



Ludwigsburger Straße - 1. Änderung und Erweiterung

vom 15. Dezember 2022

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlage des Bebauungsplans	2
2.	Anhang zum Bebauungsplan	2
3.	Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften	2
4.	Geltungsbereich	3
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
B	Örtliche Bauvorschriften	12
C	Hinweise	14
D	Verfahrensvermerke	18
E	Anhang	20

1. Rechtsgrundlage des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstücks (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (GBl. S. 1, 4) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), in Kraft getreten am 1. März 1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- **Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG)** in der Fassung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S.908) in Kraft getreten am 29. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247) mit Wirkung vom 24. Dezember 2020.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) mit Wirkung vom 11. Dezember 2020.
- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 1. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) mit Wirkung vom 31. August 2021.
- **Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG)**, Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14. Juli 2015, geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250), mit Wirkung vom 31. Dezember 2020.

2. Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzlisten

3. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung** mit Umweltbericht gemäß §2a BauGB separater Teil der Begründung
 - **Umweltbericht** mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung zum Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Marbach am Neckar, 21. April 2022
- **Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotentialanalyse** zum Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Marbach am Neckar, Werkgruppe Gruen, Stuttgart, Oktober 2021

- **Artenschutzrechtliche Maßnahmen** zum Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Marbach am Neckar, Werkgruppe Gruen, Stuttgart, Oktober 2021
- **Tierökologisches Gutachten** zum Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Marbach am Neckar, Werkgruppe Gruen, Stuttgart, Oktober 2021
- **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung** zum Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Marbach am Neckar, Projekt-Nr.: 21.06.16-05, LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart, Juni 2021
- **Verkehrsuntersuchung** zur Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens (Büro- und Wohngebäude) auf dem Gelände der EgeTrans in Marbach am Neckar, Projekt-Nr.: 6480, BS Ingenieure, Ludwigsburg, August 2021
- **Orientierende Untersuchung auf den Flurstücken Nr. 6174 & 6175 Ludwigsburger Straße 74 auf Altlasten**, Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen, Oktober 2021
- **Schalltechnische Untersuchung 318 / 2022** zum Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Marbach am Neckar, Herrmann & Partner, 22.09.2022

4. Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- **GEE – eingeschränktes Gewerbegebiet**
(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme der Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Ziffer. 3 BauNVO, die nicht zulässig sind.

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind unzulässig.

- **MI – Mischgebiet**
(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 Ziff. 1 bis 2 sowie Ziff. 4 bis 5 BauNVO zulässigen Nutzungen.

Einzelhandelsbetriebe aller Art, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes vgl. § 6 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO sind unzulässig.

Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne von § 6 Abs. 2 Ziff. 6 bis 8 BauNVO sind nicht zugelassen.

Sowohl für das eingeschränkte Gewerbegebiet als auch für das Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung nach § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig. Siehe hierzu auch die örtlichen Bauvorschriften unter Kapitel B.2.

A.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 u. 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen:

- **Grundflächenzahl – GRZ**
(§ 19 BauNVO)

Nach dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

- **Zahl der Vollgeschosse**
(§ 20 BauNVO und § 21a BauNVO)

Nach dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze. Maßgebend für die Berechnung der Zahl der Vollgeschosse nach § 2 Abs. 6 LBO ist die neue (geplante) Geländehöhe.

- **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
(§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) bzw. der maximalen Gebäudeoberkante (OK max) in Verbindung mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend den Planeinschrieben.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) der Gebäude mit Flachdächern wird zwischen der EFH und der Oberkante Attika gemessen. Die maximale Gebäudehöhe (OK max) wird zwischen der festgesetzten EFH und der Oberkante der Rohdecke bei Flachdächern gemessen.

Eine Abweichung der EFH von +/- 0,30 m kann zugelassen werden, wenn ein einheitliches Höhenbild erhalten bleibt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können auf max. 50% der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsanlagen, Treppe zur Erschließung der Dachfläche, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 3,5 m überschritten werden.

Die tatsächliche max. Gebäudehöhe kann mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und für den notwendigen Fallschutz um max. 1,5 m überschritten werden (flächenmäßig keine Beschränkung).

