

GEMEINDE PLEIDELSHEIM

Textteil zum

Bebauungsplan „Beihinger Straße“

mit Örtlichen Bauvorschriften

nach § 13a BauGB

ENTWURF

Aufgestellt: ne/GK
Stuttgart, 15.01.2019/05.02.2019/22.02.2019

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH

MARKELSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl.I.S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl.I.S.3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I.S. 1057 ff)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 23.02.2017 (GBl. S.99)

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

A.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

A.1.1.1 *Besonderes Wohngebiet WB (§ 4a BauNVO)*

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Geschäfts- und Bürogebäude

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO:

Läden, Schank- und Speisewirtschaften Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4a (3) BauNVO nicht zugelassen.

A.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 2 BauGB und §§ 16-21a, 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl (GRZ) der Höhenlage und der Höhe der baulichen Anlage.

A.1.2.1 *GRZ (Grundflächenzahl)*

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist bis max. 0,7 zulässig. Eine Überschreitung der nach § 17 (2) BauNVO festgesetzten Höchstgrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) ist zulässig.

A.1.2.2 Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch eine Bezugshöhe. Diese wird ermittelt für an der Straße liegende Gebäude durch die angrenzende auf die Mitte der Straßenseite gemittelte Gehwegs- bzw. Straßenhöhe und für im Hofbereich liegende Gebäude durch die angrenzende auf die Gebäudemitte gemittelte Hoffläche.

A.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Traufhöhe (siehe Planeinschrieb) und die maximale Firsthöhe (siehe Planeinschrieb).

Firsthöhe: Die Firsthöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe bis zum First des Baukörpers.

Traufhöhe: Die Traufhöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

A.1.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Baugrenzen
(siehe Planeinschrieb).

Baulinien
(siehe Planeinschrieb). Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche abweichend von der Baulinie zugelassen werden.

A.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- a: abweichende Bauweise (siehe Planeinschrieb)
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude nur bis zu einer Länge von 25 m zulässig.
Es sind Einzelhäuser zugelassen.

A.1.4 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen von der Hauptfirstrichtung können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.1.5 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB u. §§ 12 BauNVO)

A.1.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze, offene Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gekennzeichneten Flächen (Ga) zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb des gesamten Baugrundstücks zulässig.

A.1.5.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen, müssen aber – soweit sie außerhalb des Gebäudes liegen, mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm ausgeführt werden.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A.1.5.3 Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung dienen, sind gem. § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

A.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

A.1.7 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Tiefgaragenzufahrt (siehe Planeinschrieb)

A.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

A.1.8.1 Dachbegrünung

Siehe Pfg 2 (A 1.11.2)

A.1.8.2 Beläge von Stellplätzen und Zufahrten

Zufahrten und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster) herzustellen.

A.1.8.3 Zisternen

Es sind Zisternen anzulegen. Das erforderliche Nutzvolumen beträgt 20l/qm bzw. 2 cbm/100 qm Dachfläche.

Der Überlauf der Zisterne ist im Trennsystem vorzusehen. Bis zur Ertüchtigung der öffentlichen Kanalisation im Trennsystem darf der Überlauf interimweise an das allgemeine Kanalsystem angeschlossen werden.

A.1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

gr zugunsten Flurstück Nr. 3903

fr zugunsten Flurstück Nr. 3903

lr zugunsten Flurstück Nr. 3903

A.1.10 Besonderes Gebiet zum Emmissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschkürzung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 db(A) nachts in Schlafräumen eine schalldämmende, eventuell fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Für schutzbedürftige Räume ohne Schlafnutzung kann der Nachweis über die Luftschalldämmung anhand der im Zeitbereich tags (06 – 22 Uhr) vorliegenden Geräuschbelastungen geführt werden.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angeben ergeben.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 13.12.2018 (A6180).

