellen und haben zur nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 4,00 m einzuhalten. Die maximale Gebäudehöhe darf 4,50 m nicht überschreiten. Die Wohngebäude sind mit einem Satteldach (Dachneigung 10°) oder mit in der Firsthöhe gegeneinander versetzten Pultdächern (Dachneigung 10°) zu versehen.

Der Abstand zwischen Wohngebäude und nördlicher Grundstücksgrenze ist mit Zwischenbauten zu schließen, die neben den in der Abstandsfläche zulässigen Garagen auch Nebenräume oder Aufenthaltsräume enthalten können. Die Zwischenbauten sind mit flachen Dächern zu versehen. Die Tiefe der Zwischenbauten darf 7,00 m, die maximale Gebäudehöhe darf 3,00 m bezogen auf die Bestimmung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlagen im Lageplan nicht überschreiten.

### **1.5 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die maßgeblichen Fassaden der Baukörper sind parallel bzw. senkrecht zu der im Lageplan festgesetzten Hauptfirstrichtung anzuordnen.

### **1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9(1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sowie Anlagen für die Kleintierhaltung sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
- c) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Abstellanlagen für Fahrräder außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den im Lageplan ausgewiesenen Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze.
  - Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Garten- und Gewächshäuser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem umbauten Raum von max. 25 m<sup>3</sup> und einer Höhe von max. 3,50 m, nicht jedoch zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzung bzw. als Grenzbebauung entlang der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze.
- d) Ausnahmsweise zulässig für die „Abweichende Bauweise 2“ (A2) sind: Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Garten- und Gewächshäuser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen, wenn der umbaute Raum bis max. 60 m<sup>3</sup>, die Höhe von max. 3,00 m und eine Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> eingehalten sind.

### **1.7 Mindestmaße von Baugrundstücken** (§ 9 (1) 3 BauGB)

Für die im Lageplan gekennzeichneten Bauweisen D, A1 und A2 zulässigen Doppel- und Kettenhäuser wird die Mindestbreite der Grundstücke (Buchgrundstücke) wie folgt festgesetzt:

- |                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| a) zulässige Doppelhäuser:      | Mindestbreite 10,50 m  |
| b) zulässige Kettenhäuser (A1): | Mindestbreite 14,00 m  |
| c) zulässige Kettenhäuser (A2): | Mindestbreite 12,80 m. |

### **1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die zulässige Zahl von Wohnungen wird je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte und je Kettenhaus auf 2 WE begrenzt.

**1.9 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit § 12 (6) BauNVO)

- a) Garagen als geschlossene Garagen im Sinne von § 1 (2) GaVO, überdachte oder offene Stellplätze (offene Garagen im Sinne von § 1 (1) GaVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und jeweils auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 v.H. überschritten werden. Bei der „Abweichenden Bauweise 2“ (A2) darf die höchstzulässige GRZ 0,80 betragen (§ 19 (4) 3 BauNVO).

- b) Zwischen Garagentoren und öffentlicher Verkehrsfläche (Fahrbahnrand bzw. Gehweghinterkante) ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten; die straßenseitige Baugrenze darf jedoch nicht überschritten werden.

**1.10 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Lageplan sind die Verkehrsflächen, vorbehaltlich technisch bedingter Maßtoleranzen, jeweils mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Aufteilung und die Höhenangaben der im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen, sie sind Richtlinien für die Ausführung. Pflanzflächen für straßenbegleitende Bäume und zur Eingrünung öffentlicher Stellplätze sind Verkehrsgrünflächen.

**1.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB)

Sämtliche innerhalb des Planungsgebiets verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**1.12 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 (1) 14 BauGB

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser sämtlicher befestigter Flächen des geplanten Baugebietes (Straßen, Stellplätze, Dachflächen, Hofzufahrten) wird über das Retentionsfilter- und Rückhaltebecken „Langes Feld“ in den Riedbach geleitet. Lediglich das Schmutzwasser wird der Kläranlage Haldenmühle zugeleitet.

Auf den befestigten Flächen dürfen keine Wagenwäsche oder ähnliche wasserbelastenden Tätigkeiten sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgenommen werden. Über die Regenwasserkanäle darf nur weitgehend unbelastetes Niederschlagswasser, ohne Schadstoffe und übermäßige Trübstoffmengen abgeleitet werden.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei erhöhen den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser und sind daher bei einer direkten Einleitung in ein Gewässer nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen und Fallrohre aus Zink.

Zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlägen s. Ziffer 1.14 (a).

**1.13 Öffentliche Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)

Der Mehrgenerationenplatz ist als öffentliche Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die bezeichnete Fläche dient vorrangig dem Aufenthalt von Kindern und Erwachsenen. Innerhalb der Fläche ist neben der grünordnerischen Gestaltung die Anlage von Fußwegen und Aufenthaltszonen mit wasserdurchlässigen Belägen (einschließlich Unterbau) sowie von baulichen Einrichtungen zulässig (z.B. Sport- und Spielgeräte, Treffpunkte), die dem Charakter der Grünanlage funktional angemessen sind. Für die gärtnerische Gestaltung gilt Ziffer 1.16 e) PFG 5.

Die Grünflächen sind als Rasen-, Wiesen oder Pflanzflächen anzulegen. Für die im Lageplan gekennzeichneten Baumstandorte gilt Ziffer 1.16 a) PFG 1 und 1.16 b) PFG 2.

#### **1.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

- a) **Rückhaltung und Ableitung von Niederschlägen**  
Das nicht belastete Oberflächenwasser von den Dachflächen muss, soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder in einer Brauchwasserzisterne gesammelt wird, im Trennsystem in das Kanalnetz zur Ableitung von Oberflächenwasser eingeleitet werden. Dazu wird im Zuge der Erschließung des Baugebiets auf jedem Grundstück ein Kombinationskontrollschacht (für Schmutz- und Regenwasser) erstellt, an den die Entwässerungsleitungen anzuschließen sind.  
Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten.
- b) **Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Sickerpflaster**  
Die Beläge von Parkplätzen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Sicker-, Drainfugenpflaster). Für die verwendeten Oberflächen-, Fugen- und Betungsmaterialien ist eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) erforderlich. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.
- c) **Schutz von Vegetationsflächen und schonender Umgang mit Boden**  
Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen geschont und nicht über das notwendige Maß hinaus befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Flächen sind unter Beachtung der DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Hinweise zum Bodenschutz unter Kapitel D Ziffer 1 sind zu beachten.
- d) **Insektenfreundliche Beleuchtung**  
Für die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur Lampen mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum wie z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten und LED sowie abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, die nur erforderliche Bereiche erhellen, verwendet werden.

#### **1.15 Verwendungsverbot für bestimmte luftverunreinigende Stoffe bei Heizanlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) 23 BauGB)

Es gilt ein Verwendungsverbot für Kohle, Kohleprodukte und Öl zu Heizzwecken und zur Warmwasserversorgung. Zu verbrennendes Holz muss den Anforderungen der Verordnung über Kleinfeueranlagen (1. BImSchV) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen.

#### **1.16 Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25a BauGB)

- a) **PFG 1 „Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum“:**  
Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten sind landschaftsgerechte und für den Straßenraum geeignete mittel- bis großkronige Laub-/Obstbäume (s. Pflanzliste im Anhang 1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen um bis zu 5,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig, bei straßenbegleitenden Baumstandorten jeweils nach beiden Seiten parallel zur Straßenbegrenzung. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- b) **PFG 2 „Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken“**  
Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind auf der Grundlage von § 9 (1) LBO, mit Ausnahme von Gehwegen, Zufahrten oder Pkw-Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten sind landschaftsgerechte und für den Straßenraum geeignete mittel- bis großkronige Laub-/Obstbäume (s. Pflanzliste im Anhang 1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen um bis zu 5,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig, bei straßenbegleitenden Baumstandorten jeweils nach beiden Seiten parallel zur Straßenbegrenzung.

Je Baugrundstück sind mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laub-/Obstbaum sowie 5 heimische, standortgerechte Sträucher (siehe Pflanzliste im Anhang 1) zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die im Lageplan als Pflanzgebot eingetragenen Bäume können hierauf angerechnet werden.

Abgängige Bäume/ Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

c) **PFG 3 "Extensivbegrünung von baulichen Anlagen mit flachen Dächern"**

Zur Retention des Niederschlagswassers sind Garagen und überdachte Stellplätze, die Zwischenbauten für die „Abweichende Bauweise 1“ (A1) sowie die Zwischenbauten und die Abstellräume für die „Abweichende Bauweise 2“ (A2) mit flachen Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern (Aufbaustärke mind. 10 cm) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden.