- **Bauweise**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Nach dem Einschrieb im Plan:

a = abweichende Bauweise, wie offene Bauweise

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet.

- **Tiefgarage, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenze und der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Sofern Teilbereiche der Tiefgarage in einer Entfernung von weniger als 20 m von der auf Flst. 322 befindlichen Waldfläche errichtet werden, sind diese Teilbereiche mit einer hinreichend starken Tiefgaragendecke zu versehen, um auch im Falle eines umstürzenden Baumes die Sicherheit der Nutzer zu gewährleisten. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- **Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 22 StrG)

Innerhalb der Bauverbotszone entlang der L 1100 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Der gesetzliche Anbauabstand von 20 Metern, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 1100, gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Lärmschutzanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO usw. Stellplätze, unterirdische Nebenanlagen oder Hinweisschilder können in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zugelassen werden.

- **Ein- und Zufahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Gemäß Planeinschrieb sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche L1100 Grundstückszu- und -ausfahrten nicht zugelassen. Ausgenommen von diesem Verbot sind Rettungswege und Feuerwehrezufahrten.

A.3.Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

- **Entsprechend Planeinschrieb**



Biotopflächen



Landschaftsschutzgebiet



Überflutungsflächen HQ 100



Überflutungsflächen HQ Extrem

A.4.Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- **Entsprechend Planeinschrieb**



Elektrizität

A.5.Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- **Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennsystem**

Im Plangebiet ist eine nach Schmutzwasser und nach Niederschlagswasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Niederschlagsabfluss der Straßen- und privaten Hofflächen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist mit einem spezifischen Drosselabfluss von $q_{nat} = 10 \text{ l/(s*ha)}$ über eine dezentrale Rückhaltungen (z.B. Retentionszisterne) in den Regenwasserkanal abzuleiten. Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

- **Oberflächenbeläge, Versickerung von Niederschlagswasser**

Bei allen gering belasteten Flächen (z.B. Stellplätze, Zugangswege Hofflächen, Terrassen), sind entweder wasserdurchlässige Beläge (Rasengittersteine, Schotterrasen oder Ähnliches) zu verwenden oder ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern (z.B. Rigolen).

- **Vermeidung von Kleintierfallen**

Bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Entwässerungen, Retentionsmulden, Kanaleinläufe usw. sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

A.6.Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.

A.7.Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

○ Pflanzgebot 1 (Pfg 1) - „Pflanzfläche“

Auf den im Plan durch das Planzeichen Pflanzgebot Pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind Pflanzflächen anzulegen und mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Siehe dazu Pflanzliste „Einheimische Sträucher“ im Anhang S. 19. Der Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten.

○ Pflanzgebot 2 (Pfg 2) - Einzelbäume

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Für die Pflanzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Siehe dazu Pflanzliste „Einzelbäume“ im Anhang S. 19. Ist ein Baum abgängig, so ist er durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.

○ Pflanzgebot 3 (Pfg 3) - Begrünung unbebauter Grundstücksflächen

(nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die unbebauten und nicht als Erschließungs- oder Lagerflächen genutzten Bereiche der Baufläche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden. Nicht begehbare Grünflächen sind als Blumen/Kräuterrasen (Rieger-Hofmann Nr. 13) oder Schmetterlings- und Wildbienensaum (Rieger-Hofmann Nr. 8) oder „Bunter Saum“ mit ein-/zweijährigen Arten (Rieger-Hofmann Nr. 11) anzulegen und zu pflegen. Schotter- oder kiesbedeckte Beetflächen sind nicht zulässig.

○ Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Grünfläche mit Kinderspielmöglichkeit und Aufenthalt

Herstellung einer Fläche, die keine feste Bebauung durch Gebäude aufweist, sondern naturbelassen oder mit Pflanzenbewuchs angelegt ist oder die dem Aufenthalt im Freien dient. Anlagen von Kinderspielmöglichkeiten, Sitzbänken etc. dienen dem Aufenthalt und sind zulässig. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden. Siehe dazu die Pflanzlisten S. 19 und 20 als Pflanzempfehlungen.

