

Landkreis Ludwigsburg



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**„Schnaidt-Areal“**

**mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
(§ 74 Landesbauordnung)**

(im Verfahren gemäß § 13a BauGB)

## **Textteil**

## 1. Rechtsgrundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6).

### 1.2 Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. 12. 2021 (GBl. 2022 Seite 1,4).

## 2. Geltungsbereich/ Inkrafttreten

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans vom 23.05.2023/ 19.03.2024 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

### 2.2 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sämtliche bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereichs ungültig.

### 2.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros ARP vom 23.05.2023/ 19.03.2024 ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Anlagen:

Plannummer 0010: Grundriss UG M 1:200

Plannummer 0020: Grundriss EG und Außenanlagen M 1:200

Plannummer 0030: Grundriss 1.OG M 1:200

Plannummer 0040: Grundriss 2.OG M 1:200

Plannummer 0050: Grundriss 3.OG M 1:200

Plannummer 0060: Grundriss 4.OG M 1:200

Plannummer 0070: Dachaufsicht M 1:200

Plannummer 0080: Ansicht Nord und West M 1:2000

Plannummer 0090: Schnittansicht Süd und Ost M 1:200

Plannummer 0100: Schnitt 01 / 02 M 1:200

### **3. Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Dienstleistungszentrum und Wohnen**

Zulässig sind:

1. Wohnungen, entlang der Ludwigsburger Straße jedoch nur ab dem 2. Obergeschoss,
2. Wohnungen für betreutes Wohnen, entlang der Ludwigsburger Straße jedoch nur ab dem 2. Obergeschoss,
3. Geschäfts- und Büronutzungen,
4. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solchen Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art und Weise ausüben wie u.a. Ärzte, Rechtsanwälte, beratende Berufe jeglicher Art,
5. Tagespflege,
6. Öffentlicher Betrieb (Polizeistation),
7. Bäckerei mit Café,
8. den oben genannten Nutzungen (Ziffer 1 bis 8) dienende Gebäude sowie oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Erschließungsflächen sowie Kfz- und Fahrradstellplätze.

#### **3.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Gebäudehöhe (GBH) wird in Metern (m) über NN im neuen Höhensystem festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika.

Überschreitungen der Gebäudehöhe GBH sind zulässig

- durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie,
- durch sonstige technische Aufbauten, jeweils bis zu einer Höhe von 2,0 m, sofern diese Anlagen und Aufbauten mindestens 1,5 m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind sowie
- durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,0 m
- Geländer entlang der Attika bis zu einer Höhe von 1,0 m, wenn sie der Absturzsicherung bei Wartungsarbeiten dienen.

#### **3.3 Stellplätze, Garagen Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen**

Tiefgaragen und unterirdische bauliche Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der mit -NA- gekennzeichneten Fläche zulässig.

Oberirdische Kfz- sowie Fahrradstellplätze und oberirdische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der mit NA gekennzeichneten Fläche zulässig, mit Ausnahme des Bereichs der gr-Fläche. Oberirdische Nebenanlagen in Form von Briefkastenanlagen sind innerhalb der gr-Fläche ausnahmsweise zulässig, wenn eine öffentlich nutzbare Gehwegbreite von mindestens 2,00 m gewährleistet wird.

### 3.4 **Mit Rechten zu belastende Flächen**

#### Gerecht (gr)

Die in der Planzeichnung mit **-gr-** gekennzeichneten Flächen sind mit einem **Gerecht** zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Innerhalb der mit **-gr-** gekennzeichneten Fläche ist Außengastronomie ausnahmsweise zulässig, wenn eine öffentlich nutzbare Gehwegbreite von mindestens 2,00 m gewährleistet wird.

#### Leitungsrecht (lr)

Die mit **-lr-** gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

#### Auskragung (Ak)

In den mit **-Ak-** gekennzeichneten Bereichen ist eine lichte Höhe von mindestens 2,4 m ab Höhenlage des Geländes bzw. des Gerechts einzuhalten.

### 3.5 **Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm**

Grundlage für die Maßnahmen zum Lärmschutz bildet die Schallimmissionsprognose des Büros Kurz und Fischer GmbH, Winnenden vom 06.03.2023 (Gutachten 13540-01).

#### **Schutz vor Verkehrslärm**

##### L1 - Nachweis der Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Innerhalb den im Vorhaben- und Erschließungsplan „Schnaidt-Areal“ vom 23.05.2023/ 19.03.2024 entsprechend gekennzeichneten Bereichen, sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, nachzuweisen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Plan 2 bis 5).

