

GEMEINDE EBERDINGEN

OT Hochdorf

Bebauungsplan „Betteläcker - Erweiterung“ und örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 24.11.2022

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB

Aufstellungsbeschluss	am	14.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Hinweis auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	am	21.11.2019
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Unterrichtung der betroffenen TÖB	am	23.07.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	vom bis	14.09.2020 23.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB	vom bis	17.09.2020 30.10.2020
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Öffentliche Auslegung	am	21.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage	am	28.10.2021
Öffentliche Auslegung	vom bis	05.11.2021 10.12.2021
Beteiligung der Behörden und TÖB	vom bis	05.11.2021 10.12.2021
Satzungsbeschluss	am	24.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	am	08.12.2022

Teil A - Zeichnerischer Teil

Bebauungsplan M 1:500 vom 24.11.2022

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

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.

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), die maximal zulässige Wandhöhe (WH) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** ist durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 zulässig.

Die maßgebende Grundstücksfläche der jeweiligen Teilbereiche 1, 2 und 3 zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Gesamtheit des Baulandes der jeweiligen Teilbereiche 1,2 und 3 im Geltungsbereich.

Die Bezugshöhen BZH der jeweiligen Wandhöhen sind im zeichnerischen Teil in Meter über Normalnull festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe WH gilt für Flachdächer und für reine Pultdächer. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach – Attika. Bei Gebäuden mit reinen Pultdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Durch Treppenhäuser und Aufzüge darf die WH bis zu 1,5 m überschritten werden.

Im Teilbereich 3 ist mit den Außenwänden des obersten Geschosses ab einer Wandhöhe von 7,50 m um mindestens 1,00 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Davon ausgenommen sind Erschließungskerne (Treppenhäuser und Aufzugsanlagen). Bis zu einer Breite von 8,00 m ist für Treppenhäuser und Aufzugsanlagen kein Rückversatz erforderlich ist. Für die nach Süden gerichtete Außenwand des obersten Geschosses ist davon ausgenommen auf einer Länge von maximal 1/3 der Gebäudelänge kein Rückversatz erforderlich.

Doppelhäuser sind mit einer Wandhöhe von 9,50 m zu errichten. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Gebäudehöhe bei der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es gilt die **abweichende Bauweise** gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

In der **abweichenden Bauweise a1** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig sind.

In der **abweichenden Bauweise a2** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 30 m Länge, Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 20 m Länge und Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudelänge bis 30 m zu errichten sind.

Die Errichtung von Doppelhaushälften ist dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

Die Errichtung von Reihenhäusern ist dann zulässig, wenn der Grenzanbau der äußeren Reihenhäuser einer Hausgruppe gesichert ist.

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig. Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen auf einer max. Länge von 5,00 m die festgesetzte Baugrenze um bis zu 2,00 m überschreiten.

Technische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabelschränke oder Gasdruckregelstationen) dürfen auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden.

4 Flächen für Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Mit Carports ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einhausungen zur Müllentsorgung sowie nicht überdachten Fahrradanlagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Grundstück ein Nebengebäude mit max. 10 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Teilbereich 2

Einzelhäuser: maximal 2 Wohneinheiten

Doppelhaushälften: maximal 1 Wohneinheit

Reihenhäuser einer Hausgruppe: maximal 1 Wohneinheit

6 Flächen für Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind auf den privaten Grundstücken Wallanlagen, die dem Schutz der Bebauung vor hangseitig anfallendem Oberflächenwasser dienen, zu dulden, zu unterhalten und dauerhaft zu sichern. Die Ableitung des hangseitig anfallenden Oberflächenwasser erfolgt über Mulden innerhalb öffentlicher Grünflächen. Die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten nordwestlichen Fläche. Dach- und Oberflächenwasser, das auf den Bauflächen anfällt ist über die Regenwasserkanäle oder Mulden zu entsorgen.

7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) und Straßenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 12° sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke muss dabei 10 – 15 cm betragen. Hierfür darf nur unbelastetes Substrat gemäß LAGA-Z0 verwendet werden. Auf eine entsprechende Gütesicherung ist zu achten. Recyclingmaterialien wie Schlackkereste aus der Müllverbrennung sind nicht zulässig. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 3 (siehe Teil D: Ziffer 8) zu verwenden. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaikanlagen.

Sofern die Tiefgaragendächer, nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegung, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen etc. genutzt werden, sind diese intensiv zu begrünen. Die zu begrünenden Dachflächen von Tiefgaragen müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 40 cm aufweisen.

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig, da sie den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser erhöhen. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gaupen, Erker und Eingangsüberdachungen.

