



# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN** **„BAHNHOFSTRAßE/LEHENSTRAßE“**

**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

---

**SATZUNG - STAND: 10.03.2022-13.04.2022**

---



**Project GmbH**

PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.3	Höhenlage der baulichen Anlagen.....	3
3.4	Bauweise .....	3
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
3.6	Nebenanlagen .....	4
3.7	Bauliche und technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie ...	4
3.8	Pflanzgebot und Pflanzbindung .....	4
<b>4.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO) .....</b>	<b>6</b>
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	6
4.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen.....	6
4.3	Stellplatzschlüssel .....	7
4.4	Ordnungswidrigkeiten .....	7
<b>5.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE .....</b>	<b>8</b>
5.1	Bestandteile des Bebauungsplans.....	8
5.2	Artenschutz.....	8
5.3	Insektenfreundliche Beleuchtung.....	9
5.4	Vermeidung von Vogelschlag .....	9
5.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	9
5.6	Bodenschutz .....	10
5.7	Geologie .....	10
5.8	Bodenfunde .....	10
5.9	Altlasten .....	10
5.10	Kampfmittel.....	10
5.11	Baugrund .....	11
5.12	Grundwasserschutz .....	11
5.13	Hochwassersituation.....	11
5.14	Starkregen .....	11
5.15	Freiflächengestaltungsplan.....	12
5.16	Duldungspflicht .....	12
5.17	Einsichtnahme .....	12

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich folgende bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ungültig.

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan von a+r Architekten GmbH, Stuttgart vom 14.09.2021 (1 Plan).

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind drei Wohngebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage sowie vier Reihenhauseinheiten analog dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

#### 3.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeinschrieb bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) über NHN. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen der Oberkante Flachdach/Attika und der festgesetzten EFH.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für haustechnischen Anlagen und Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien. Hier kann die Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) um maximal 1,5 m überschritten werden.

### 3.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Höhe des Fertigfußbodens definiert. Die EFH ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt.

### 3.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt:     o     offene Bauweise

### 3.5 **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

Gem. § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO sind folgende Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig:

- Lichtschächte

#### Zulässige Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist im Erdgeschoss generell zulässig. Mit Balkonen, Erkern, Loggien und Vordächern von Gebäudezugängen darf die Baugrenze bis maximal 2,0 m Tiefe überschritten werden.

Fußwege, Rampen und Treppenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 3.6 **Nebenanlagen**

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

Im Plangebiet sind oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. überdachte Radstände und überdachte Abstellflächen) nur analog dem Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

Nebenanlagen, die nicht dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen sind unzulässig.

#### 3.6.1 **Tiefgaragen**

Tiefgaragen, Treppen- und Rampenanlagen der Tiefgarage sowie Nebenräume unter der Geländeoberfläche sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

### 3.7 **Bauliche und technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg und Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO), mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Bei flach geneigten Dächern mit Dachflächen kleiner 50 m<sup>2</sup> müssen keine Solaranlagen aufgebracht werden.

### 3.8 **Pflanzgebot und Pflanzbindung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 3.8.1 **Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig

### **Pflanzgebot 1 (Pfg1): Einzelne Bäume im Plangebiet**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan sind im Plangebiet insgesamt fünf Bäume gemäß folgender Qualität und nach Auswahl aus der folgenden Liste zu pflanzen.

Die vier Bäume entlang der Lehenstraße können straßenparallel um bis zu 1 m verschoben werden.

Der Standort des Baumes im Innenhof zwischen Haus 1 und Haus 2 kann innerhalb des gesamten Innenhofes frei verschoben werden.

Abgängige Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm

Pflanzliste 1:

Acer campestre `Elsrijk`	Feldahorn
Acer opalus	Italienischer Ahorn
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Fraxinus Ornus	Blumenesche
Liquidambar in Sorten	Amberbaum
Prunus sargentii	Bergkirsche
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde

### **Pflanzgebot 2 (Pfg2): Innere Durchgrünung mit Sträuchern**

Zur inneren Durchgrünung des Wohngebiets sind mindestens 6 Solitärsträucher gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Der Nachweis erfolgt über den im Rahmen des Bauantragsverfahrens einzureichenden Freiflächengestaltungsplan.

Qualität: Sol., 3 x v, Höhe 60-100 cm

Pflanzliste 2:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Prunus cerasifera in Sorten	Kirschpflaume
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa in Sorten	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **Pflanzgebot 3 (Pfg3): Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Pflanzliste 3:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare i.S.	Liguster

## **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO)**

### **4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **4.1.1 Dachform und Dachneigungen**

Im Plangebiet sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 8° zulässig.