○ Pflanzgebot 5 (Pfg 5) - Dachbegrünung

Zur Retention des Niederschlagswassers sind Flachdächer mindestens zu 50 % ihrer Flächen, ausgenommen der technischen Aufbauten, dauerhaft mit einer Substratschicht von mindestens acht Zentimetern zu versehen und extensiv mit Stauden und Gräsern oder intensiv zu begrünen. Im Falle einer Dachterrasse ist die restliche, nicht als Terrasse genutzte Dachfläche, ebenfalls zu begrünen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünungen in Verbindung mit Photovoltaikanlagen sind zulässig. Siehe dazu beispielsweise die Pflanzliste „Extensive Dachbegrünung“ im Anhang S. 19.

- **Außenanlagenplan**

Den Bauvorlagen ist ein Außenanlagenplan beizulegen, der Aussagen enthält über:

- die Aufteilung der nicht überbauten Flächen in nicht versiegelte und versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen,
- die Bepflanzung der Grünflächen
- eine eventuelle Dachbegrünung

A.8.Vermeidungsmaßnahmen (V) aus Gründen des Natur- und Artenschutzes

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

- **V 1 – Schutz Vorhabens bedingt nicht entfallender Bäume und des Gehölzsaumes entlang des Neckars**

Die nicht Vorhabens bedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Die Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. flächige Bestände durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und –abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend der Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen. Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Maßnahmen zum Baumschutz mit der Stadt Marbach am Neckar abzustimmen.

- **V 2 – Festlegung der Zeiten für Gehölz- und Rodungsarbeiten**

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten von Vogelarten).

- **V 3 – Festlegung des Zeitraumes der Abbrucharbeiten**

Die Gebäude sind im Winter (01. November bis einschließlich 28. Februar) abzurechen, da ein Vorhandensein von Quartieren (v.a. Winterquartieren) bzw. Niststätten, mit Ausnahme des Hausrotschwanzes, auszuschließen ist.

Der Abriss von Gebäuden im Untersuchungsgebiet ist durch fachkundige Personen zu begleiten um sicherzustellen, dass keine belegten Fledermausquartiere vorhanden sind. Dabei sind eventuell vorgefundene Tiere zu bergen und von sachkundigen Personen zu versorgen.

- **V 4 – Verwendung Beleuchtungskörper**

Die Beleuchtung von Straßen, Plätzen, Hofflächen, Wegen, Terrassen und Außenbereichen ist energiesparend, blend- und streulichtarm zu gestalten. Es sind Leuchtmittel mit einer möglichst geringen Lockwirkung für Fluginsekten zu verwenden, wie z.B. LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 3000 Kelvin oder weniger. Diese neutralweiße Lichtfarbe erlaubt eine gute Farberkennung auch bei nebeligen Bedingungen und ermöglicht eine bessere Dunkeladaptation des Auges als kaltweißere Lichtfarben.

Neben der Lichtfarbe müssen eine geeignete Abstrahlungsgeometrie und eine Beleuchtungsstärke so gewählt werden, damit die verwendeten Leuchten nicht zu einer Todesfalle für Insekten werden.

Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert auszuführen. In den frühen Morgenstunden ist die Beleuchtung automatisch abzustellen. Wechsellicht und bewegtes Licht ist nicht zulässig. Anstrahlungen von Gebäudeflächen ohne Informationsvermittlung sind zu vermeiden.

Die Festlegungen des § 21 NatSchG B.-W. sind zu berücksichtigen.

○ **V 5 - Schutz gegen Vogelschlag**

Die Fassadengestaltung (Fensterfassaden) ist in Form einer für Vögel erkennbaren Barriere als Schutz gegen Vogelschlag auszuführen z.B.:

- Verwendung von Glas mit geringem Reflexionsgrad zur Reduktion von Spiegelungseffekten entsprechend den Empfehlungen der Schweizer Vogelschutzwarte Sempach www.vogelglas.info (eine besondere Eignung besitzen spezielle Vogel-schutzgläser (z.B. ISOLAR ORNILUX, Fa. Arnold Glas (www.arnold-glas.de),
- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen, gemäß der österreichischen Norm ONR 191040, (siehe auch www.wua-wien.at und www.auring.at).

