

GEMEINDE FREUDENTAL

Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Galgenäcker - 2. Bauabschnitt“

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Fassung vom 12.11.2007

**Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe**

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Galgenäcker - 2. Bauabschnitt“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 19.09.2007 rechtskräftigen Fassungen.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 19.09.2007 rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.12.2007 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Galgenäcker - 2. Bauabschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2007 maßgebend.

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 500	in der Fassung vom 12.11.2007
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 12.11.2007
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 12.11.2007

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 12.11.2007
E	Begründung	in der Fassung vom 12.11.2007
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB	in der Fassung vom 12.11.2007

Weitere gesonderte Anlagen

	Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung	in der Fassung vom 31.08.2007
--	--	-------------------------------

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Galgenäcker - 2. Bauabschnitt“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind vom Gemeinderat am 12.12.2007 als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Freudental, den

19.12.2007

Dorothea Bachmann

Bürgermeisterin

i. V. 

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	23.06.2004
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	gem. § 3 (1) BauGB	vom	29.06.2007
		bis	13.07.2007
Informationsveranstaltung		am	28.06.2007
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom	09.07.2007
		bis	10.08.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	28.08.2007
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Text und Begründung in der Fassung vom .19.09.07.	gem. § 3 (2) BauGB	vom	08.10.2007
		bis	07.11.2007
Satzungsbeschluss Bebauungsplan			
Satzungsbeschluss örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom .12.11.2007	gem. § 10 (1) BauGB	am	12.12.2007
Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde (sofern erforderlich)	gem. § 10 (2) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	21.12.2007

Gemeinde Freudental, den
19.12.2007
Dorothea Bachmann
Bürgermeisterin

i.v. 

A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

siehe separate Planzeichnung M.1: 500

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, gegliedert in die Teilbereiche GE 1 und GE 2.

Im gesamten Geltungsbereich (GE 1 und GE 2) gilt:

- In Anwendung von § 1 (5) BauNVO ist die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Lagerplätze) einschränkend nur im Zusammenhang mit mindestens 1 Betriebsgebäude auf dem betreffenden Grundstück zulässig.
- In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind betriebsbezogene Wohnungen i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in freistehenden Wohngebäuden unzulässig. Je Betriebsgrundstück ist nur 1 betriebsbezogene Wohnung i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig. Je Betriebsgrundstück darf der Anteil der Wohnfläche innerhalb eines Betriebsgebäudes max. 30 % betragen.
- In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) unzulässig.

Im Teilbereich GE 2 gilt darüber hinaus:

- Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (d.h. nur Betriebe und Anlagen im Sinne des § 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen First- und Traufhöhen sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ / GFZ) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Als **Bezugspunkt** zur Ermittlung der First- und Traufhöhen gilt die Oberkante des Gehwegs (sofern kein Gehweg vorhanden ist, gilt die Straßenoberkante) an der vorderen Grundstücksgrenze, gemessen in der Mitte der geplanten Grundstückszufahrt entlang der im zeichnerischen Teil dargestellten Planstraße. Bei mehreren Grundstückszufahrten ist von dem höchstgelegenen Bezugspunkt auszugehen.

Die **Firsthöhe "FH"** gilt nur für geneigte und gewölbte Dächer, nicht für Flachdächer. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die **Traufhöhe "TH"** ist für geneigte und gewölbte Dächer als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu ermitteln. Bei Flachdächern ermittelt sich die Traufhöhe „TH“ als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach- Attika.

- 3 Bauweise, Gebäudestellung und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen bis 35 m zulässig sind. Die Außenwände der Hauptgebäude sind parallel zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pfeilrichtungen zu errichten. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Technische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabelschränke) dürfen ausnahmsweise auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

- 4 Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**
Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Einfriedungen - sind auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ unzulässig.

5 Grünordnung

5.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5.1.1 Allgemeines

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen. Auf allen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen unzulässig. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.

5.1.2 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

Einzelpflanzgebot je Baugrundstück

Je angefangene 200 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Größenordnung zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm) und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können Obsthochstämme bewährter Lokalsorten gepflanzt werden. Nadelbäume sind unzulässig.. Die Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen. Die rechnerisch zu ermittelnde Anzahl ist grundsätzlich aufzurunden.

Seitliche Grundstücksgrenzen

Entlang von seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein mind. 1.50 m breiter Pflanzstreifen anzuordnen und mit Strauchpflanzungen gem. Artenverwendungsliste zu begrünen (1 Strauch je 1 – 1.5 m²).