A.1.11 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

A.1.11.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Dachbegrünung

Flachdächer mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie Erker, Gebäudevorsprünge etc. sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

Zielbestand ist ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfluren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften. Geeignete Arten sind in der Pflanzliste 1 aufgeführt.

A.1.11.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Wandbegrünung (Garagenwände)

Durchgehende Garagenwände ohne Fenster-, bzw. Türöffnungen müssen – sofern sie nicht auf der Grundstücksgrenze stehen - eine Wandbegrünung erhalten.

Wahlweise kann eine selbsthaftende Wandbegrünung (z.B. Selbstglimmer, wilder Wein mit Haftscheiben) oder ein Schlinger mit Hilfe eines Spaliers zur Anwendung kommen (z.B. Kletterrosen, Waldreben etc). Pflanzen siehe Pflanzliste 2.

A.1.11.3 Pflanzgebot 3 (Pfg3) – Zaun- und Mauerbegrünungen

Ab einer Zaun-/Mauerhöhe von 60 cm ist je angefangene 3,50 m Zaunlänge eine Kletter-, bzw. Schlingpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (siehe Pflanzliste 2)

A.1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB i.V.m. § 126 (1) 1 BauGB)

Für öffentliche Verkehrsflächen eventuell auf privaten Grundstücksflächen erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und Rabattsteinen, Fundamente) sind zu dulden. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattplatten als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils um ca. 20 cm (Hinterbeton).

A.1.13 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber der vorhandenen Straßenhöhe sind genehmigungspflichtig. An den Grundstücksgrenzen muss das Gelände angeglichen werden. Veränderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

für den Bebauungsplan "Beihinger Straße"

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

B 1.1 Baukörper/Dachform

1.1.1 Baukörper

Die Baukörper und die Baukörperteile (z.B.: bei gegliederten Baukörpern) müssen allgemein im Grundriss eine rechtwinklige Grundform aufweisen.

Abweichungen vom rechten Winkel sind bis zu 25° zulässig.

Baukörper mit gerundeten Außenformen sind nicht zulässig.

1.1.2 Dachform, Dachneigung (DF, DN)

Zulässig sind Satteldächer entsprechend Planeinschrieb. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Gebäudevorsprünge etc. können mit Flachdach oder mit flach geneigten Pultdachformen bis zu 10° ausgebildet werden.

Bei verbindenden Baukörpern zwischen zwei Hauptbaukörpern sind Flachdächer bis zur maximalen Traufhöhe zugelassen. (siehe Dachbegrünung)

Garagendächer sind auch als Flachdach zulässig. (siehe Dachbegrünung)

B 1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

1.2.1 Dachgauben und Dachfenster

Dachgauben sind zulässig. Auf jeweils einer Dachseite darf nur jeweils eine Gaubenart mit gleichem Schnittprofil senkrecht zur Traufe und gleicher Detaillierung der Ausführung angewendet werden. Mehrere Gauben sind auf derselben Unterkante und Gaubentraufhöhe anzuordnen. Zum Ortgang (Schnittpunkt Dachfläche mit Giebelfassade) bei Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Maximallänge eines Dachaufbaus beträgt 4,0 m.

Die Summe der Breite der Dachaufbauten (gemessen zwischen Gaubenwangen) je Dachseite darf nicht mehr als 60% der zugehörigen Trauflänge des Daches betragen.

Die Oberkante von Dachaufbauten muss vom First lotrecht gemessen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Auf einer Dachfläche sind sowohl Dachaufbauten als auch Dachfenster zulässig.

1.2.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind zulässig.

1.2.3 Dachrand

An den Traufen der Hauptdachflächen ist ein Dachüberstand über die Fassade von bis maximal 0,50 m gemessen senkrecht zur Fassade zulässig. Der Dachüberstand am Ortgang (Schnittpunkt Dachfläche mit Giebelfassade) darf max. 0,40 m nicht überschreiten.