A.9.Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von §44 Abs. 5 BNatSchG)

○ **CEF-Maßnahme CEF 1, Anbringen von Nistkästen an Gebäuden**

Die maximal notwendige Anzahl von Nisthilfen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabensbereich beeinträchtigten vorhandenen Brutplätze der Brutvogelarten. Aufgrund der nachgewiesenen Belegung eines Gebäudes im Planbereich durch den Hausrotschwanz sind 3 Nisthilfen an der Nordfassade des Gebäudes „Ludwigsburger Straße 70“ (Flurst. 322/1), Gemarkung Marbach am Neckar anzubringen. Die Nistkästen für die CEF-Maßnahme 1 sind zeitgleich mit den Abbrucharbeiten oder spätestens bis zum 1. März nach den Abbrucharbeiten anzubringen.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nistkästen zu berücksichtigen:

- Mindesthöhe 3 m, freier Einflug muss gewährleistet sein
- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum, um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern)
- Anbringen von 3 Nistkästen, z. B. Typ Schwegler Halbhöhle 2 HW

Monitoring

Die Nistkästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen. Die jährliche Pflege und Wartung beinhaltet sowohl die sorgfältige Reinigung der Quartiere als auch ggf. deren Reparatur. Sollte sich ein Kasten oder dessen Aufhängung nicht mehr in einwandfreiem Zustand befinden, ist dieser zu ersetzen. Sollten bei der jährlichen Kontrolle andere Tierarten in den Nistkästen angetroffen werden (z.B. Hornissen, Wespen, Hummeln, Siebenschläfer, etc.), sind diese im Kasten zu belassen und nicht zu stören. Werden bei der jährlichen Kontrolle verendete Tiere in den Kästen

gefunden, sind diese umgehend einem Spezialisten zur Untersuchung der Todesursache zu übergeben. Zur Erleichterung der Ursachensuche muss eine Kotprobe aus dem Kasten entnommen werden.

Im Rahmen der Kontrolle ist zu beobachten und zu dokumentieren, ob die aufgehängten Quartiere angenommen werden. Stellt sich heraus, dass ein Kasten nach längerer Zeit immer noch „unberührt“ ist, so muss ein neuer, besser geeigneter Standort gefunden werden.

A.10.Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Büroräume) sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ auszubilden. Bspw. in Form von Schallschutzfenstern.

Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (tags) nach DIN 4109 auf Grundlage von Straßenverkehrs- und Gewerbelärm (IRW für MI)

Berechnungshöhe: 8,8 m über Gelände | Abstand der Isophonen: 1 dB

Lärmpegelbereich (LPB) III = 61 bis 65 dB(A)

Lärmpegelbereich (LPB) IV = 66 bis 70 dB(A)

Lärmpegelbereich (LPB) V = 71 bis 75 dB(A)

Wohngebäude sollten so geplant werden, dass lärmempfindliche Räume (Wohnen, Schlafen, Arbeiten, Wohnküchen) möglichst in quellenabgewandter Lage (LPB III und IV) vorgesehen werden. Dem gegenüber sind andere Räume eher lärmunempfindlich, bei Wohnungen vor allem Küchen ohne Wohnanteil, Sanitäräume, Abstellräume und Erschließungsflächen (Treppenhäuser, Flure). Diese können dann in den der Lärmquelle (LPB V) zugewandten Gebäudeteilen angeordnet werden.

Die in den der Lärmquelle (LPB V) zugewandten Gebäudeteile mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur mit nicht öffnbaren Fenstern oder geschlossenen Fassaden (einschließlich geschlossenen Laubengängen) errichtet werden.

Die gesundheitsgefährdenden Beurteilungspegel von ≥ 70 dB(A) tags und ≥ 60 dB(A) nachts sind für die Anordnung maßgebend.