Straßenbegleitende Bäume

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße sind mit einer Standortabweichungs-Toleranz von 2.00 m verbindlich anzuordnen. Hier sind ausschließlich Bäume 1. Größenordnung gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Alleebäume ist 3 x verpflanzte Ware, Stammhöhe 3– 3.50 m, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16-18 cm zu verwenden. Für jeden Baum sind bepflanzte Baumscheiben von mind. 4 m² Fläche vorzusehen. Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes sollte nach Möglichkeit nur eine der aufgeführten Baumarten Verwendung finden. Die

Baumpflanzungen können auf die Einzelpflanzgebote je Baugrundstück (Ziffer 5.1.2 - erster Absatz) angerechnet werden.

Parkplatzbäume

Auf Parkplatzanlagen sind Bäume 1.- oder 2. Größenordnung gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (1 Baum je 4 Parkplätze). Für jeden Baum sind bepflanzte Baumscheiben von mind. 4 qm Fläche vorzusehen. Erforderliche Leitungen sind so zu verlegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

5.1.3 Pflanzgebot auf privater Grünfläche

Baugebietseingrünung am Südrand (Pflanzgebot 1)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebotsfläche 1 sind Bäume und Sträucher gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind je 1-1.5 m² 1 Strauch zu pflanzen und Bäume 1.- oder 2. Größenordnung gem. Artenverwendungsliste in Anlehnung an die Darstellung im zeichnerischen Teil anzuordnen. Die Baumpflanzungen können auf die Einzelpflanzgebote je Baugrundstück (Ziffer 5.1.2 - erster Absatz) angerechnet werden. Versiegelungen, Einfriedungen oder sonstige bauliche Anlagen sind auf der Pflanzgebotsfläche unzulässig.

5.1.4 Pflanzgebot auf öffentlicher Grünfläche

Einzelbaum (Pflanzgebot 2)

Am östlichen Baugebietsrand ist auf öffentlicher Grünfläche ein Baum 1. Größenordnung gemäß Artenverwendungsliste mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünfläche unter dem Baum ist als Landschaftsrasen anzulegen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

5.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Streuobstwiesen

Die Streuobstwiesen im südlichen Planungsgebiet sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Obstbäume sind durch bewährte lokaltypische Sorten (Hochstamm) zu ersetzen. Bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen sowie das Anpflanzen von Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

5.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB)

Die Anlage einer Streuobstwiese bzw. der Erhalt der vorhandenen Obstbäume in diesem Bereich stellt eine wichtige Verbindung im Zusammenhang mit der Vernetzung von Teilereichen des benachbarten Natura 2000- Schutzgebietes dar.

5.3.1 Streuobstwiese

Neuanlage/ Entwicklung

Die Fläche ist mit Obsthochstämmen bewährter lokaltypischer Sorten zu bepflanzen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm, mindestens 1 Baum je 100 m² Grundstücksfläche. Vorhandene bzw. zu pflanzende Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, bei Abgang sind sie durch Sorten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen. Die Fläche unter den Obstbäumen ist als Extensivwiese mit einer kräuterreichen Wiesenmischung aus südwestdeutscher Herkunft oder als sog. „Heublumen“ (Rückstände von Heugewinnung örtl. Landwirte) anzusäen.

Wiesepflege

Die Flächen sind anfangs mindestens 2 x pro Jahr, später 1 – 2 x pro Jahr, ab dem 15. Juni, in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung ggf. mit bis zu 20 % Wechselbrache, zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Die erforderliche Dauerpflege ist sicherzustellen.

5.4 Straßenbeleuchtung

Zur Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten bzw. Lampen zu verwenden. Beleuchtungen oder Werbeanlagen, die in den Außenbereich wirken sowie Himmelsstrahler sind unzulässig.

5.5 Artenverwendungsliste**Bäume 1. Größenordnung:**

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 Stiel-Eiche (Quercus robur)
 Winter-Linde (Tilia cordata)
 Esche (Fraxinus excelsior)

Bäume 2. Größenordnung:

Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Haselnuß (Corylus avellana)
 Hunds-Rose (Rosa canina)
 Liguster (Ligustrum vulgare) **Giftig !**
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) **Giftig !**
 Sal-Weide (Salix caprea)
 Schlehe (Prunus spinosa)
 Wasserschneeball (Viburnum opulus)
 Weißdorn (Crataegus monogyna/oxyacantha)

Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebzig.

Obstbaumpflanzungen auf den Ausgleichsflächen:

Es sind nur Hochstämme unter Verwendung von Sämlingsunterlagen zulässig !