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungsverfahren nach dem in der DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

##### L2 - Belüftung von Schlafräumen

Innerhalb den im Vorhaben- und Erschließungsplan „Schnaidt-Areal“ vom 23.05.2023/ 19.03.2024 gekennzeichneten Bereichen, ist bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden an Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen.

Ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen sicherzustellen. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719, Abschnitt 10.2 zu beachten.

### **Schutz vor Anlagenlärm**

#### Lärmimmissionen durch Tiefgaragenzu-/ ausfahrt, oberirdische Stellplätze und Andienungsverkehr

##### L3 - Nicht öffnenbare Fenster/ spezielle bauliche Maßnahmen

- Innerhalb den im Vorhaben- und Erschließungsplan „Schnaidt-Areal“ vom 23.05.2023/ 19.03.2024 gekennzeichneten Bereichen sind bei Außenfassaden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss öffnenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ unzulässig (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Plan 2 und 3).
- Innerhalb den im Vorhaben- und Erschließungsplan „Schnaidt-Areal“ vom 23.05.2023/ 19.03.2024 gekennzeichneten Bereichen sind bei Außenfassaden öffnenbare Fenster nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie Vorhangfassaden, vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraumes Beurteilungspegel nach TA Lärm von weniger als 60 dB(A) tags und Maximalpegel von weniger als 90 dB(A) tags vorliegen.

##### Sonstige Maßnahmen

- Die Wände und die Decke der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sind im Öffnungsbereich bis zu einer Tiefe von 4 m schallabsorbierend zu verkleiden (Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_W \geq 0,8$ ).
- Die Stützwände der Rampe sind schallabsorbierend zu verkleiden (Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} \geq 0,8$  bei 500 Hz).

##### Hinweis:

Weitere Maßnahmen zum Schutz aufgrund des einwirkenden Anlagenlärms sind im Durchführungsvertrag festgelegt.

- Andienungsverkehr beim geplanten Anlieferbereich an der Nordseite des Gebäudes darf ausschließlich im Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) stattfinden.
- Parkierungsverkehr durch gewerbliche Nutzungen auf den geplanten oberirdischen Stellplätzen an der Nordseite des Gebäudes sowie in die Tiefgarage darf ausschließlich im Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) stattfinden.

### **3.6 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und 3 BauGB)**

#### **Risikobereiche bei Starkregen**

Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Überflutungsausdehnung bei Starkregen – siehe auch Ziffer 5.6).

#### **Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen**

Das gesamte Plangebiet ist mit dem Handlungsbedarf belassen-

Entsorgungsrelevanz mit der Flächennummer 07410-000 im Altlastenkataster erfasst (siehe auch Ziffer 5.2).

## **4. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **4.1 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und/ oder blinkendem Licht oder wenn sie Blendwirkung (z.B. für Verkehrsteilnehmer, Anwohner) entfalten, sind nicht zulässig.

### **4.2 Einschränkung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Wohnungen für betreutes Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung des § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO wird für Sonderformen des Wohnens (Wohnungen für betreutes Wohnen) wie folgt eingeschränkt:

Die Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird für **Wohnungen für betreutes Wohnen** auf 0,5 Stellplätze je Wohnung reduziert. Entstehen in der Summe halbe Stellplätze wird auf die volle Zahl aufgerundet.

## **5. Hinweise**

### **5.1 Durchführungsvertrag**

Weitere Festlegungen sind im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

### **5.2 Altlasten**

Im Planbereich liegt eine altlastenrelevante Fläche. Die gesamte Fläche des Plangebietes ist mit dem Handlungsbedarf belassen-Entsorgungsrelevanz mit der Flächennummer 07410-000 im Altlastenkataster erfasst.

Im Zuge des Abbruchs der ehemaligen Möbelfabrik wurde eine verfüllte Sickergrube entdeckt. Das Auffüllmaterial und das umliegende Erdreich sind mit PAK und langkettigen Kohlenwasserstoffe belastet. Die Grube liegt im nord-östlichen Teil des Geländes im Grenzbereich zum Bahnweg. Nur Teile der verfüllten Sickergrube wurden ausgehoben, entsorgungsrelevanter Boden verblieb.

Aushubmaßnahmen sind durch ein altlastenkundiges Gutachterbüro zu begleiten. Der Untersuchungsumfang ist in jedem Fall mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen. Gutachten sind unaufgefordert an das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu senden.

### **5.3 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).

#### **5.4 Grundwasserschutz**

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, Verbauträger 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.