Zum Schutz vor Straßenlärm sind gemäß VDI 2719: 1987-08 für schutzbedürftige Räume im Plangebiet, die ausschließlich über Fenster belüftet werden, geeignete schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen (wie beispielsweise Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestluftstromwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

A.11.Hochwasserschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a-d BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Neckars und wird bei einem möglichen Extremhochwasserereignis (HQextrem) überströmt. Die Wasserspiegellage bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) liegt bei 197.60 m ü. NN und würde bei Beibehaltung des bisherigen Geländeniveaus nahezu das gesamte Plangebiet überfluten. Die Bauweise ist an mögliche extreme Hochwasser anzupassen, z.B. durch eine Geländeanhebung.

Sollte als Schutzmaßnahme eine Geländeanhebung gewählt werden, darf diese nicht zu einer Ab- und Umleitung des Hochwasserabflusses zu Lasten Dritter führen.

Bei der Herstellung eines Untergeschosses ist bei länger anhaltenden Hochwasserereignissen mit sogenanntem Drainagewasser zu rechnen. Bei der Herstellung des Untergeschosses sind daher geeignete bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B.1.Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

○ Dachgestaltung

Dachform nach Eintragung im Lageplan. Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm Stärke zu versehen und extensiv oder intensiv zu begrünen. Siehe dazu A.5. Pfg 5 Dachbegrünung.

○ Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig, soweit die Vorgaben gemäß „Höhe baulicher Anlagen“ im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die Errichtung solartechnischer Anlagen wird empfohlen.

B.2.Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden (unselbständige Werbeanlagen) und als freistehende Werbeanlagen (selbständige Werbeanlagen) zulässig.

Je Grundstück sind maximal zwei selbständige Werbeanlagen (z.B. Pylone, Fahnenmasten) zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig. Sie dürfen in der Höhe nicht über die Attika der jeweiligen Fassadenseite hinausragen. Je Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage in Form eines (1) Schriftzugs und in Form eines (1) Firmenlogos zulässig.

Zulässig sind Schriftzüge bis zu einer Buchstabenhöhe von max. 2,0 m. Die Länge des Werbeschriftzuges darf maximal 10,0 m betragen.

Die Werbefläche des Firmenlogos darf 4,0 m² nicht überschreiten. Im Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht
- Booster (Lichtwerbung am Himmel).

Gemäß den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009 beträgt der kritische Abstand bei 70 km/h rund 5 m. Damit keine Schutzeinrichtung erforderlich ist, muss dieser maßgebliche Abstand zwischen dem Rand des Verkehrsraumes und dem Rand der Gefahrenstelle eingehalten werden. Gemessen ab Rand Asphalt bis vorderste Kante der Werbetafel in Richtung Straße.

Zur Landesstraße (L1100) orientierte Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist. Weitere Angaben zu Mietern und insbesondere Detaildarstellungen mit geringer Schriftgröße sind an Pylonen nicht zulässig, da gerade diese geeignet sind den Verkehrsteilnehmer zu stark abzulenken. Daher ist hier die Ablenkung auf ein Minimum zu reduzieren.

B.3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- **Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Hecken, Drahtzäune oder Mauern herzustellen.

Drahtzäune und Mauern sind entsprechend zu begrünen, z.B. mit Sträuchern oder Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen. Siehe dazu Pflanzliste „Fassadenbegrünung“ im Anhang, S. 20.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen wie folgt zulässig:

Ohne Grenzabstand sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

Bei Einhaltung eines Abstands von mindestens 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Einfriedungen bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.

- **Müllbehälterstandplätze**

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassungen, Sichtblenden oder Bepflanzungen gegenüber dem öffentlichen Raum abzuschirmen sowie vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

C HINWEISE

C.1. Bodendenkmale

(§§ 20 i.V.m. 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 88.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C.2. Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen ab 0,5 ha Einwirkfläche auf den Boden ist ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen und zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Das BSK soll einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten und die Bodenfunktionen im Umfeld von Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen schützen (Vermeidung und Minimierung von Eingriffen). Weiterhin soll auf eine möglichst hochwertige Verwertung von Überschussmassen hingewirkt werden (siehe Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ des LRA, FB Umwelt).

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die unter Punkt C.3 getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

C.3. „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Landratsamtes Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt (Stand November 2015)

- **Wiederverwertung von Bodenaushub**
 - Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die Verwaltungsvorschrift (VwV) des Umweltministeriums (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.