Apfelbäume Birnbäume

Jakob Fischer Gräfin von Paris
 Jakob Lebel Gellerts Butterbirne
 Winterambour Pastorenbirne
 Boskop Oberösterreich Weinbirne
 Brettacher Schweizer Wasserbirne
 Bohnapfel Conference
 Hauxapel Gute Graue
 Gravensteiner Stuttgarter Gaishirtle
 Bittenfelder Sämling Clapps Liebling
 Maunzenapfel Grüne Jagdbirne
 Kaiser Wilhelm Gute Luise
 Gewürzluike

Kirschbäume Zwetschgenbäume

Frühe Meckenheimer Hauszwetschge
 Hedelfinger Riesen Bühler Frühzwetschge
 Schwarze Knorpelkirsche Wangenheims Frühzwetschge
 Dollenseppler Nancy-Mirabelle
 Schwarze Schüttler

5.6 Zuordnung

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) sowie durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

5.7 Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan

Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan beizulegen, der den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht.

6 Flächen für ein Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten (Niederschlagswasser).

C

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils

1 Dächer

Zulässig sind nur Pultdächer, gewölbte Dächer, Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20 Grad. Für Dachflächen sind reflektierende Materialien unzulässig (Ausnahme: Glas). Metalleindeckungen sind nur in beschichteter Form zulässig.

2 Gestaltung unbebauter Flächen

Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist. Die Flächen zwischen der Planstraße und der vorderen Baugrenze dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

3 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2.00 m über Oberkante des geplanten Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Als Einfriedigungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen sowie Metallgitterzäune und Drahtgeflecht auf einer max. 0.20 m hohen Sockelmauer mit einer Hinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

4 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Mit Ausnahme von Fahnenstangen sind keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässigen Trauf- bzw. Wandhöhen der Gebäude überschreiten (Definition siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 2). Ausnahmsweise darf die Traufhöhe nur dann überschritten werden, wenn die Werbeanlage vollständig im Giebfeld eines Gebäudes angebracht wird.

5 Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks

Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks sind mit Kletter- oder Heckenpflanzungen in Verbindung mit Spalieren oder Pergolen so zu begrünen, dass sie der direkten Sicht entzogen sind. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6 Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen für die Telekommunikation dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Gemeinde Freudental entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

7 **Gebäudefassaden und Fenster**

Grelle Anstriche und Signal- und Leuchtfarben an den Gebäudefassaden sowie reflektierende Fassadengestaltungen (Ausnahme: Glas) sind unzulässig. Für Fenster und Glasfassaden ist Ornilux- Glas zu verwenden.

D

Hinweise

1 **Allgemeiner Hinweis**

Neben den nachfolgend aufgeführten Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange liegen weitere Hinweise bzw. Anregungen vor, die entsprechend der vom Gemeinderat vorgenommenen Abwägung unbedingt zu beachten sind.

2 **Belange des Denkmalschutzes**

Mittelalterliche Befunde sind aus dem Planungsgebiet bisher nicht bekannt, der Flurname deutet jedoch darauf hin, dass sich hier eine mittelalterliche Gerichtsstätte befunden haben dürfte. Entsprechende archäologische Befunde können im landwirtschaftlichen Bereich erhalten geblieben sein, die dann bei Baumaßnahmen angetroffen werden. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

3 **Altlasten**

Im Rahmen der flächendeckenden historischen Altlastenerhebung wurden für den Planbereich keine altlastenverdächtigen Flächen ermittelt. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, auffällige Verfärbungen, Gerüche, lokale Verunreinigungen oder sonstige auffällige Eigenschaften des Aushubmaterials sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der weitere Handlungsbedarf mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz sowie mit dem Gesundheitsamt abzustimmen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

4 **Hinweise der Deutschen Telekom AG**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5 **Wandberankung**

Es wird empfohlen, Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit mehr als 15 qm Wandfläche nach vorheriger Eignungs-Prüfung der Wandoberfläche zu beranken. Für Nordwände

eignen sich immergrüne Pflanzen (z.B. Efeu), für Südwände laubwerfende Bepflanzung (z.B. Wilder Wein).

6 Geologische Hinweise

Der Untergrund des Plangebiets wird von Tonmergelsteinen der Gipskeuper - Formation gebildet. Diese führen Gipslagen und -linsen, die im Grundwasserbereich nahe der Geländeoberfläche ausgelaugt sind, wobei die Tonmergelsteine entfestigt wurden. Im tieferen Untergrund ist lokal noch (verkarsteter) Gips vorhanden, deshalb ist die Bildung von Erdfällen nicht auszuschließen. Ferner werden im Gipskeuper örtlich fossile Rutschungen angetroffen, die während der extremen klimatischen Verhältnisse der letzten Eiszeit aktiv waren und durch Baumaßnahmen wieder aktiviert werden können. Aus diesen Gründen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Das Gebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Aus hydrologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Beim Ausheben von Baugruben und Gräben kann im Gipskeuper Schichtgrundwasser angetroffen werden. Die Anlage von Erdwärmesonden wäre möglich.

7 Hinweise zur Wasserwirtschaft und zum Bodenschutz

Für eine evtl. Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamts einzustellen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“, welches im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beigelegt wird).