8 Flächen mit Leitungsrechten (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten. Überbauungen und Befestigungen der Flächen sind nur nach Freigabe durch den Leitungsträger zulässig.

9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 (1) 24 BauGB)

Gemäß den nachfolgenden Abbildungen sind den künftigen Neubauten die Lärmpegelbereiche I – V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugeordnet. (siehe Abbildung 1 Lärmpegelbereiche tags und Abbildung 2 Lärmpegelbereiche nachts)

Für die Gebäudefassaden entlang der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Baugrenzen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der Lärmpegelbereiche dimensioniert werden.

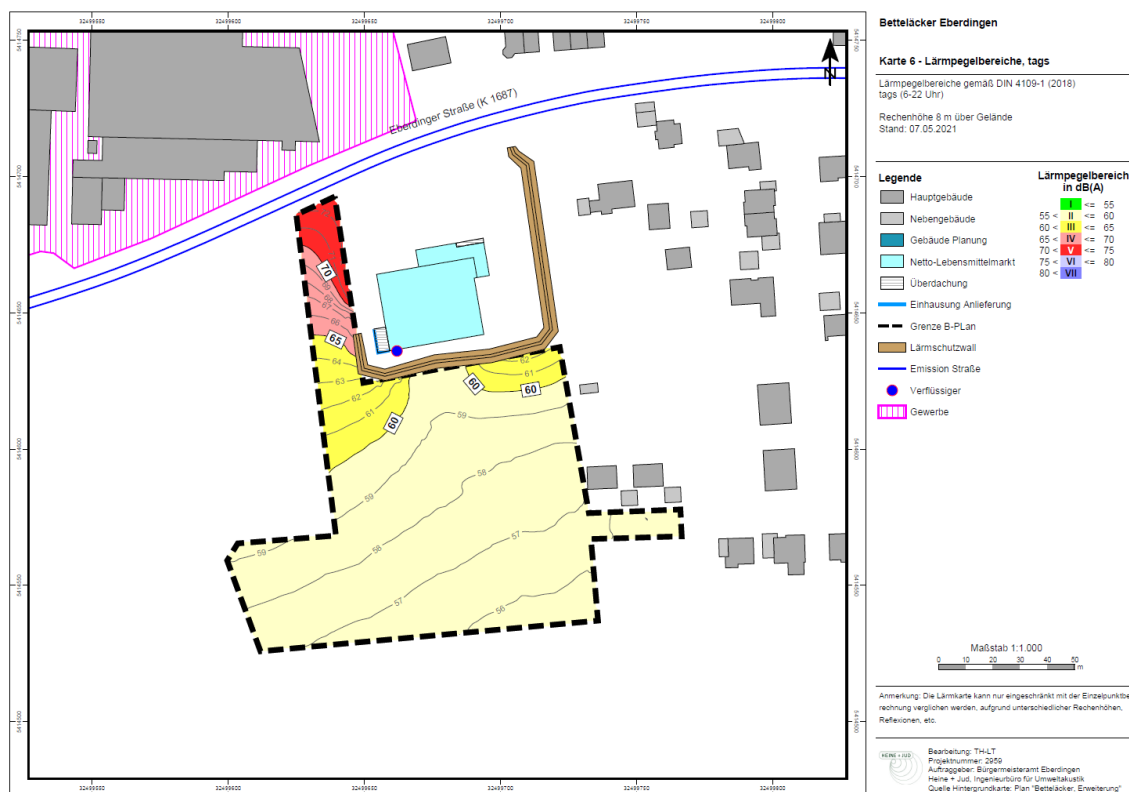


Abbildung 1: Lärmpegelbereiche tags, Quelle: Heine + Jud (07.05.2021)