#### **5.5 Hochwassergefahrenkarte**

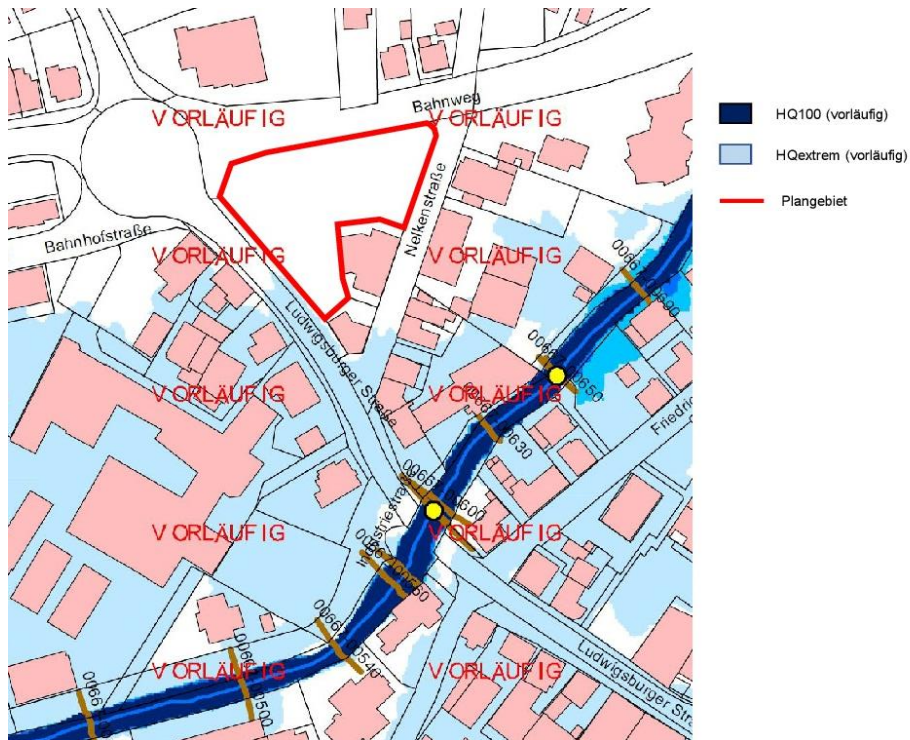
Der südliche Bereich des Plangebiets befindet sich gemäß gültiger Hochwassergefahrenkarte nicht in der Überflutungsfläche eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100), bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) befindet sich etwa die Hälfte des Plangebiets im Überflutungsbereich.

Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen, wie z.B. der Schutz von Tiefgareneinfahrten und Lichtschächten sind vorzusehen.

Derzeit wird seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart die Hochwassergefahrenkarte im Einzugsgebiet der Bottwar fortgeschrieben.

Die Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte ist noch nicht abgeschlossen, jedoch befinden sich die Daten derzeit bei der Qualitätssicherung des Landes Baden-Württemberg.

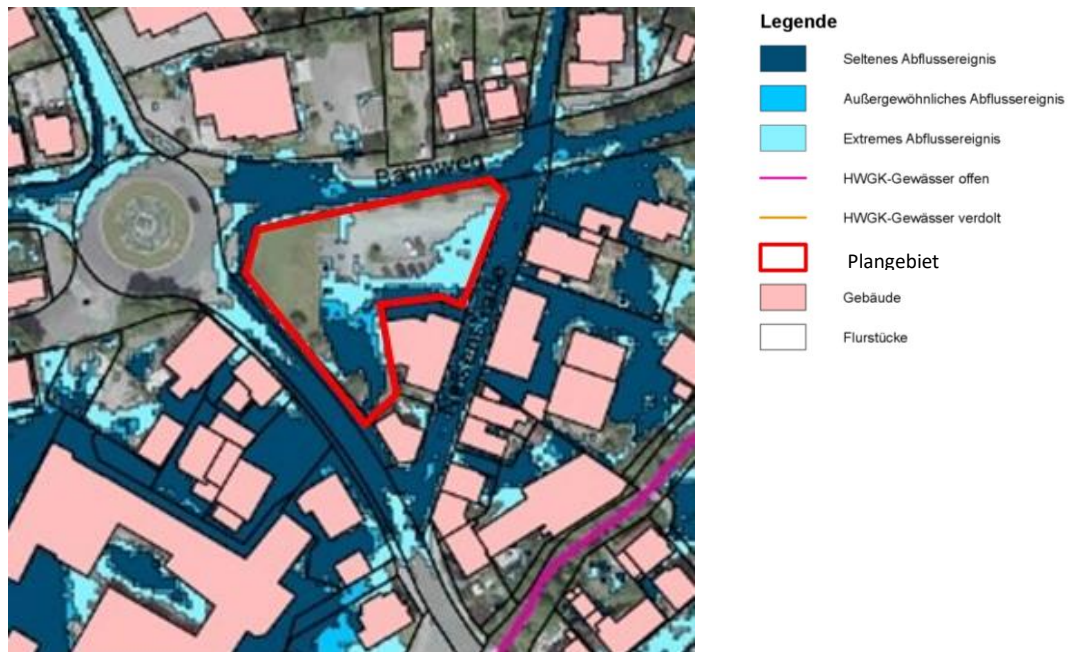
Die vorläufigen Ergebnisse zeigen, dass die Fläche des Bebauungsplangebietes sowohl bei HQ<sub>100</sub> als auch bei einem Ereignis HQ<sub>extrem</sub> nicht mehr überflutet wird. Für dieses Ergebnis ist auch nach der Qualitätssicherung keine Änderung zu erwarten. Die offiziellen Ergebnisse erfolgen nach Abschluss der Qualitätssicherung.