- 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.
- 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. 2 m 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.
- Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, gegebenenfalls 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.
- **Bodenbelastungen**
 - 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.
 - Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
 - Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z. B. Lagerung auf Geotextil).
 - Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

C.4.Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Ludwigsburg-Hoheneck. Im Plangebiet ist u. U. mit geringen Grundwasserflurabständen und eventuell mit erhöhten Sulfatgehalten im Grundwasser zu rechnen. Die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet sind jedoch beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) nicht im Detail bekannt. Es wird empfohlen, die hydrogeologischen Verhältnisse bei der Bauplanung zu berücksichtigen. Sollte eine dauerhafte Drainage oder Ableitung von Grundwasser geplant sein, wäre nachzuweisen, dass sich hieraus keine ungünstigen Einflüsse auf oberstromige Grundwassernutzungen ergeben.

Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen. Die Bauarbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sind bis zur Entscheidung der Wasserbehörde einzustellen.

Für die eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (zum Beispiel Tiefergründungskörper, Baukörper, Aufzugsunterfahrt) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

C.5.Hochwasserschutz

Neben einer Geländeanhebung können weitere geeignete Schutzmaßnahmen der Hochwasserschutzfibel / Fachinformation Bundesbau, Informations- und Wissensmanagement im Bundesbau entnommen werden, die im Internet abrufbar ist: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2018-12_Hochwasserschutzfibel_8.Auflage.pdf

C.6.Nutzung von Erdwärme

Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im Baugebiet grundsätzlich möglich, bedarf jedoch zuvor einer wasserrechtlichen Erlaubnis/Genehmigung (Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, Landratsamt Ludwigsburg). Es bestehen Begrenzungen bezüglich der Bohrtiefe.

C.7.Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Meißner-Formation (Oberen Muschelkalk). Diese werden größtenteils von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Möglicherweise vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C.8.Altlasten

Im Planbereich liegen insgesamt vier altlastenrelevante Flächen, die im Planeinschrieb gekennzeichnet sind. Im nördlichen Bereich des Flurstücks 322/1 reicht ein Teil der Fläche „Ramshalde“ (Flächen-Nr. 00092-000) in den Planbereich. Der Handlungsbedarf ist aktuell Belassen mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz. In diesem Bereich des Flurstücks können erhöhte Entsorgungskosten aufkommen.

Zusätzlich befindet sich auf dem Flurstück 322/1 noch der Altstandort Ernst-Meissner-Areal. Im Rahmen der baulichen Neugestaltung wurden sämtliche bekannten Untergrundbelastungen entfernt. Davon ausgenommen war der kleinräumige Bereich des früheren Abfallschuppens mit Restbelastungen durch chlorierte Lösemittel (LHKW). Jener Schaden wurde von dieser Fläche abgetrennt und separat bewertet. „Ernst-Meissner-Areal Restfläche“ (Flächen-Nr. 06201-001) wird als A-Fall nicht mehr im Altlastenkataster geführt. Die zweite Fläche „LHKW-Schaden Abfallschuppen“ (Flächen-Nr. 06201-002) ist als Belassen-Gefahrenlage hinnehmbar bewertet.

Auf dem Flurstück 6174 liegt der Altstandort „Tischfabrik Ryssel, Heinrich“ (Flächen-Nr. 00933-000).

Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen oder Verunreinigungen des Bodens bzw. bodenfremde Anteile festgestellt, so ist das Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

C.9. Anlagen zur Nutzung von Regenwasser

Die Verwendung unterirdischer Regenwasserbehälter wird empfohlen. Sollte Regenwasser zu anderen Zwecken als zur Rasen- und Zierpflanzenbewässerung oder Feuchtbioтопеinspeisung genutzt werden, so sind die Vorgaben der DIN 19650 (Bewässerung - hygienische Belange) und der DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen) zu beachten. Aus gesundheitsvorsorglichen Gründen sollen Wasserzapfstellen für Regenwasserbehälter durch ein Hinweisschild „kein Trinkwasser“ oder ein entsprechendes Piktogramm gekennzeichnet und kindersicher (Steckschloss o. ä.) ausgeführt werden.