1.2.4 Dachmaterialien

Für die Dachdeckung sind nur naturrote und unglasierte Ziegel oder Dachsteine mit rot bis rotbrauner oder anthrazitfarbener und matter Oberfläche zu verwenden. Die Dachflächen von Dachaufbauten sind mit den Materialien des Hauptdaches oder mit nicht glänzenden Blechen ohne Farbauftrag oder im Farbton der Deckung des Hauptdaches zu decken.

Garagen, überdachte Stellplätze

Flachdachgaragen und Carports sind zu begrünen.

Verbindende Baukörper zwischen zwei Hauptbaukörpern

Flachdächer sind zu begrünen.

B 1.3 Fassadengestaltung

1.3.1 Farben von Fassaden und Fassadenteilen

Folgende Farben sind unzulässig:

reines schwarz sowie reflektierende und grelle Farbe. Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100).

Im Plangebiet ist das Farbkonzept im Rahmen der Kenntnissgabe mit der Gemeinde abzustimmen. Kunststoffverkleidungen an Fassaden sind nicht zugelassen.

B.1.4 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind zulässig.

B.1.5 Müllbehälter-Standplätze

Die Müllbehälter-Standplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzung allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Einfassungen sind aus Holz oder verputztem Mauerwerk auszuführen, sie sind zu begrünen.

B.1.6 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen insgesamt eine maximale Größe von 2 qm der Fassadenseite nicht überschreiten und nur bis zu einer Höhe von 4,0 m ab Bezugshöhe angebracht werden. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Raum hineinragen.

B.1.7 **Warenautomaten und Schaukästen**

Je Gebäude ist maximal je ein Warenautomat und ein Schaukasten zulässig. Sie dürfen bis zu 0,2 m, gemessen senkrecht zur Außenkante der Fassade, herausragen. Ihre Hauptansichtsfläche darf nicht größer als 0,75 m² sein.
Warenautomaten dürfen öffentlichen Grund nicht überragen.

B.1.8 **Außenantennen und sonstige technische Anlagen**

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehausenantenne bzw. Parabolantenne zulässig.
Klima- und Lüftungsgeräte oder deren Auslässe sowie Edelstahlkamine sind zur öffentlichen Fläche hin nicht zulässig.

B.2 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

B.2.1 **Unbebaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen.

B.2.2 **Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)**

Befestigte Flächen innerhalb der Vorgärten und Plätze, mit Ausnahme des Hauseingangs sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder wassergebundener Decke auszuführen.

B.2.3 **Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder Naturstein-Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken mit heimischen Pflanzenarten zugelassen. Stabmattenzäune sind nicht zulässig.

Zugelassene Höhen der Einfriedigungen:
Tote Einfriedigungen: max.Höhe 1,80 m

Zwischen privaten Grundstücken muss auf 70% der Länge der Einfriedigung ein Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich von 15 cm eingehalten werden.

B.2.4 **Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)**

Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind genehmigungspflichtig. Sofern sie nicht als Trockenmauern hergestellt werden sind sie zu begrünen.

B.2.5 **Pergolen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Pergolen und gedeckte Sitzplätze sind in Holz- oder Metallkonstruktion auszuführen und dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m und 25 qm Grundfläche nicht überschreiten.

B.2.6 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von § 50 (1) LBO genehmigungspflichtig.

B.2.7 Abstandsflächen (§ 74 (1) 7 LBO)

Gemäß § 74 (1) 7 LBO können – abweichend von § 5 und 6 LBO – geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen werden.

B.3 Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen, Straßenbeleuchtung, Telekommunikationsleitungen und Mittelspannungsleitungen sind nicht zugelassen, sofern nicht andere Gesetzeslagen dem entgegenstehen.

Bestehende Niederspannungsfreileitungen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen, können erhalten bleiben.

B.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze oder Garagen herzustellen.

B.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

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

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen (November 2015) wird verwiesen.

C.3 Zisternen

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen zum Sammeln, verwenden oder Versickern Retentionszisternen bzw. konventionelle Zisternen mit einem Überlaufanschluss an das Abwassersystem hergestellt werden.