Dachbegrünungen in Verbindung mit Solaranlagen sind zulässig.

d) **PFG 4 "Begrünung öffentlicher Grünflächen - Verkehrsgrün"**

Begrünung der öffentlichen Grünflächen - Verkehrsgrün mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesenansaat. Es ist gebietseigenes Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „Süddeutsches Schichtstufenland“ mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Die Flächen sind extensiv zu unterhalten und durch regelmäßige Mahd (1 – 2 x im Jahr) zu pflegen.

e) **PFG 5 "Begrünung öffentlicher Grünflächen - Mehrgenerationenplatz"**

Die Flächen mit der Festsetzung „Öffentliche Grünflächen – Mehrgenerationenplatz“ sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrassen). Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher (siehe Pflanzliste im Anhang 1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Abgängige Bäume/ Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

**1.17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Verbindung mit der Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (z.B. Hinterbeton von Rabattensteinen, Fundamente), die auf private Grundstücksflächen übergreifen, sind zu dulden.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V. mi § 74 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 26. März 1996 in der jeweils gültigen Fassung nicht.

### 2.1 Fassadengestaltung

(§ 74 (1) 1 LBO)

- a) Bei der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen sind stark reflektierende Materialien und Farben mit Signalwirkung (grell leuchtende Farben einschl. reinweiß) nicht zulässig.
- b) Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- c) Solaranlagen auf Fassaden sind nur als flächenhaft und senkrecht auf die Fassade angebrachte Elemente zulässig.

### 2.2 Dächer

(§ 74 (1) 1 LBO)

- a) Wohngebäude sind nur mit geneigten Dächern entsprechend den Eintragungen zu Dachform, Firstrichtung und Dachneigung im Lageplan zulässig. Unterschiedliche Dachneigungen am gleichen Gebäude sind nicht zugelassen. In der Firsthöhe gegeneinander versetzte Pultdächer gelten als Satteldach.
- b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchgiebel sind zulässig. Für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind folgende Angaben einzuhalten:
  - Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel darf 40 v.H. der Dachlänge nicht überschreiten.
  - Der obere Abstand bis zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m betragen, gemessen in der Horizontalen vom Schnittpunkt des Daches/Firstes der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel mit dem Hauptdach.
  - Der seitliche Abstand zum Dachrand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.
- c) Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächen unzulässig. Auf die Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Ziffer 1.12) wird verwiesen.
- d) Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zur Neigung der Dachfläche angebracht werden (d.h. auf Flachdächern nicht zulässig).
- e) Garagen sowie überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sofern sie nicht im Gebäude integriert sind, und auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen sind nur mit flachen Dächern zulässig.  
Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung (Ziffer 1.16 (c)) wird verwiesen.

### 2.3 Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

- a) Werbeanlagen im Sinne von § 2 Abs. 9 LBO sind nicht zulässig.  
Ausnahmsweise zugelassen sind Werbeschilder (Größe max. 30 x 60 cm), die am Gebäude an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- b) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und grellen Farben sowie Anschläge für bestimmte Werbeanlagen (Großflächenwerbung) sind unzulässig.

### 2.4 Außenantennen

(§ 74 (1) 1 und 4 LBO)

Mehr als eine Außenantenne (Sende- oder Empfangsanlage) je Gebäude ist unzulässig. Die Aufstellung in Freianlagen ist unzulässig. Satellitenempfangsantennen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen. Auf Dächern müssen sie mindestens 2,00 m unter Firsthöhe bleiben und von Dachkanten mindestens 2,00 m Abstand einhalten.

## **2.5 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 (1) 3 LBO)

### a) Einfriedungen sind zulässig:

- als Gehölzhecke aus standortgerechten Laubgehölzen (s. Pflanzliste im Anhang 1) bis zu einer Höhe von 1,80 m oder
- als transparente Holz- bzw. Drahtgeflechtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m in Verbindung mit einer Bepflanzung durch laubtragende Hecken/Sträucher (s. Pflanzliste im Anhang 1) bis zu einer Höhe von 1,80 m oder
- als Natursteinmauern bzw. Gabionen bis max. 60 cm Höhe in Verbindung mit einer Bepflanzung durch laubtragende Hecken/Sträucher (s. Pflanzliste im Anhang 1) bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- als Sichtschutzelement für die östlichen Gebäude bei der „Abweichenden Bauweise 2“ (A2) bestehend aus einer Rahmenkonstruktion (Stahl oder Holz) mit Holzbelattung (vertikal oder horizontal) auf einer Länge von 4,00 m zwischen der Zufahrt und der angrenzenden Terrasse bis zu einer Höhe von 1,80 m in Verbindung mit einer Begrünung aus Kletterpflanzen.