Stadt Steinheim an der Murr Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte (Entwurf)  
RP Stuttgart/ Winkler und Partner GmbH, 12.05.2021

## 5.6 Starkregen

Die Stadt Steinheim an der Murr hat eine Starkregengefahrenkarte. Nach dieser sind Teile des Areals bei einem Starkregen betroffen. Das Gefahrenpotential von Überflutungen durch Starkregen ist durch bauliche Schutzmaßnahmen insbesondere bei den unteren Geschossen und Tiefgaragen zu berücksichtigen.



Stadt Steinheim an der Murr Überflutungsausdehnung bei Starkregen  
Winkler und Partner GmbH, 27.11.2020



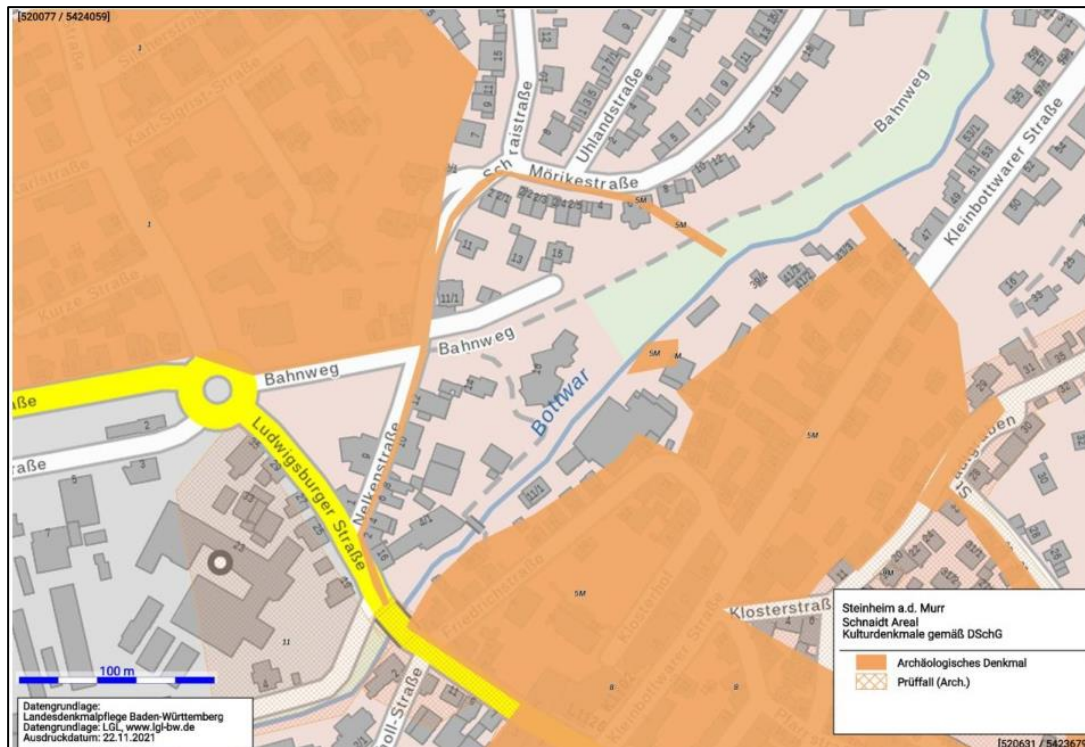
## 5.7 Denkmalpflege/ Bodenfunde

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Altsteinzeitliche und jungsteinzeitliche Siedlungsreste sowie latènezeitliche Bestattungen“ (Listen-Nr. 1). Des Weiteren grenzt das Schnaidt-Areal im Südosten an das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Abgegangener Grafenhof und abgegangenes Dominikanerinnenkloster Mariental“ (Listen-Nr. 5M) sowie im Südwesten an die archäologische Verdachtsfläche „Römische Gebäudereste?“ (Listen-Nr. 11).