C.4 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

C.5 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige 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 Erlaubnis.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß § 43 (6) WG anzeigepflichtig beim Landratsamt Ludwigsburg als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.6 Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Entwässerungsgegenstände unter der Rückstauenebene – Straßenoberkante – gem. DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen erforderlich.

C.7 Baufeldbereinigung

Maßnahme zum Artenschutz:

Beachtung der sensiblen Zeiten (März bis September) für die Baufeldbereinigung. Eine **Freimachung des Baufeldes** muss im Zeitraum von **1.Oktober bis 28./29.Februar** erfolgen.

Beachtung der Brutzeit (Mitte Februar bis Oktober) bei einem Eingriff in relevante Strukturen.

C.8 Altablagerungen

Sollten bei Grabarbeiten in erheblichem Umfang Bodenbelastungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Ludwigsburg – Fachbereich Umwelt, umgehend zu verständigen.

C.9 Drainage

Drainagewasser darf nicht abgeleitet werden.

C.10 Denkmalschutz

Bodeneingriffe innerhalb ausgewiesener Denkmal- und Prüffallflächen des mittelalterlichen Ortskerns bedürfen aufgrund der zu erwartenden archäologischen Quellen zur Ortsgeschichte und frühen Siedlungsentwicklung grundsätzlich der engen Abstimmung mit dem Ref. 86/Archäologische Denkmalpflege. Auf Notwendigkeit wissenschaftlicher Dokumentationen (Grabungen) wird deutlich hingewiesen.

C.11 Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Unterkeuper, der von Löß, Lößlehm und Terrassenschotter teils unbekannter Mächtigkeit überdeckt ist.

Es ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schrumpfen und Quellen des tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen. Verkarstungserscheinungen sind aufgrund unterirdischer Hohlraumbildung nicht gänzlich auszuschließen. Für Neubauten wird daher eine objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 empfohlen.

Aufgrund des niedrigen Grundwasserabstands in Pleidelsheim wird eine „weiße Wanne“ empfohlen.

Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen.

C.12 Artenschutz

Vor jeder Umbau- Sanierungs- oder Abrissmaßnahme ist die artenschutzrechtliche Relevanz der Maßnahme zu prüfen, besonders auf die Verbotstatbestände des BNatSchG ist zu achten.

Auf die artenschutzrechtliche Relevanz bei Umbau- und Sanierungsvorhaben wird hingewiesen.

D Pflanzlisten

D.1 Pflanzliste 1 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch
Berg-Lauch
Gemeiner Wundklee
Rundbl. Glockenblume
Karthäusernelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Gemeines Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Hornklee
Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Feld-Thymian
Sand-Thymian

Geeignete Gräser:

Zittergras
Dach-Trespe
Schaf-Schwengel
Schillergras
Zwiebel-Rispengras
Flaches Rispengras

Allium schoenoprasum
Allium senescens
Anthyllis vulneraria
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Echium vulgare
Euphorbia cyparissias
Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Lotus corniculatus
Petrorhagia saxifraga
Sedum acre
Sedum album
Thymus pulegioides
Thymus serpyllum

Briza media
Bromus tectorum
Festuca ovina
Koeleria glauca
Poa bulbosa
Poa compressa

D.2 Pflanzliste 2 Kletter- und Schlingpflanzen

Geeignete Pflanzen:

Hopfen
Waldreben
Efeu
Weinreben, Wilder Wein
Geißblatt
Knöterich
Kletterhortensie
Kletterrosen

Humulus Lupulus
Clematis vitalba
Hedra helix
Parthenocissus tellmanniana
Lonicera tellmanniana
Polygonum aubertii
Hydrangea petiolaris
Rosa Sampathie

Aufgestellt:

Stuttgart, den 15.01.2019/05.02.2019/22.02.2019

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH

MARKLSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.

Pleidelsheim, den

Ralf Trettner

(Bürgermeister)



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.