#### *Hinweis:*

*Das gesetzliche Nachbarrecht ist zu beachten.*

Höhendifferenzen zwischen privaten Grundstücksflächen und/oder öffentlichen Verkehrs-/Grünflächen sind entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf durch Böschungen oder Stützmauern mit einer Höhe von maximal 60 cm auszugleichen. Stützmauern sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Die Hinweise zum Bodenschutz unter Ziff. D 1 sind zu beachten.

- b) Im Bereich von Einmündungen sind Hecken, Zäune und Stützmauern mit Bewuchs nur in einem Abstand von mindestens 30 cm von der straßenseitigen Grundstücksgrenze und bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Die maximale Höhe von 60 cm bei Stützmauern ist hierbei zu berücksichtigen (Punkt 2.5 a). Stützmauern sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- c) Standplätze für bewegliche Müllsammelbehälter sind mit dem Haupt- oder Garagengebäude zu verbinden oder von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt, in die Einfriedung zu integrieren.

## **2.6 Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **2.7 Zahl der notwendigen Stellplätze**

(§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend zu § 37 (1) LBO erhöht sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wie folgt:

- a) für Wohnungen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> auf 1,5 Stellplätze,
- b) für Wohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> auf 2,0 Stellplätze.

## **2.8 Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 (3) 2 LBO)

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.



## C. Zuordnung nach Ausgleichsmaßnahmen und –flächen nach § 1a (3) BauGB (§§ 9 (1a) und (135a) BauGB)

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch dieses Planungsgebiet erfolgen, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle erforderlich. Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden, soweit die Maßnahmen von der Gemeinde durchgeführt werden bzw. diese Flächen in ihrem Eigentum bleiben, den bebaubaren Grundstücken, Verkehrs-, Grün- und Spielflächen des Plangebiets auf Grund von § 9 (1a) Satz 2 BauGB ganz zugeordnet. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Maßnahmen und Flächen:

- a) Ersatzmaßnahme E1 - Aufforstung eines Laubwaldes:  
Aufforstung des Talhangs an der Murr auf 9.966 m<sup>2</sup> durch die Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung sowie durch einen naturnahen, gestuften Waldrand im Übergang zu den offenen Bereichen mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern auf den Flst.Nrn. 4288 und 4503 (teilweise), Gemarkung Murr.  
*(Verweis auf ausführliche Erläuterungen im Umweltbericht, Ziffer 9.2 E1, werkgruppe gruen, Stand: März 2016)*
- b) Ersatzmaßnahme E2 – Anlage einer Buntbrache, Oberes Tal:  
Anlage einer dauerhaften Brachfläche (Buntbrache) auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> in den Ackerflächen nördlich von Murr auf dem Flst. Nr. 3638 (teilweise), Gemarkung Murr, Gewann Oberes Tal.  
*(Verweis auf ausführliche Erläuterungen im Umweltbericht, Ziffer 9.2 E2, werkgruppe gruen, Stand: März 2016)*

## D. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

### 1. Bodenschutz

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Baugebiets. Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes BodSchG, insbesondere §§ 4 und 7 BodSchG, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“ (siehe Beiblatt LRA Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, aktualisiert November 2015, Anhang Umweltbericht, werkgruppe grün).

### 2. Grundwasserschutz

- a) Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.
- b) 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.
- c) Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Tiefe von Erdwärmesonden ist aus Gründen des überregionalen Grundwasserschutzes auf die Oberkante „Haßmersheimer Mergel“ begrenzt, die sich etwa 85 m unter Gelände befindet; als Trägermedium ist „reines Wasser“ vorzusehen.

### 3. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, je Grundstück eine unterirdische Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m<sup>3</sup> pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche herzustellen. Überläufe sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

#### 4. Denkmalschutz/Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Prüffalles „vorgeschichtliche Siedlung“. Im Bereich oder im näheren Umfeld des Geltungsbereiches ist zudem mit einem ehemaligen römischen Straßenzug zu rechnen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei allen in Zusammenhang mit der Erschließung oder Bebauung des Plangebiets erforderlichen Erdarbeiten Reste dieser Straße oder der vorgeschichtlichen Siedlung gefunden werden.

- a) Sämtliche Erschließungs- und Erdarbeiten sind vom Landesdenkmalamt oder den ehrenamtlichen Beauftragten zu überwachen; die einzelnen Termine sind jeweils 4 Wochen vorher dem Landesdenkmalamt schriftlich mitzuteilen. Gegebenenfalls muss dem Landesdenkmalamt genügend Zeit und Gelegenheit zur Durchführung notwendiger Rettungsgrabungen gewährt werden. Die Bergung und Dokumentation evtl. Kulturdenkmale kann ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.
- b) Die Entdeckung von Funden ist unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)) sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.1 - Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die archäologischen Zeugnisse selbst fallen als Kulturdenkmale nach § 2 unter den Schutz des Denkmalschutzgesetzes.

#### 5. Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Kleintieren

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans großflächige Glasflächen vorgesehen sind, sollten hierfür möglichst sogenannte Orniluxscheiben verwendet werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Bauliche Anlagen aller Art sollten so gestaltet werden, dass Kleintierfallen vermieden werden. Außerdem sollen die Grundsätze einer umweltfreundlichen Beleuchtung (z.B. NAV-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten oder für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Leuchten) beachtet werden.

#### 6. Landwirtschaftliche Immissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen entstehenden Emissionen (Gerüche, Lärm, Staub usw.) zu dulden sind.

Bestätigung:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluss vom ..... zum Ausdruck bringt, überein.

Murr, den .....

.....  
Bürgermeister

Zur Beurkundung:

Murr, den .....

.....  
Bürgermeister

Anhang 1 zu Teil B Ziffer 1.16  
des Textteils zum Bebauungsplan „Langes Feld VI (3. Abschnitt)“

## Pflanzliste zur Gehölzverwendung

**Bäume**, 4 x / 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20-25 / 18-20 (Sortenauswahl ist möglich)

<b>Feldahorn</b>	<b>Acer campestre</b>
<b>Hainbuche</b>	<b>Carpinus betulus</b>
<b>Vogel-Kirsche</b>	<b>Prunus avium</b>
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
heimische Obstbäume, robuste Sorten 2 x verpflanzt ohne Ballen, StU 10-12	

**Sträucher**, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 100 - 150 cm

<b>Gemeiner Hartriegel</b>	<b>Cornus sanguinea</b>
<b>Haselnuss</b>	<b>Corylus avellana</b>
<b>Gewöhnlicher Pfaffenhütchen</b>	<b>Euonymus europaeus</b>
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>
<b>Schlehe</b>	<b>Prunus spinosa</b>
<b>Echte Hunds-Rose</b>	<b>Rosa canina</b>
<b>Wolliger Schneeball</b>	<b>Viburnum lantana</b>
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Salweide	Salix capraea
Grau-Weide	Salix cinerea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas

Fettschrift: Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen.

**Extensive Dachbegrünung** ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 cm

Stauden:	Dalmatiner Polster-Glockenblume	Campanula portenschlagiana
	Hängepolster-Glockenblume	Campanula poscharskyana
	Teppich-Hornkraut	Cerastium arvense
	Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
	Teppich-Schleierkraut	Gypsophila repens 'Rosa Schönheit'
	Gewöhnliches Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
	Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
	Frühlings-Fingerkraut	Potentilla neumanniana
	Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora
	Kleines Seifenkraut	Saponaria ocymoides
	Illyrisches Bohnenkraut	Satureja montana ssp. illyrica
	Trauben-Steinbrech	Saxifraga paniculata
	Kleinasien-Sedum	Sedum lydium
	Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
	Kamtschatka-Fetthenne	Sedum kamtschaticum
	Tripmadam	Sedum reflexum

	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Kaukasus-Fetthenne	Sedum spurium
	Dachwurz-Hybriden	Sempervivum-Hybriden
	Bressingham Thymian	Thymus doerferi 'Bressingham Seedling'
	Kriechender Thymian	Thymus serpyllum
Gräser:	Blau-Schwingel	Festuca glauca
	Stachel-Schwingel	Festuca punctoria
	Blaugraues Schillergras	Koeleria glauca
Zwiebel- und Knollenpflanzen:		
	Blau-Lauch	Allium caeruleum
	Nickender Lauch	Allium cernuum
	Gelber Lauch	Allium favum
	Nickender Lauch	Allium nutans
	Berg-Lauch	Allium senescens ssp. Montanum
	Kugel-Lauch	Allium sphaerocephalon
	Kleine Bart-Iris in Sorten	Iris-Barbata-Nana in Sorten

Anhang 2 zu Teil D Ziffer 1.  
des Textteils zum Bebauungsplan „Langes Feld VI (3. Abschnitt)“

Fachbereich Umwelt  
November 2015

LANDRATSAMT



LUDWIGSBURG

## 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.