#### **4.1.2 Dacheindeckung**

Die Flachdächer sind dauerhaft mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Wildkräutern und Gräsern gewährleisten.

#### **4.1.3 Dachaufbauten**

Technische Dachaufbauten wie Solaranlagen, Lüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten sind zulässig. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten muss mit den technischen Dachaufbauten ein Abstand zur Dachkante eingehalten werden, der mindestens der Höhe der Anlagen entspricht. Eine flächenhafte Installation von Solaranlagen ist zulässig. Dies entbindet nicht von der Pflicht der Dachbegrünung.

#### **4.1.4 Tiefgaragen**

Tiefgaragen, die nicht überbaut oder durch Wege befestigt sind, sind im Mittel mit 60 cm Erdüberdeckung zu versehen und gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Durch die erforderliche Erdüberdeckung sind die Tiefgaragenfläche nicht auf die GRZ anzurechnen.

### **4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **4.2.1 Unbebaute Flächen**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zu Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder mit Nebenanlagen belegt sind, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies sind nicht zulässig.

#### **4.2.2 Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Hecken gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan aus heimischen Sträuchern - auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis max. 1,40 m Höhe – zulässig. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 0,20 m über dem Boden liegen und die Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

#### 4.2.3 **Stellplätze, Zugänge, Zufahrten**

PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. Dränfugenpflaster, Rasenfugensteine).

#### 4.2.4 **Müllbehälterstandorte**

Zur Unterbringung der Müllbehälter für die Mehrfamilienhäuser, ist ein zentraler Müllbehälterraum für jedes Gebäude in der Tiefgarage vorgesehen. Individuelle Müllbehältereinhausungen sind demgemäß nicht erforderlich und somit im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

#### 4.2.5 **Stützmauern**

Stützmauern sind gemäß dem Freiflächengestaltungsplan vom Büro Gänßle + Hehr vom 29.10.2020 bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

#### 4.3 **Stellplatzschlüssel**

(§ 74 Abs. 2 i.V.m. § 37 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung: Je Wohneinheit sind 1,21 Stellplätze zu erstellen.

#### 4.4 **Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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

## 5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 5.1 Bestandteile des Bebauungsplans

- Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 10.03.2022
- Die Textteile in der Fassung vom 10.03.2022-13.04.2022
- Die Begründung der Project GmbH in der Fassung vom 10.03.2022-13.04.2022
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 14.09.2021, von a+r Architekten, Stuttgart
- Planbar Güthler GmbH: Bauvorhaben „Bahnhofstraße 75 + Lehenstraße 70“, Stadt Asperg - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 13.03.2020
- Planbar Güthler GmbH: Bauvorhaben „Bahnhofstraße 75 + Lehenstraße 70“, Stadt Asperg – Ergänzung zur Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung - Kurzbericht vom 01.10.2020
- Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und von Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG (saP), Stand 01.10.2020
- Planbar Güthler GmbH: Bauvorhaben „Bahnhofstraße 75 + Lehenstraße 70“, Stadt Asperg – Umsetzung von CEF-Maßnahmen für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten vom 10.02.2021
- Regierungspräsidium Stuttgart, Bauvorhaben in der Bahnhofstr. 75/Lehenstr. 70 in Asperg; hier: Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme bzgl. Mauereidechsen, vom 05.10.2020
- Geotechnischen Bericht vom Ingenieurbüro VEES I PARTNER vom 17.08.2021
- Gutachten „Lärmschutz BV Bahnhofstraße/Lehenstraße“ von ISIS - Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz vom Juni 2020
- Verkehrsplanerische Stellungnahme des Planungsbüro StadtVerkehr, Schönfuss vom 15.09.2021

### 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.

#### Bauzeitenbeschränkung

Die Entfernung von Gehölzen darf nur im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. erfolgen.

Der Abriss von Gebäuden darf nur im Zeitraum 01.11. bis 28./29.02. erfolgen.

#### Baustelleneinrichtung

Während der Bauphase dürfen keine außerhalb des Vorhabenbereichs liegende Flächen für die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden. Es dürfen keine Gehölze außerhalb des Vorhabenbereichs entfernt werden. Es ist ein Bauzaun mit Sichtschutz zur Abschirmung zu stellen.

#### Nisthilfen und Fledermausquartiere

Es sind neun Nisthilfen für Gebäudebrüter (Ausgleichsfaktor 1:3) im räumlich-funktionalen Zusammenhang anzubringen. Interimsmäßig wurden 3 Vogelnisthilfen (Sperlingskoloniehaus mit je drei Brutplätzen) auf Flurstück 1632 und 1632/1 angebracht.

Es sind zwei künstliche Fledermausquartiere (mit mindestens je 0,5 m² Hangfläche) (Faktor 1:2) im räumlich-funktionalen Zusammenhang anzubringen. Interimsmäßig wurden zwei Fledermaushangbretter auf Flurstück 1632 und 1632/1 angebracht.



Die Nisthilfen und Fledermauskästen müssen so lange erhalten werden, bis an den Neubauten entsprechende Nist- und Quartiermöglichkeiten zur Verfügung stehen. Diese sind dann dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Hierzu zählt eine jährliche Reinigung der Nisthilfen sowie einer Wartung bzgl. Hangsicherheit aller Kästen. Dies ist vertraglich zu regeln. Durchführung obliegt primär dem Vorhabenträger.

#### Vermeidung einer Besiedelung des Plangebiets mit Eidechsen

Die Fläche des Vorhabenbereichs ist zu planieren und zu verdichten. Aufkommende Vegetation ist mit der Motorsense kurz abzumähen. Vor Baubeginn ist die Fläche durch einen Fachgutachter erneut auf das Vorkommen von Eidechsen zu untersuchen.

### **5.3 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Die Außenbeleuchtung im Plangebiet ist insektenfreundlich zu gestalten. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen mit Farbtemperaturen bis max. 2.700 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert von oben nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist zu vermeiden.

### **5.4 Vermeidung von Vogelschlag**

Zur Vermeidung und Verminderung von Vogelschlag an großflächigen Glasfronten werden nachfolgende Maßnahmen empfohlen:

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten

Es wird zudem auf die Veröffentlichung „Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach“ verwiesen.

### **5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Für die geplanten Wohngebäude wurden als Grundlage für die Dimensionierung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - [1] die Lärmpegelbereiche ausgewiesen. Die an den geplanten Gebäuden zu erwartenden Lärmpegelbereiche sind für Wohnräume mit besonderem Schutzbedürfnis im Zeitbereich nachts dargestellt: Plan 2036-01 im Gutachten. Den Gebäuden ist maximal der Lärmpegelbereiche IV zuzuordnen.

An den Fassaden, denen mindestens der Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist, ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

#### Ausnahme:

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung. Ausnahmen sind zulässig, sofern der Nachweis erbracht wird, dass geringere Außenlärmpegel vorliegen.

Auf die im Gutachten dargestellten Pläne und Maßnahmen wird verwiesen. Maßgaben ist das Gutachten „Lärmschutz BV Bahnhofstraße/Lehenstraße“ von ISIS - Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz vom Juni 2020

## 5.6 **Bodenschutz**

(§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), 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.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

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

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

## 5.7 **Geologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 5.8 **Bodenfunde**

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Im Zuge von Bauarbeiten im Plangebiet können archäologische Funde und Befunde entdeckt werden. Auf die Regelung des § 20 DSchG wird hingewiesen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 DSchG wird verwiesen.

## 5.9 **Altlasten**

Gemäß Altlastenkataster der Stadt Asperg sind im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt.

## 5.10 **Kampfmittel**

Es wird empfohlen eine „Luftbilddauswertung auf Kampfmittelbelastung“ durch ein privates Büro oder dem Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beauftragen.

### 5.11 Baugrund

Für das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro VEES I PARTNER, Leinfelden-Echterdingen ein Geotechnischer Bericht vom 17.08.2020 erstellt. Dieser Bericht beinhaltet Aussagen zu den Untergrundverhältnissen im Plangebiet und entspricht einem Baugrund und Gründungsgutachten.

Die Untergrundverhältnisse am Standort des geplanten Bauvorhabens wurden auf der Grundlage von 6 Kernbohrungen und 2 Schürfgruben beschrieben und beurteilt. Es wird eine Plattengründung in den stark verwitterten Grundgipsschichten des Gipskeupers empfohlen.

Auf den Geotechnischen Bericht vom Ingenieurbüro VEES I PARTNER, Leinfelden-Echterdingen, vom 17.08.2021 wird verwiesen.