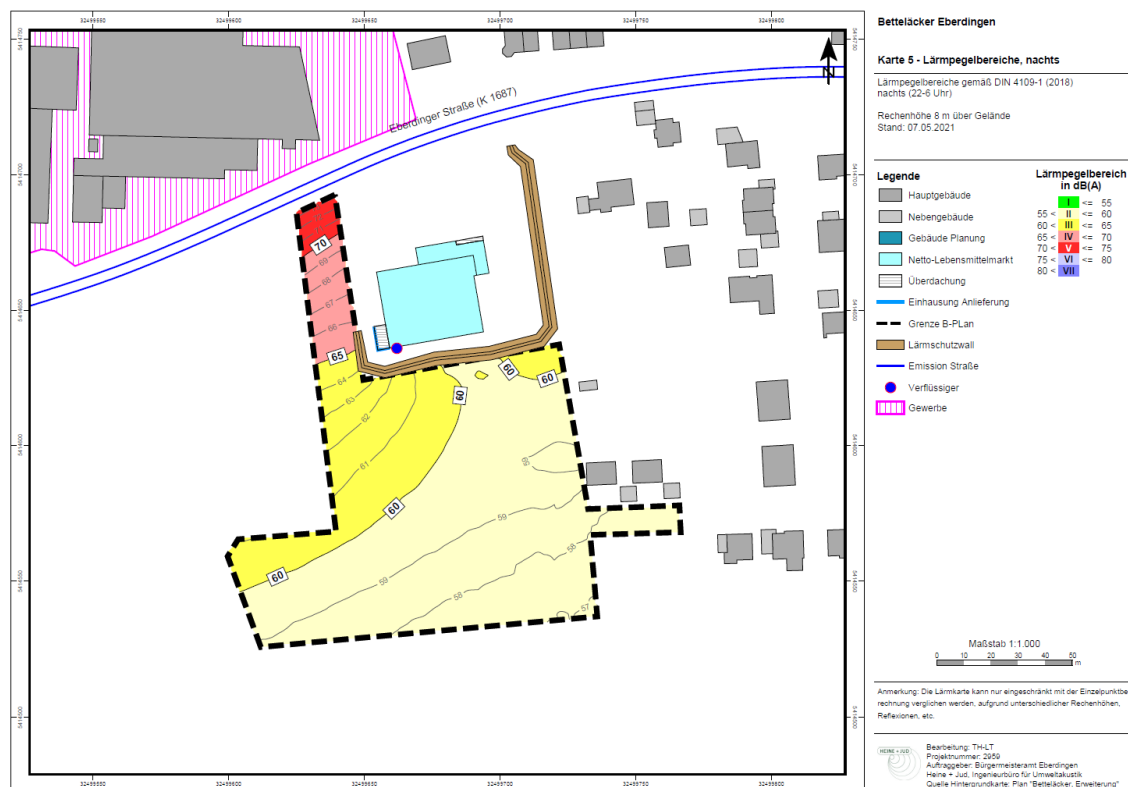


Abbildung 2: Lärmpegelbereiche nachts, Quelle: Heine + Jud (07.05.2021)

10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Bepflanzung der Gärten

Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1, Teil D Hinweise Ziffer 8 Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt in 1 m Höhe mindestens 18 cm; zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Einzelbäume

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 (siehe Teil D Hinweise Ziffer 8) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt in 1 m Höhe mindestens 18 cm. Die Position der Bäume kann verschoben werden, wenn dies z.B. aus Gründen der Erschließung, der Grundstückszufahrt oder der Leitungsführung erforderlich ist.

Pfg1: Schutzwall

Die Fläche ist mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut anzusäen.

Pfg2: Ortsrandeingrünung

Es sind Sträucher der Pflanzliste 2 (siehe Teil D Hinweise Ziffer 8) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgebotsfläche ist mindestens zu 80 % zu bepflanzen.

11 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen

Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Laternenmasten einschließlich der notwendigen Befestigungen und Fundamente sowie Straßenunterbauten bis maximal 1,00 m Tiefe zulässig.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), das durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103), durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 606), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613), durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) und durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 12° gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die Vorschriften zur Dachbegrünung (Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7) sind zu beachten.

Bei **Doppelhaushälften und Hausgruppen** ist dieselbe Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitigen Wandhöhe zu sichern.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: Dachaufbauten auf Flachdächern).

2 Dachaufbauten

Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Technisch notwendige Anlagen und Aufbauten (wie z.B. Filter-/Lüftungsanlagen, Kamine, Dachzugänge für Wartungszwecken usw.) sowie Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente auf den Dächern sind zulässig.

Bei Flachdächern haben Dachaufbauten zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze). Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugsanlagen.

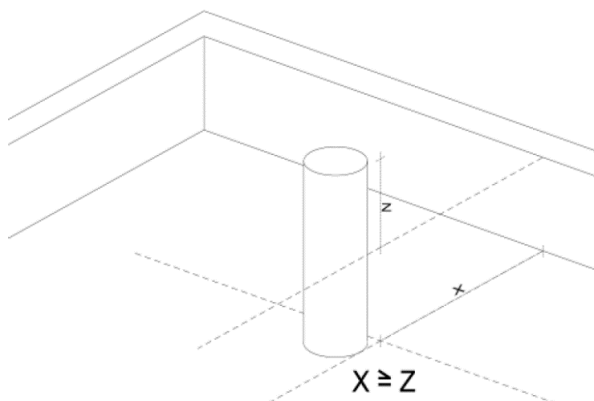


Abbildung 3: Dachaufbauten auf Flachdächern

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Teilbereich 1 und 3:

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO richtet sich nach der Größe der Wohneinheit. Sie beträgt bei

Wohnungen mit ein und zwei Zimmern 1,0 nicht gefangene Stellplätze

Wohnungen mit drei und mehr Zimmern 1,5 nicht gefangene Stellplätze

Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden.

Teilbereich 2:

Je Wohneinheit sind mind. 2,0 nicht gefangene Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnungen mit einer Größe bis 35 qm genügt der Nachweis von 1,0 nicht gefangenen Stellplatz pro Wohneinheit.

4 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Signalfarben sind als Fassadenfarben unzulässig.

5 Einfriedungen

Tote Einfriedungen sind nur sockellos zulässig und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Maschendraht ist zu hinterpflanzen. Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Es sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens 15 cm hinter der Grundstücksgrenze zurück zu versetzen.

6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung der Gartenflächen (Kieswege, Kies-Zufahrten, etc. sind zulässig).

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Davon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

Teil D - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalles: „Vorgeschichtliche Grabenanlage (Listen-Nr. 24)“. Auf diversen Luftbildern sind auf Flst. 794/1 die Spuren eines rechtwinklig abbiegenden Grabenwerks zu erkennen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Es wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen auf Kosten des Planungsträgers den Oberbodenabtrag im Bereich der im Luftbild ersichtlichen Strukturen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollte die Voruntersuchung auf archäologische Kulturdenkmale stoßen, muss vor dem Beginn der Bau- bzw. Erschließungsarbeiten eine Rettungsgrabung erfolgen - sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass eine Rettungsgrabung durch den Planungsträger zu finanzieren wäre.

Für alle übrigen Bereiche des Bebauungsplanes verweisen wir auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik-reste, 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 das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Christian Bollacher, Tel.: 0711/904-45401, E-Mail: christian.bollacher@rps.bwl.de.

2 Altlasten

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Schadstoffverunreinigungen im Boden oder Bodenfremdstoffe bekannt werden, ist der weitere Handlungsbedarf zeitnah mit dem Landratsamt Ludwigsburg - Fachbereich Umwelt - abzustimmen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Wasserschutzgebiete / Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbaukörper oder Tiefergründungen). Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies

unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

4 **Hochwasser/Starkregen**

Im Geltungsbereich ist auf Grund von fehlenden flusshochwasserrelevanten Gewässern nicht mit Überflutungen zu rechnen. Dennoch können zufällige Starkregenereignisse zu oberflächen-nahen Überflutungen führen. Orientierung über die Ereignisse und deren möglichen Auswirkungen bietet hier die digitalen Starkregengefahrenkarten der Glemsregion.

<https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/glems/>

5 **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 Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015). Das entsprechende Beiblatt ist in der Gemeindeverwaltung erhältlich.

6 **Landwirtschaft**

Beeinträchtigungen der Wohnnutzung beispielsweise durch Lärm oder Staub, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der östlich angrenzenden Flächen resultieren, können nicht ausgeschlossen werden und Nutzungskonflikte sind zu erwarten. Neben Geräusch- und Staubemissionen sind auch Geruchsemissionen im Rahmen der Düngung, beispielsweise durch Gülle oder Gärreste aus der Biogasanlage nicht zu verhindern. Erntearbeiten und Pflanzenschutzmaßnahmen müssen witterungsbedingt auch nach 22.00 Uhr durchgeführt werden können.

7 **Schutz von Vögeln**

Großformatige Fensterflächen und vertikal montierte Glasflächen als Brüstungen oder Schallschutz sind gegen Vogelschlag zu sichern. Eine Anordnung der Fenster, die eine Durchsicht durch das Gebäude ermöglicht, ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Die Ausbildung der Fassade ist so zu wählen, dass eine planebene Ausführung der Fassadenfläche vermieden wird. Die Umsetzung des Schutzes vor Vogelschlag ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Mögliche Maßnahmen können dem folgenden Merkblatt der schweizerischen Vogelwarte entnommen werden.

https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf

8 **Pflanzlisten**

Pflanzliste 1: (Einzelbäume)

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzliste 2 (Ortsrandeingrünung)

botanischer Name	deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Alnandier arborea	Felsenbirne
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzliste 3 (Dachbegrünung)

botanischer Name	deutscher Name
Sedum album	Schneepolster
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Sesleria albicans	Kalk-Blaugras
Melica ciliata	Perlgras
Cerastium tomentosum var. columnae	Hornkraut
Sedum reflexum	Tripmadam
Lychnis viscaria „Feuer“	Pechnelke
Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
Thymus serpyllum / Thymus spec.	Thymian

9 Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.