C.10. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, fensterlose Fassaden durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Siehe dazu Pflanzliste „Fassadenbegrünung“ im Anhang S. 17.

C.11. Tiefgaragenbegrünung

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 50cm bis 1m starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Eine ausreichende Substratschicht ist zu wählen, um Sträuchern und Bäumen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen (Wurzelausbreitung, Wasserversorgung). Pflanzenbeispiele, siehe Pflanzlisten im Anhang S. 16.

C.12. Gutachten/Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften erstellten und dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften als Anlage beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

C.13. DIN-Vorschriften

Die für Festsetzungen in diesem Bebauungsplan relevanten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Marbach am Neckar, Stadtbauamt / Abt. Stadtplanung, Marktstraße 34, 71672 Marbach am Neckar, während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

C.14. VDI-Richtlinien

Die für Festsetzungen in diesem Bebauungsplan relevanten VDI-Richtlinien können bei der Stadt Marbach am Neckar, Stadtbauamt / Abt. Stadtplanung, Marktstraße 34, 71672 Marbach am Neckar, während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	18.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	19.11.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	22.11. bis 24.12.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	22.11. bis 24.12.2021
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	02.06.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	04.06.2022
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	13.06. bis 15.07.2022
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	13.06. bis 15.07.2022
Erneuter Auslegungsbeschluss des ergänzten Planentwurfes durch den Gemeinderat	13.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	15.10.2022
Erneute öffentliche Auslegung des ergänzten Planentwurfs § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	24.10. bis 11.11.2022
Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum ergänzten Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 3 BauGB	24.10. bis 11.11.2022
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	15.12.2022
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	15.12.2022

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Marbach am Neckar, den

16. Dez. 2022



Jan Trost, Bürgermeister



**Inkrafttreten des Bebauungsplanes
durch ortsübliche Bekanntmachung**
§ 10 Abs. 3 BauGB

17.12.2022
/ 21.01.2023

**Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung**
§ 10 Abs. 3 BauGB

17.12.2022
/ 21.01.2023

E ANHANG

Pflanzliste

1. **Einheimische Sträucher**, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60-100 cm, Heister 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150 – 200 cm; * nicht auf Kinderspielflächen pflanzen

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Gewöhnliches Pfaffenhütchen*	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster*	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Trauben-Holunder *	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball *	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus

2. **Einzelbäume**, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 (Sortenauswahl ist möglich)

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

3. **Extensive Dachbegrünung** ohne Wasseranstau, Schichthöhe mindestens 8 cm

Gräser	Zittergras	Briza media
	Aufrechte Trespe	Bromus erectus
	Ausläufertreibender	Festuca rubra
	Rotschwingel	
	Blauschopfgras	Koeleria glauca
	Dachtrespe	Bromus tectorum
	Platthalmrispe	Poa compressa
	Schafschwingel	Festuca ovina (pallens, glauca)
Kräuter	Blutwurz	Potentilla erecta
	Echtes Labkraut	Galium verum
	Färberkamille	Anthemis tinctoria
	Gemeine Braunnelle	Prunella vulgaris
	Grasnelke	Armeria maritima
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
	Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
	Orangerotes	Hieracium auranthiacum
	Habichtkraut	
	Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa

	Schafgarbe	Achillea millefolium
	Seifenkraut	Saponaria officinalis
	Tagnelke	Silene nutans
	Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare
Sedum	Weißer Fetthenne	Sedum album
	Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Mauerpfeffer	Sedum acre

4. **Fassadenbegrünung**, vorwiegend rankende und schlingende Pflanzen, die eine Kletterhilfe benötigen (vorgepflanzte Fassadenbegrünung, Rankhilfen wie z.B. Stahlseile, Module etc.), Selbstklimmer können die Fassade des Baukörpers beschädigen.

Waldrebe	Clematis in Arten
Geißblatt	Lonicera in Arten
Kletterhortensie	Hydrangea in Arten
Knöterich	Polygonum in Arten
Kletterrose (ungefüllte Blüten)	Rosa in Arten