### 5.12 Grundwasserschutz

Für die durchgeführten Erkundungsbohrungen wurde ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchgeführt (vgl. Abschnitt 3). Entsprechend der Auflagen in der Entscheidung des Landratsamtes Ludwigsburg wurden die Ergebnisse der Baugrunderkundung an die Untere Wasserbehörde übersandt. Zusätzlich wurden die Bohrungen dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium angezeigt und die Ergebnisse übermittelt.

Die Grundwassermessstellen, die im Zuge der Baugrunderkundung eingerichtet wurden, sind vor Baubeginn fachgerecht zu verschließen (Verpressen mit Zement-Bentonit-Suspension). In der Regel werden die Verpressung und der Rückbau der Messstellenköpfe von einer Bohrunternehmung durchgeführt. Dieser Vorgang ist zuvor mit der Wasserrechtsbehörde (Landratsamt Ludwigsburg) abzustimmen. Die entsprechenden Protokolle sind der Behörde vorzulegen.

Die Maßnahmen und Bauarbeiten, die in grundwasserführende Schichten reichen oder Einfluss auf das Grundwasser haben können, bedürfen einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde (Landratsamt Ludwigsburg). Folgende Punkte sind hier wasserrechtlich relevant:

- Herstellung des Baugrubenverbaues (vgl. Abschnitt 5, des Geotechnischen Berichts von VEES/PARTNER, vom 17.08.2020)
- Wasserhaltungsarbeiten während der Bauzeit (vgl. Abschnitt 5.4, des Geotechnischen Berichts von VEES/PARTNER, vom 17.08.2020)
- Einbindung von Gebäudeteilen unter den Grundwasserspiegel, Festlegung des Bemessungswasserstandes für die Wannenausbildung, Maßnahmen zur Gewährleistung der Grundwasserumläufigkeit (vgl. Abschnitt 7, des Geotechnischen Berichts von VEES/PARTNER, vom 17.08.2020)

Es wird empfohlen, die Maßnahmen frühzeitig mit der Behörde abzustimmen und dabei Art und Umfang des Verfahrens sowie die vorzulegenden Antragsunterlagen zu klären. Von Behördenseite können Auflagen erteilt werden, die von den hier gegebenen Empfehlungen abweichen oder darüber hinausgehen. Wir sind gerne bereit, den wasserrechtlichen Antrag auszuarbeiten und im Namen der Bauherrschaft einzureichen.

Auf den Geotechnischen Bericht vom Ingenieurbüro VEES I PARTNER, Leinfelden-Echterdingen, vom 17.08.2021 wird verwiesen.

### 5.13 Hochwassersituation

Überschwemmungs- oder Quellschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs (HQ10-100) und wird selbst bei Extremhochwässern (HQExtrem) nicht überflutet.

Die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets sowie die Schutzgebiets- und Ausgleichsverordnung (SchALVO) sind zu beachten. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird hingewiesen. Belange der Grundwasserneubildung stehen der Bebauung nicht entgegen.

### 5.14 Starkregen

Starkregengefahrenkarten liegen seitens der Gemeinde nicht vor. Das Gelände im Bereich des Plangebietes fällt von der Lehenstraße im Norden nach Süden zur Bahnhofstraße ab. Starkregenereignisse können durch

das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es örtlich zur Überflutung von Straßen und Gelände kommen kann.

Um die geplanten Gebäude so weit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens höher als der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße liegen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nur dann unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine an Starkregen und Überflutung angepasste Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz nachgewiesen wird.

#### **5.15 Freiflächengestaltungsplan**

Den Bauantragsunterlagen ist für die Gestaltung der Außenanlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dabei sind insbesondere die geplante Geländehöhen, geplante Bäume und Sträucher, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungsflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen.

Es liegt ein Freiflächengestaltungsplan vom Büro Gänßle + Hehr vom 29.10.2020 vor.

#### **5.16 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 gemäß § 126 Abs. 1 BauGB 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 gemäß § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

#### **5.17 Einsichtnahme**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen etc. und im Bebauungsplan benannte und beigefügten Gutachten liegen an der Stelle zur Einsichtnahme bereit, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Aufgestellt:  
Esslingen, 10.03.2022-[13.04.2022](#)

Koordination

Project GmbH  
Planungsgesellschaft  
Ruiter Straße 1  
73734 Esslingen

Stadt Asperg

gez. Pollich

---

NICOLAS POLLICH, GESCHÄFTSFÜHRER

---

CHRISTIAN EIBERGER, BÜRGERMEISTER