Es besteht daher der begründete Verdacht, dass sich auch im überplanten Areal im Boden Kulturdenkmale befinden. Bei Bodeneingriffen innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche sind daher potentiell archäologische Funde und Befunde, denen die Eigenschaft von Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG zukommen würde, zu erwarten.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen. Für die Abgrenzung maßgeblich ist die nachstehende Kartierung.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. 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, 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 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, Frau Felicitas Schmitt M. A. (Tel 0711 90445-503, E-Mail felicitas.schmitt@rps.bwl.de).



## 5.8 Leitungen

Im Plangebiet liegen unterirdische Leitungen unterschiedlicher Leitungsträger. Allgemein sind vor jeglichem Bauvorhaben (z.B. Tiefbauarbeiten) die Leitungsauskünfte bei den jeweiligen Leitungsträgern einzuholen.

Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH  
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Neben den o. g. Telekommunikationsanlagen befinden sich in den Randbereichen des Bebauungsplanes weitere Anlagen der Telekom.  
Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.

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 der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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

## 5.9 Artenschutz

### Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Fortpflanzungsphase der betroffenen Vogelarten zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Sollte eine Rodung in diesem Zeitraum nicht möglich sein, so sind die Gehölze direkt vor Beginn der Rodungsarbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf das Vorhandensein besonders geschützter Tierarten hin zu untersuchen.

Ist dies der Fall, so sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

### Vermeidung von Vogelschlag

Bei großen Glasfronten sind für Vögel wahrnehmbare Scheiben zu verwenden oder andere geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

### Vermeidung von Fallen

Stützmauern, Lichtschächte und Entwässerungsanlagen sollten so angelegt werden, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

## **5.10 Duldungspflichten**

Der Grundstückseigentümer 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. <sup>[SEP]</sup>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 § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

## **5.11 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Meißner-Formation. Diese werden von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 der Ausspülung lehmgefüllter 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 5.12 Pflanzenlisten

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume und anderen Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.

Für die Pflanzmaßnahmen sollen gebietsheimische, standortgerechte bzw. klimageeignete und insektenfreundliche Gehölze verwendet werden. Für die Bepflanzung können z.B. die nachstehenden Arten verwendet werden:

### Großwüchsige Bäume

Pflanzqualität:

als Hochstämme, mind. 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde

### Mittelgroße Bäume und Sträucher

Pflanzqualität:

als Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.  
als Sträucher, mind. 2x verpflanzte Sträucher 100-125 cm, ohne Ballen.

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cercis siliquastrum	Gemeiner Judasbaum
Coryllus avellana	Haselnuss
Coryllus colurna	Baumhasel
Ginkgo biloba	Ginkgo, Fächerbaum
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus tschonoskii	Wollapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne

Sorbus aria  
Sorbus intermedia  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa

Mehlbeere  
Schwedische Mehlbeere  
Hundsrose  
Wein-Rose

#### Extensive Dachbegrünung

##### Geeignete Kräuter:

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

Schnittlauch  
Berglauch  
Gemeiner Wundklee  
Rundbl. Glockenblume  
Karthäusernelke  
Natternkopf  
Zypressenwolfsmilch  
Gemeines Sonnenröschen  
Kleines Habichtskraut  
Hornklee  
Felsennelke  
Scharfer Mauerpfeffer  
Weißer Mauerpfeffer  
Feldthymian  
Sandthymian

##### Geeignete Gräser:

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

Zittergras  
Dachtrespe  
Schafschwingel  
Schillergras  
Zwiebelrispengras  
Flaches Rispengras

### **5.13 Einsichtnahme in DIN-Normen und Richtlinien**

Die DIN 4109 und die DIN 18005 sowie die VDI 2719 können zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen zu den üblichen Öffnungszeiten im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Steinheim, Steinheimer Straße 15, Kleinbottwar eingesehen werden.

Stadt Steinheim an der Murr, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Thomas Winterhalter  
Bürgermeister

## Anlage zur Begründung

Fachbereich Umwelt  
November 2015

LANDRATSAMT



LUDWIGSBURG

### **Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben**

#### **1. Wiederverwertung von Bodenaushub**

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).  
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

#### **2. Bodenbelastungen**

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der abzustimmenden Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt.