



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan Wohngebiet „Scheibenäcker“
in Steinheim - Kleinbottwar

Inhaltsverzeichnis:

Rechtsgrundlagen	4
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1	4
1.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2	4
1.1.3 Mischgebiet MI	5
1.1.4 Urbanes Gebiet MU 1	5
1.1.5 Urbanes Gebiet MU 2	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
1.2.1 Überbaubare Grundfläche	6
1.2.2 Gebäudehöhen	6
1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen	8
1.4 Bauweise	8
1.5 Stellung der baulichen Anlagen	8
1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
1.7 Nebenanlagen	9
1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden	9
1.9 Stellplätze und Garagen	9
1.10 Verkehrsflächen	10
1.11 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen	10
1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
1.13 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
1.14 private Grünflächen	10
1.15 Öffentliche Grünflächen	11
1.16 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
1.17 Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
1.18 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	14
1.19 Verwendungsverbot für bestimmte luftverunreinigende Stoffe bei Heizanlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
1.20 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	14
B. Örtliche Bauvorschriften	16
Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen	16
2.1 Dächer	16
2.2 Fassaden	16
2.3 Werbeanlagen	17
2.4 Außenantennen	17
Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung von unbebauten Flächen	17
2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	17
2.6 Einfriedungen und Stützmauern	18
2.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser	18
2.8 Niederspannungsfreileitungen	19
2.9 Zahl der notwendigen Stellplätze	19
2.10 Ordnungswidrigkeiten	19

C.	Zuordnung nach Ausgleichsmaßnahmen und -flächen	20
D.	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise	22
3.1	Altlasten	22
3.2.	Natur-und Artenschutz	22
3.3	Erdaushub / Bodenschutz	22
3.4	Denkmalschutz / Bodendenkmale	23
3.5	Wasserschutzgebiets- / Grundwasserschutz	23
3.6	Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser	24
3.7	Duldungspflicht des Eigentümers	24
3.8	Hydrogeologische Verhältnisse	24
3.9	Landwirtschaftliche Immissionen	25
3.10	Hochwasser / Starkregen	25
3.11	Gutachten und Untersuchungen	25
	Verfahrensvermerke / Ausfertigung	27
	Anlagen:	
Anlage 1:	Pflanzliste zur Gehölzverwendung	
Anlage 2:	Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben	
Anlage 3:	Auszug aus Lärmimmissionsprognose - Isophonendarstellung freie Schallausbreitung	
Anlage 4:	Lageplan mit Überlagerung Überflutungsflächen HQ 100 / HQ extrem	
Anlage 5:	Flächennutzungsplan 2025 – 1. Änderung, Begründung, Fassung Entwurf Auszug Plausibilitätsprüfung Gebiet Scheibenäcker	

Textteil zum Bebauungsplan „Scheibenäcker“

Fortschreibung Entwurf vom 19. Mai 2020 – Stand: 15.12.2020

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

B Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 1 ff. BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO)

- a) Zulässig sind:
 - Wohngebäude, die Zahl der Wohnungen je Gebäude ist gemäß Ziffer 1.8 beschränkt.
- b) Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke (§ 1 (5) BauNVO) und Anlagen sowie entsprechende Gewerbebetriebe für sportliche Zwecke außer als Freianlagen (§ 1 (9) BauNVO).
- c) Nicht zulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 1(5) BauNVO),
 - Anlagen sowie entsprechende Gewerbebetriebe für sportliche Zwecke als Freianlagen (§ 1 (5) und (9) BauNVO),
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1(6) 1 BauNVO)
 - Anlagen der Fremdwerbung als Haupt- u. Nebenanlagen (§ 1(6) + (9) sowie § 14(1)3 BauNVO).

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2 (§ 4 BauNVO)

- a) Zulässig sind:
 - Wohngebäude, die Zahl der Wohnungen je Gebäude ist gemäß Ziffer 1.8 beschränkt
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie sportliche Zwecke außer als Freianlagen (§ 1 (9) BauNVO).
- b) Ausnahmsweise zulässig sind:
 - der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 1(5) BauNVO).
- c) Nicht zulässig sind:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 (6) 1 BauNVO).
 - Anlagen der Fremdwerbung als Haupt- u. Nebenanlagen (§ 1(6) + (9) sowie § 14(1)3 BauNVO).
- d) Der Ausschluss von Wohnnutzungen im Hanggeschoss gemäß § 1 (7) BauNVO ist über Planeinschrieb im Lageplan festgesetzt.

1.1.3 Mischgebiet MI

(§ 6 BauNVO)

- a) Zulässig sind:
- Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, die Zahl der Wohnungen je Gebäude ist gemäß Ziffer 1.8 beschränkt,
 - Einzelhandelsbetriebe i.S. des § 4 (2) 2 BauNVO, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ausgenommen Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen (§ 1 (9) BauNVO).
- b) Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht **wesentlich** störende Gewerbebetriebe i.S. des § 1 (5) und § 4 (3) 2 BauNVO.
- c) Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht unter a) aufgeführt sind (§ 1 (5) BauNVO),
 - Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter a) + b) aufgeführt sind und Gewerbebetriebe in Form von Lagerhäusern, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 1 (5) + (6) 1 BauNVO),
 - Gartenbaubetriebe (§ 1(5) BauNVO),
 - Tankstellen (§ 1(5) BauNVO),
 - Anlagen und Gewerbebetriebe für sportliche Zwecke als Freianlagen (§ 1(5) BauNVO und § 1(9) BauNVO),
 - Vergnügungsstätten aller Art (§ 1(5) und (6) 1 BauNVO),
 - Anlagen der Fremdwerbung als Haupt- u. Nebenanlagen (§ 1(6) + (9) sowie § 14(1)3 BauNVO).

1.1.4 Urbanes Gebiet MU 1

(§ 6a BauNVO)

- a) Zulässig sind:
- Wohngebäude, die Zahl der Wohnungen je Gebäude ist gemäß Ziffer 1.8 beschränkt,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe i.S. des § 4 (2) 2 BauNVO, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - nicht **wesentlich** störende Gewerbebetriebe i.S. des § 4 (3) 2 BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und für sportliche Zwecke, ausgenommen davon Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen (§ 1 (9) BauNVO).
- b) Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit diese nicht unter a) aufgeführt sind (§ 1 (5) BauNVO).
- c) Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht unter a) aufgeführt sind (§ 1 (5) BauNVO)
 - Anlagen und Gewerbebetriebe für sportliche Zwecke als Freianlagen (§ 1(5) und (6),
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1(5) BauNVO),
 - Vergnügungsstätten aller Art (§ 1(5) und (6) BauNVO),
 - Anlagen der Fremdwerbung als Haupt- u. Nebenanlagen (§ 1(6) + (9) sowie § 14(1)3 BauNVO).

1.1.5 Urbanes Gebiet MU 2

(§ 6a BauNVO)

- a) Zulässig sind:
- Wohngebäude, die Zahl der Wohnungen je Gebäude ist gemäß Ziffer 1.8 beschränkt,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - nicht **wesentlich** störende Gewerbebetriebe i.S. des § 4 (3) 2 BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ausgenommen Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen (§ 1 (9) BauNVO).
- b) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§1 (5) BauNVO),
 - sonstige Gewerbebetriebe soweit diese nicht unter a) aufgeführt sind (§ 1 (5) BauNVO).

- c) Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe (§ 1 (5) BauNVO),
 - Anlagen und Gewerbebetriebe für sportliche Zwecke als Freianlagen (§ 1 (5), (6) (9) BauNVO),
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 (5) BauNVO),
 - Vergnügungsstätten aller Art (§ 1 (5) und (6) BauNVO),
 - Anlagen der Fremdwerbung als Haupt- u. Nebenanlagen (§ 1(6) + (9) sowie § 14(1)3 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO)

1.2.1 Überbaubare Grundfläche

- a) Das Maß der baulichen Nutzung wird im **WA 1** – Gebiet bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO (Ziff. 1.6), die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO und die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Lageplan eingetragen und unter Ziffer 1.2.2, Ziffer 1.6 und Ziffer 1.9 beschrieben.

Gemäß § 19 (4) BauNVO ist als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,60 zulässig.

- b) Das Maß der baulichen Nutzung wird in den **WA 2, MU 1 und MU 2** – Gebieten bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO (Ziff. 1.6), die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Lageplan bzw. der Nutzungsschablone eingetragen und unter Ziffer 1.2.2, Ziffer 1.6 und Ziffer 1.9 beschrieben.

Die zulässige Obergrenze der Grundfläche (GRZ) wird im WA 2- und MU 2- Gebiet gemäß § 17 (2) BauNVO auf 0,60 v.H. festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Anlagen im WA 2- und MU 2- Gebiet gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

Der Höchstwert für die zulässige Obergrenze der Grundfläche (GRZ) wird für das MU 1- Gebiet gemäß § 17 (2) BauNVO auf 1,0 festgesetzt.

- c) Die Erdüberdeckung muss bei Unterbauten (Tiefgarage u.a. Unterbauungen wie Keller-/ Abstellräume) mind. 0,60 m ab Oberkante Rohdecke betragen.

1.2.2 Gebäudehöhen

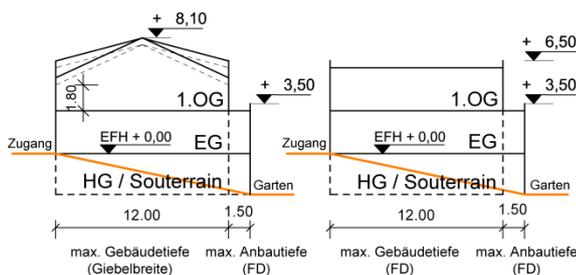
- a) Die Höhe der Gebäude (GBH) wird lotgerecht zur festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlagen gemäß Ziffer 1.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen gemessen.

- b) Laut Planeintrag gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

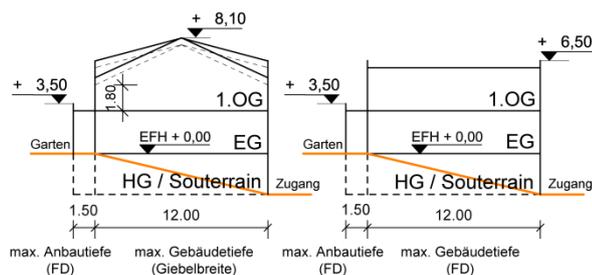
GBH 1 =	6,50 m	Oberkante Attika bei FD und
	8,10 m	Oberkante Dachfirst bei SD mit DN 15° bis 25° über EFH;
GBH 2 =	6,50 m	Oberkante Attika bei FD und
	9,00 m	oberer Dachrand bei Penthaus ohne Dachüberstand über EFH bzw.
	9,00 m	Oberkante Dachdecke bei Penthaus mit Dachüberstand sowie
	9,40 m	oberer Dachrand bei Penthaus mit Dachüberstand über EFH;
GBH 3 =	3,65 m	Oberkante Attika bei FD über EFH;
GBH 4 =	8,00 m	Oberkante Dachfirst bei SD mit DN 15° über EFH;
GBH 5 =	9,25 m	Traufkante bei SD bzw. Oberkante Attika bei FD und
	11,45 m	Oberkante Dachfirst bei SD mit DN ca. 15° bzw.
	11,45 m	oberer Dachrand bei Penthaus ohne Dachüberstand über EFH bzw.
	11,45 m	Oberkante Dachdecke bei Penthaus mit Dachüberstand sowie
	11,85 m	oberer Dachrand bei Penthaus mit Dachüberstand über EFH;
GBH 6 =	3,65 m	Oberkante Attika bei FD über EFH;

- GBH 7 = 12,50 m Oberkante Attika bei FD und
 15,00 m oberer Dachrand bei Penthaus ohne Dachüberstand über EFH bzw.
 15,00 m Oberkante Dachdecke bei Penthaus mit Dachüberstand sowie
 15,40 m oberer Dachrand bei Penthaus mit Dachüberstand über EFH;
 GBH 8 = 4,00 m Oberkante Attika bei FD über EFH;
 GBH 9 = 8,10 m Oberkante Dachfirst bei SD mit DN 15° bis 50° über EFH;
 GBH 10 = 10,00 m Oberkante Dachfirst bei SD mit DN 15° bis 50° über EFH.

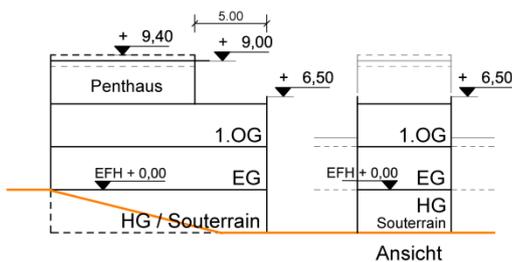
GBH 1 - EH / DH / A1 (Kettenhäuser)
 SD mit DN 15° bis 25° / FD - hangseitig



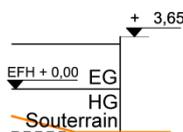
GBH 1 - EH / DH / A1 (Kettenhäuser)
 SD mit DN 15° bis 25° / FD - bergseitig



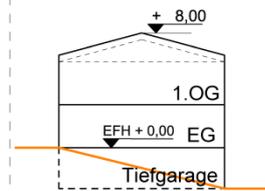
GBH 2 - A2 (Stadthäuser)
 FD mit Penthaus



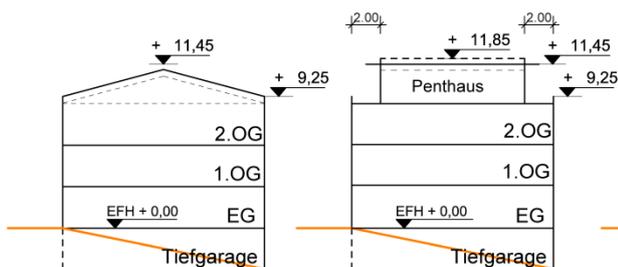
GBH 3 - A2
 (Stadthäuser) FD



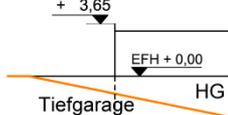
GBH 4 - EH (Lichtenbergplatz)
 SD mit DN 15°



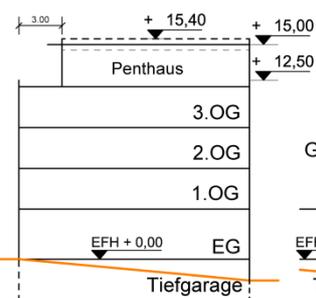
GBH 5 - EH
 SD mit DN ca. 15° / FD mit Penthaus



GBH 6 - EH
 FD



GBH 7 - EH
 FD mit Penthaus



GBH 8 - EH
 FD



Systemschnitte Gebäudehöhen – o.M.

- c) Die bei Gebäuden mit GBH 5 zulässigen Dachgeschosse (Penthäuser) sind allseitig mindestens 2,00 m von der Attika zurückzusetzen (gemessen ab Vorderkante Außenwand). Die bei Gebäuden mit GBH 2 (Stadthäuser) zulässigen Dachgeschosse (Penthäuser) sind von der östlichen Gebäudedekante um mindestens 5,00 m zurückzusetzen, ansonsten außenwandbündig zulässig. Bei dem Gebäude mit GBH 7 beträgt der südliche und westliche Abstand zur Attika 3,00 m, an der nördlichen und östlichen Seite ist das Dachgeschöß außenwandbündig auszuführen.
- d) Die Treppenhäuser dürfen als Ausnahme außenwandbündig in die Penthaus-Ebene geführt werden, eine punktuelle Überhöhung der Treppenhäuser zur festgesetzten Gebäudeoberkante ist möglich.
 Die Dachgeschoss-Penthäuser sind nicht als Vollgeschoss zulässig.

- e) Horizontale Dachüberstände bei nicht außenwandbündigen Penthäusern sind mit mind. 0,80 m auszubilden und müssen mindestens 1,00 m von der Attika-Außenkante zurückgesetzt sein.
- f) Absturzsicherungen auf den Dachgeschossen von Gebäuden sind ca. 50 cm zurückgesetzt hinter der Attika bis 1,00 m Höhe als Sekundärkonstruktion zulässig, die Höhe der zurückgesetzten Absturzsicherungen sind nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

- a) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) ist als Höhe ü.N.N. z.B. 214,70 über das angrenzende vermittelte Straßen-/Wegeniveau im Lageplan festgesetzt.
- b) EFH 1: Die EFH ist auf mind. 2,70 m und max. 3,10 m über das angrenzende vermittelte Straßen/Wegeniveau festgesetzt.
- c) EFH 2: Die EFH ist auf max. 0,40 m über das angrenzende vermittelte Straßen-/Wegeniveau festgesetzt.
- d) Die zulässige EFH ist über Planeinschrieb im Lageplan festgesetzt. Von der festgesetzten EFH kann um maximal +/- 40 cm abgewichen werden.
- e) Tiefer als die angrenzende Erschließungsstraße/ Wege darf die EFH nicht liegen.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

- a) Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind als Bauweise die "Offene Bauweise" gemäß § 22 (2) BauNVO als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen sowie die „Abweichende Bauweise“ gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.
- b) Bei der "Abweichenden Bauweise 1" (A1) werden die Wohngebäude als einseitiger Grenzbau erstellt und über seitlich angebaute Garagen als geschlossene Garagen im Sinne von § 1 (2) GaVO oder Carports (offene Garagen im Sinne von § 1 (1) GaVO) miteinander verbunden ("Kettenhausbauweise"). Die Wohngebäude müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zur Nachbargrundstücksgrenze einhalten.
Die Dächer der Garagen/Carports sind als flache Dächer auszubilden und gemäß Ziffer 1.17 (h) der Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Ziffer 2.1 (e) der örtlichen Bauvorschriften zu begründen. Eine Terrassennutzung bis 70 v.H. der Dachfläche ist zulässig (s. Ziff. 2.1 (f) der örtlichen Bauvorschriften).
- c) Bei der "Abweichenden Bauweise 2" (A2) werden die Wohngebäude als einseitiger Grenzbau erstellt und über Zwischenbauten miteinander verbunden ("Stadthausbauweise"). Die Zwischenbauten können neben den in der Abstandsfläche zulässigen Garagen/Carports auch Nebenräume oder Aufenthaltsräume enthalten. Die Wohngebäude müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zur Nachbargrundstücksgrenze einhalten.
Die Tiefe der Zwischenbauten darf die Tiefe des Baufensters und die maximale Gebäudehöhe von 4,00 m bezogen auf die im Lageplan festgesetzte EFH der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Die Zwischenbauten sind mit flachen Dächern zu versehen und gemäß Ziffer 1.17 (h) der Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie 2.1 (f) der örtlichen Bauvorschriften zu begründen.

Hinweis: Zur Zulässigkeit von Fensteröffnungen bei den Abweichenden Bauweisen A1 und A2 s. Ziffer 2.2 (b) der Örtlichen Bauvorschriften.

- d) Bei der Abweichenden Bauweise A3 wird das Wohngebäude als Einzelhaus erstellt, zur westlichen Grundstücksgrenze ist dabei eine Unterschreitung des erforderlichen Grenzabstandes von mind. 2,50 m nach LBO § 5 (7) auf 1,80 m Grenzabstand zugelassen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die maßgeblichen Fassaden der Baukörper sind parallel bzw. senkrecht zu den im Lageplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien anzuordnen.

1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1)2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO) und durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt.
- b) Für Einzelhäuser mit einer GBH 1 – Festsetzung, die traufständig zur Straße stehen, ist eine maximale Bebauungstiefe von 12,00 m zugelassen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Anbauten mit einer max. Bebauungshöhe von 3,50 m (FD) auf die gesamte Gebäudelänge sowie Bauferstertiefe zugelassen.
- c) Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten unterirdisch nicht für Tiefgaragen.
- d) Bei Einzelhäusern im WA 1 dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Unterbauungen (Keller, Abstellräume), die direkt mit dem Hauptgebäude verbunden sind, überschritten werden. Die zulässige Festsetzung der GRZ (s. 1.2.1. a) ist maßgebend.
- e) Bei Einzelhäusern im WA 2 dürfen die als Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Gebäudeteile (Terrassenüberdachungen, Balkone einschl. Balkonüberdachungen/-verglasungen) bis maximal 2,00 m Tiefe jeweils auf einer Länge bis zu 60 v.H. der tatsächlichen Gebäudelänge überschritten werden.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO i.V. mit § 23 (5) BauNVO)

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sowie Gebäude/Gebäudeteile gemäß § 50 (1) LBO sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Davon ausgenommen sind:

- Garten- und Gewächshäuser mit einem umbauten Raum von max. 20 m³ und einer Höhe von max. 3,00 m, nicht jedoch zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzung bzw. als Grenzbebauung entlang der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze.
 - Abstellanlagen für bewegliche Abfallbehälter sowie für Fahrräder und Kinderwagen mit einem umbauten Raum von max. 20 m³ und einer Höhe von max. 2,50 m zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzung;
 - Terrassen einschließlich Überdachungen, Pergolen und Außentreppenanlagen bis zu einer Grundfläche von 30 m².
- b) Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen im Sinne von § 35 (4) LBO und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind für den Geschossbau in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder auf den im Lageplan ausgewiesenen Flächen eingehaust und eingegrünt zulässig.
 - c) Die Dächer der Nebenanlagen sind mit flachen Dächern zu versehen und gemäß Ziffer 1.17 (c) der Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Ziffer 2.1 (d) der örtlichen Bauvorschriften zu begrünen.
 - d) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind integriert in Fassaden und auf den Dachflächen gemäß Ziffer 2.2 (f) der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

- a) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die zulässige Zahl der Wohnungen (WE) auf 2 WE je Wohngebäude beschränkt.
- b) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, im Mischgebiet MI sowie in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 wird die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen (WE) je Wohngebäude durch Planeinschrieb festgesetzt.

1.9 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit § 12 (6) BauNVO)

- a) Oberirdische, überdachte oder offene Stellplätze (offene Garagen im Sinne von § 1 (1) GaVO) und Garagen als geschlossene Garagen im Sinne von § 1 (2) GaVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die zulässige Ausführung ist über Planeinschrieb festgesetzt. Je Einzelgrundstück ist nur eine Doppelgarage bzw. Carport zulässig.

Die Dächer sind gemäß Ziffer 1.17 (h) der Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie 2.1 (f) der örtlichen Bauvorschriften zu begrünen. Eine Nutzung der Dachfläche als begehbare Dachterrasse ist gemäß Ziff. 2.1(f) zulässig, bei Einzelhäusern und Doppelhäusern in offener Bauweise ist jedoch ein Abstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

- b) Zwischen Garagentoren und öffentlicher Verkehrsfläche (Fahrbahnrand bzw. Gehweghinterkante) ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten; die straßenseitige Baugrenze darf jedoch nicht überschritten werden.
- c) Im Lageplan gekennzeichnete Grundstücke müssen den Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl durch die Integration eines Stellplatzes im Baufenster erbringen.
- d) Tiefgaragen (TGa) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 12(4) und (5) BauNVO). Soweit im Lageplan Zu- und Abfahrten für Tiefgaragen festgelegt sind, sind diese einzuhalten. Die zulässige GRZ darf gemäß Ziffer 1.2.1 (c) der Planungsrechtlichen Festsetzungen überschritten werden.

Die Dächer der Tiefgaragen sind gemäß Ziffer 1.17 (d) der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Ziffer 2.1 (g) der örtlichen Bauvorschriften zu überdecken und zu begrünen.

1.10 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Lageplan sind die Verkehrsflächen, vorbehaltlich technisch bedingter Maßtoleranzen, jeweils mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Aufteilung und die Höhenangaben der im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen, sie sind Richtlinien für die Ausführung. Pflanzflächen für straßenbegleitende Bäume und zur Eingrünung öffentlicher Stellplätze sind Verkehrsgrünflächen.

1.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Alle innerhalb des Planungsgebiets verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Versorgungsanlagen sind in Gebäude oder andere bauliche Anlagen zu integrieren.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB i.V. mit § 9 (3) BauGB)

- a) Die mit Geh- und Leitungsrechten (gr/lr) zu belastenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit (Wegeverbindung) sind im Lageplan festgesetzt. Die dauerhafte Begehbarkeit für die Öffentlichkeit ist zu gewährleisten. Die Höhenlage ist der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen. Es ist eine lichte Breite des durchgehenden Gehwegs von mindestens 2,50 m freizuhalten.
- b) Die mit Leitungsrecht (lr) zu belastenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit (Be- und Entwässerung) sind im Lageplan festgesetzt. Die Fläche ist bei Berücksichtigung der Leitung mit Lärmschutzwänden, Stützmauern und Stellplätzen überbaubar, jedoch nicht unterbaubar (z.B. keine Tiefgarage).

1.13 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen – Elektrizität gemäß § 9 (1) 12 BauGB sind auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Hinweis: Zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlägen gemäß § 9 (1) 14 siehe Ziffer 2.7 der Örtlichen Bauvorschriften.

1.14 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- a) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten gemäß Ziffer 1.17 d) PFG 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

- b) Die im Lageplan als private Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist zu pflegen, in ihrer artgemäßen Entwicklung zu fördern und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Feste bauliche Anlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen sind nicht zulässig. Zur gärtnerischen Gestaltung gilt Ziffer 1.17 (i) der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

1.15 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

- a) Die im Lageplan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie dienen vorrangig dem Aufenthalt von Kindern und Erwachsenen als Gemeinschaftsanlage gemäß § 40 LBO i.V. mit § 9 (2) LBO (Kinderspielflächen).
- b) Innerhalb der Flächen ist neben der gärtnerischen Gestaltung die Anlage von Fußwegen und Aufenthaltszonen mit wasserdurchlässigen Belägen (einschließlich Unterbau) sowie von baulichen Einrichtungen zulässig (z.B. Sport- und Spielgeräte, Treffpunkte), die dem Charakter der Grünanlage funktional angemessen sind. Für die gärtnerische Gestaltung gilt Ziffer 1.17 (g) der Planungsrechtlichen Festsetzungen.
- c) Für die im Lageplan gekennzeichneten Baumstandorte gilt Ziffer 1.17 (a) der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

1.16 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

a) Artenschutzfachliche Maßnahmen zur Vermeidung:

- **V1:** Schutz vorhabenbedingt nicht entfallender Gehölze

Die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände außerhalb des eigentlichen Baufelds sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig.

Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen“.

Hinweis: Die DIN 18920 kann bei der Stadt Steinheim eingesehen werden.

- **V2:** Festlegung Rodungszeitraum

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

- **V3:** Umweltbaubegleitung

Eine Umweltbaubegleitung bei der Umsetzung des Oberbodenabtrags und der Erschließungsmaßnahmen (Einrichtung von Tabuzonen, Schutzzäunen, Absperrungen, Festlegung der Bereiche für Baustelleneinrichtung/Bodenlagerflächen, Überwachung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen) ist einzurichten.

- **V4:** Festlegung des Zeitraums der Abbrucharbeiten

Ein Abbruch vorhandener Gebäude ist nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

- **V5:** Umweltbaubegleitung vor Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden bzw. Abriss von Gebäuden

Die Gebäude werden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen/Abrissarbeiten begangen und untersucht, um sicherzustellen, dass keine belegten Quartiere vorhanden sind. Hierfür wird die Zugänglichkeit der Gebäude sichergestellt. Die Festlegung weiterer Schutzmaßnahmen erfolgt gegebenenfalls in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung.

b) **Artenschutzfachliche Maßnahmen zur Sicherung** der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität nach § 44 (5) BNatSch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

- **CEF 1 / E2:** Anlage von Buntbrachen - Kleinbottwar / Höpfigheim

Die Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind durch die Anlage von drei dauerhaften Brachflächen (Buntbrache) auf ca. 6.370 m² auf den Flst. Nr. 1609 und 2194, Gemarkung Kleinbottwar und Flst. Nr. 3650, Gemarkung Höpfigheim zu kompensieren.

Monitoring Feldlerche: Um die Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen notwendigen CEF-Maßnahmen erfassen und bewerten zu können, ist von der Stadt Steinheim ein Monitoring durchzuführen. Die Monitoringberichte sind zeitnah dem LRA Ludwigsburg vorzulegen.

- **CEF 2:** Anlage von Feldhecken - Kleinbottwar

Baubedingte Lebensraumverluste (Niststätten) sind durch die Anlage von Feldhecken einschl. Benjeshecken auf einer Fläche von insgesamt ca. 3.714 m² auf den Flst. Nr. 1146, 15115 und 1518, Gemarkung Kleinbottwar zu kompensieren.

- **CEF 3:** Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse

Vor einem Fang und einer Umsetzung der Zauneidechsenpopulation sind auf der Ersatzlebensraumfläche auf den Flst. Nr. 1503 und 1515-19, Gemarkung Kleinbottwar, Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatqualität durchzuführen.

Insbesondere auf den Flst. Nr. 1503, 1517, 1518 und 1519 wird durch punktuellen Einbringen geeigneter Strukturen ein ideales Zauneidechsenbiotop hergestellt. Die genaue Lage ist mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen.

Zur Verhinderung von Abwanderungen wird um die gesamte Maßnahmenfläche in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung der Maßnahme ein Prägezaun aufgestellt.

- **CEF 4:** Fang und Umsetzung von Zauneidechsen

Ein Fang und eine Umsetzung mit den Jungtieren können erst nach Feststellung der Reife der neu angelegten Habitate (FCS 1 – Anlage von Ersatzhabitaten) erfolgen.

Als vorbereitende Maßnahmen sind die vorhandenen Gehölzbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschl. 28. Februar, außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und Aktivitätsphasen von Fledermausarten, unter Einsatz von Handarbeit kurz über der Bodenoberfläche auf den Stock zu setzen. Eine Rodung der Wurzelstöcke darf zu diesem Zeitpunkt nicht erfolgen, da sich in diesen Bereichen möglicherweise Winterquartiere der Zauneidechsen befinden.

Der Fang und die Umsetzung der Zauneidechsen in die Ersatzhabitats erfolgt ab Mitte März bis April vor Beginn der Fortpflanzungszeit bzw. nach Beendigung der Fortpflanzungszeit mit den Jungtieren ab Ende August bis Anfang September.

Zum Schutz der Zauneidechse vor Verletzungen und Tötungen durch das Baugeschehen sowie zur Verhinderung einer Wiederbesiedelung ist um den kompletten abgesammelten Bereich ein Reptilienschutzzaun mit einer Höhe von ca. 50 cm mit Eingraben der unteren Enden in den Boden zu errichten. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird während der gesamten Bauzeit ein Reptilienschutzzaun, Höhe ca. 60 cm errichtet. Zur Sicherstellung eines artenschutzgerechten Ablaufs ist eine Umweltbaubegleitung einzurichten.

Der Oberbodenabtrag und die Rodung der Wurzelstöcke dürfen erst nach einem erfolgreichen Abschluss und Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation erfolgen.

Nach vollständiger Umsetzung der o.g. artenschutzrechtlichen Maßnahmen hat der Vorhabenträger der höheren Naturschutzbehörde unaufgefordert einen Abschlussbericht vorzulegen mit Dokumentation des Ergebnisses der naturschutzfachlichen Bauüberwachung, der Umsetzung der Maßnahmen, der Anzahl der umgesetzten Tiere – getrennt nach Geschlecht und Alter – sowie auftretender Probleme.

Monitoring: Im Rahmen der Erfolgskontrolle ist ein alljährliches Monitoring zur Überprüfung der vollständigen Funktionsfähigkeit der Maßnahmen für die Zauneidechsen erforderlich. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zu dokumentieren, der über Populationsgröße und –struktur, Habitatstruktur und eventuelle Beeinträchtigungen Aufschluss gibt sowie bei fehlender Erreichbarkeit der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen Lösungsmöglichkeiten aufzeigt. Der Bericht ist der höheren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Eine dauerhafte rechtliche Sicherung der für die CEF 3 - Maßnahme erforderlichen Ersatzflächen auf den Flst. Nr. 1503 und 1515-1519, Gemarkung Kleinbottwar hat zu erfolgen.

Verweis auf ausführliche Erläuterungen im Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG zum Bebauungsplan „Scheibenäcker“ sowie im Umweltbericht, Ziffer 11.2 und 3, werkgruppe gruen, Stand: März 2020.

1.17 Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

a) PFG 1 „Pflanzung von Einzelbäumen“:

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten sind mittel- bis großkronige Laubbäume (s. Pflanzliste in Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen um bis zu 5,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig, bei straßenbegleitenden Baumstandorten jeweils nach beiden Seiten parallel zur Straßenbegrenzung. Bei entsprechender Fläche ist das Baumumfeld mit Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Gräsern (siehe Pflanzliste im Anhang 1) zu begrünen.

Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

b) PFG 2 "Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün"

Die im Lageplan als „Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün“ gekennzeichneten Flächen sind mit einer Staudenmischung (bestehend aus Bodendeckern, Stauden, Gräsern und Blumenzwiebeln) gemäß Pflanzliste in Anlage 1 zu begrünen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit v.a. in Bereichen von Kreuzungen und Ausfahrten ist auf ausreichende Sichtfreiheit zu achten.

Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten.

c) PFG 3 "Extensive Dachbegrünung"

Zur Retention des Niederschlagswassers sind Flachdächer und flach geneigte Dächer baulicher Anlagen (SD, DN 15°), ausgenommen der technischen Aufbauten, mit einer extensiven Dachbegrünung aus Stauden und Gräsern (Aufbaustärke mind. 12 cm) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste in Anlage 1).

Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden.

d) PFG 4 „Begrünung Baugrundstücke“

Die unbebauten, unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind auf der Grundlage von § 9 (1) LBO gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrassen). Je Baugrundstück sind zwei kleinkronige Laubbäume sowie je angefangener 250 m² Grundstücksfläche 5 Sträucher (siehe Pflanzliste in Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die im Lageplan als Pflanzgebot eingetragenen Bäume können hierauf angerechnet werden.

Hinweis: Zur Gestaltung der unbebauten Flächen s. auch Ziffer 2.5 der örtlichen Bauvorschriften.

Tiefgaragendecken, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Tiefgaragendecken sind mit einer Erdaufschüttung von mindestens 0,60 m über Drainschicht und im Bereich von festgesetzten mittel- bis großkronigen Bäumen mit mindestens 0,90 m über Drainschicht auf einer Fläche von mindestens 5 x 5 m zu versehen. Im Bereich der Baumbete ist eine automatische Bewässerung und Belüftung vorzusehen. Wenn ein Begrünungssystem insgesamt mit Bewässerung vorgesehen wird, können geringere Aufbauhöhen als Ausnahme zugelassen werden.

Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen, in ihrer artgemäßen Entwicklung zu fördern und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

- e) **PFG 5 "Öffentliche Grünflächen – Begrünung Retentionsraum"**
Die im Lageplan als „Öffentliche Grünfläche – Retentionsraum“ gekennzeichneten Flächen sind mit einer artenreichen Gras-Kräuteransaat (z.B. Rieger-Hofmann „01 Blumenwiese“) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Gewährleistung eines dauerhaften Abflusses ist eine Pflanzung von Gehölzen innerhalb der Gräben und Mulden nicht zulässig.
Fehlende bzw. schadhafte Wiesenflächen sind durch eine geeignete Nachsaat zu reparieren.
- f) **PFG 6 "Öffentliche Grünflächen – Begrünung Ortsrand"**
Die im Lageplan als „Öffentliche Grünfläche – Begrünung Ortsrand“ gekennzeichneten Flächen sind mit einer artenreichen Gras-Kräuteransaat (z.B. Rieger-Hofmann „01 Blumenwiese“) sowie mit Gehölzpflanzungen (kleinkronige Laubbäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste in Anlage 1) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Fehlende bzw. schadhafte Wiesenflächen sind durch eine geeignete Nachsaat zu reparieren, abgängige Bäume/ Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- g) **PFG 7 "Öffentliche Grünflächen – Kinderspielplatz"**
Die im Lageplan als „Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz“ gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit kleinkronigen Laubbäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen) siehe Pflanzliste in Anlage 1.
Abgängige Bäume/ Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- h) **PFG 8 "Extensive Dachbegrünung – Garagen"**
Flachdächer von Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern (Aufbaustärke mind. 10 cm) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste in Anlage 1). Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden.
- i) **PFB 1 "Pflanzbindung private Grünflächen"**
Die Grünflächen sind mit den vorhandenen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den im Lageplan als „private Grünflächen“ gekennzeichneten Flächen dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen, in ihrer artgemäßen Entwicklung zu fördern und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen gemäß Pflanzliste im Anhang 1 zu ersetzen.

1.18 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Verbindung mit der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (z.B. Hinterbeton von Rabattensteinen, Fundamente), die für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen sowie für das Aufstellen von Straßenbeleuchtungsmasten erforderlich sind, sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

1.19 Verwendungsverbot für bestimmte luftverunreinigende Stoffe bei Heizanlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 23 BauGB)

Es gilt ein Verwendungsverbot für Kohle, Kohleprodukte und Öl zu Heizzwecken und zur Warmwasserversorgung. Zu verbrennendes Holz muss den Anforderungen der Verordnung über Kleinfeueranlagen (1. BImSchV) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen.

1.20 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

a) Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Am nord-östlichen Baugebietsrand (siehe Anlage 3) ist eine geschlossene aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand und/oder Garagen) von mindestens 2,50 m Höhe durchgehend über Gelände vorzusehen. Die Lärmschutzwand ist beidseitig absorbierend nach den Vorgaben der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, ZTV-Lsw 06, Ausgabe 2006“ auszuführen.

Zwischen den beiden an der Kreisstraße gelegenen Mehrfamilienhäusern (siehe Anlage 3) ist eine bauliche Lärmschutzmaßnahme (Baukörper und/oder Lärmschutzwand) mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) erforderlich, siehe Festsetzung zu GBH 8 gemäß Ziffer 1.2.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

b) Passive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb des in der Anlage 3 gekennzeichneten Bereiches sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Anlage 3 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.5.5 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016 i.V.m. E DIN 4109-1/A 1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße nachzuweisen

Bei Nachweis im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt als in der Anlage 3 dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung, kann von den in der Anlage 3 dargestellten Außenlärmpegeln abgewichen werden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend der Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

c) Belüftung von Schlafräumen

Innerhalb des in der Anlage 3 gekennzeichneten Bereiches ist für Schlaf- und Kinderzimmer ein ausreichender Mindestluftwechsel vorzusehen:

Belüftung über eine schallabgewandte Fassade, an der die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau Teil 1“ Beiblatt 1 eingehalten sind oder

Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme.

Bei Nachweis im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau Teil 1“ eingehalten werden, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

d) Hinweis / Empfehlung:

Grundrissorientierung:

Bei der Errichtung oder Änderung der Gebäude wird empfohlen, die Grundrisse der Gebäude vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (z.B. Wohn- und Schlafräume, Büroräume o.ä.) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Insbesondere gilt dies für das Baufenster am östlichen Rand des Bebauungsplangebiets (Baufenster entlang der Kreisstraße K 1702).

Regelung zu schützenswerten Freibereichen:

In den Bereichen mit Überschreitungen von 65 db(A) tags durch Verkehrslärmeinwirkungen im Nahbereich entlang der Kreisstraße K 1702, s. Anlage 2.5) sind keine ungeschützten Freibereiche vorzusehen (Gärten, Terrassen).

Freibereiche sind dann möglich, wenn ein weiterer Freibereich je Wohneinheit zu einer lärmabgewandten „ruhigen“ Seite vorhanden ist.

Hinweis: Die DIN 4109-1/2 „Schallschutz im Hochbau Teil 1 und 2“ können bei der Stadt Steinheim eingesehen werden.

Verweis auf ausführliche Erläuterungen in der Schallimmissionsprognose, Kurz + Fischer GmbH, Gutachten 12811-01, Stand 17. März 2020

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V. mi § 74 LBO)

Den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans liegt der Gestaltungsleitfaden in der Fassung vom 17.03.2020 zugrunde.

Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

Die äußere Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen (z.B. Garagen) ist nach Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen. Dazu dienen die nachfolgenden Bauvorschriften:

2.1 **Dächer**

(§ 74 (1) 1 LBO)

a) Wohngebäude sind mit Dächern entsprechend den Eintragungen im Lageplan zu Dachform, Firstrichtung und Dachneigung zulässig. Unterschiedliche Dachneigungen am gleichen Gebäude sind nicht zugelassen. Die Dachdeckung ist in mittleren bis dunklen Grau- bzw. Brauntönen zu halten, sofern keine Dachbegrünung vorgesehen wird.

b) Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind bei geneigten Dächern ab mindestens 15° Dachneigung zulässig. Folgende Angaben sind einzuhalten:

- Die Summe der Breiten der Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf 40 v.H. der Dachlänge nicht überschreiten.
- Der obere Abstand bis zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m betragen, gemessen in der Horizontalen vom Schnittpunkt des Daches/Firstes der Dacheinschnitte und Dachflächenfenster mit dem Hauptdach.
- Der seitliche Abstand zum Dachrand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

Dachaufbauten sind generell nicht zugelassen.

c) Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen und Fallrohre aus Zink.

d) Flachdächer und flach geneigte Dächer von baulichen Anlagen (SD, DN 15°) sind gemäß der Planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1.17 (c) zwingend zu begrünen. Eine Begrünung von Satteldächern mit einer Dachneigung ab 15° bis 25° ist zulässig.

e) Energiegewinnungsanlagen auf Satteldächern mit einer Dachneigung von 15° bis 25° sind zulässig, wenn sie flächenhaft in die Dachfläche integriert (ggf. sind die gesamten Dachflächen aus Solarpaneelen auszubilden) oder parallel zur Neigung der Dachfläche angebracht werden. Aufgeständerte Paneele sind generell nicht zulässig.

Eine Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist erst bei einer Dachflächengröße ab 150 m² zugelassen.

f) Garagen sowie überdachte Stellplätze in den dafür ausgewiesenen Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur mit flachen Dächern mit Dachbegrünung zulässig. Ein Teilbereich der Dachfläche bis 70 v.H. ist als begehbare Dachterrasse zulässig.

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung gemäß Ziffer 1.17 (h) wird verwiesen.

g) Tiefgaragendecken, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, sind als Vegetationsflächen mit einer Erdaufschüttung von mindestens 60 cm gemäß Ziffer 1.17(d) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 **Fassaden / Befensterung mit Bezug zu Abstandsflächen**

(§ 74 (1) 1 sowie § 5 und 6 LBO)

a) Bei den abweichenden Bauweisen A1 und A2 sind in den seitlichen Grenzwänden Fensteröffnungen abweichend von §§ 3 und 4 Nachbarrechtsgesetz BW (NRG BW) zulässig.

Folgende Angaben sind dabei einzuhalten:

- Fensteröffnungen sind als liegende Formate auszubilden.
- Die Brüstungshöhe muss bezogen auf die Oberkante EFH mind. 1,50 m betragen.
- Anforderungen des Brandschutzes bleiben von dieser Regelung unberührt.

- b) Die Fassaden sind ruhig und zurückhaltend mit einheitlichen Materialien und gedeckten, aufeinander abgestimmten Farben zu gestalten. Für die Gestaltung der Fassade zum öffentlichen Raum sind maximal 2 bis 3 Materialien bzw. Farben zu verwenden.
- c) Bei der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen sind stark reflektierende Materialien und Farben mit Signalwirkung (grell leuchtende Farben einschließlich reinweiß) nicht zulässig.
- d) Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- e) Solaranlagen auf Fassaden sind flächenbündig oder als senkrechte flächenhaft angebrachte Elemente zulässig.
- f) **Fassadenbegrünung:** Fassaden von Gebäuden und Bauteilen sollen an geeigneten Stellen mit einer Begrünung mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen versehen werden

2.3 Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

- a) Werbeanlagen im Sinne von § 2 Abs. 9 LBO sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise zugelassen sind Werbeschilder (Größe max. 30 x 60 cm), die am Gebäude an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- b) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder grellen Farben sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches sind unzulässig.
- c) Unzulässig sind Werbeanlagen auf nicht bebauten privaten Grundstücksflächen und Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen (Großflächenwerbung) bestimmt sind.

2.4 Außenantennen

(§ 74 (1) 1 und 4 LBO)

- a) Mehr als eine Außenantenne (Sende- oder Empfangsanlage) je Gebäude ist unzulässig. Die Aufstellung ist nur auf dem Dach des Hauptgebäudes zulässig und ausschließlich für das eigene Grundstück zu nutzen.
- b) Satellitenempfangsantennen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen. Auf Dächern müssen sie mindestens 2,00 m unter Firsthöhe bleiben und von Dachkanten mindestens 2,00 m Abstand einhalten.

Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung u. Nutzung von unbebauten Flächen (§ 74(1) 3 LBO)

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74(1) 3 LBO)

- a) Die Geländehöhe ist gleich der durch Planeintrag festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bestimmt. Die Geländehöhe darf bis zu 0,30 m unterhalb der tatsächlichen EFH liegen, jedoch nicht unterhalb der angrenzenden Erschließungsstraße (s. 1.3. e)).
Niveauunterschiede zwischen privaten Grundstücken und angrenzenden Bau- oder Verkehrsflächen sind entsprechend 2.6 c) auszugleichen.
- b) Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind überwiegend als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden entsprechend der Pflanzliste im Anhang 1. Nadelgehölze sowie standortfremde, exotische Zierpflanzen dürfen im Baugebiet nicht verwendet werden.
Zusammenhängende Kies- und Schotterflächen sind nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten.
- c) Die Beläge von Parkplätzen, Zufahrten, Straßen, Wegen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Sicker-, Drainfugenpflaster). Für die verwendeten Oberflächen-, Fugen- und Bettungsmaterialien ist eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) erforderlich.

Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von angrenzenden befestigten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

- d) Auf den befestigten Flächen dürfen keine Wagenwäsche oder ähnliche wasserbelastenden Tätigkeiten sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgenommen werden. Über die Regenwasserkanäle darf nur weitgehend unbelastetes Niederschlagswasser, ohne Schadstoffe und übermäßige Trübstoffmengen abgeleitet werden.
- e) Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,60 m anzudecken und zu begrünen. Es wird auf die Festsetzung zur Gestaltung und Begrünung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke unter Ziffer 1.14 und 1.15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen.

2.6 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 (1) 3 LBO)

- a) Einfriedungen sind zulässig:
 - als Gehölzhecke aus standortgerechten Laubgehölzen (s. Pflanzliste im Anhang 1) oder in einer Kombination mit transparenten Holz- bzw. Drahtgeflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m im Vorgartenbereich bzw. 1,50 m seitlich und im rückwärtigen Grundstücksbereich;
 - als Natursteinmauern bzw. Gabionen bis max. 60 cm Höhe in Verbindung mit einer Bepflanzung durch laubtragende Hecken/Sträucher (s. Pflanzliste im Anhang 1) bis zu einer Höhe von 1,20 m im Vorgartenbereich bzw. 1,50 m seitlich und im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- b) Nicht zulässig sind Einfriedigungen in Form von geschlossenen baulichen Elementen sowie aus standortfremden Gehölzen (z.B. Thuja, Zypressen).
- c) Höhendifferenzen zwischen privaten Grundstücksflächen und/oder öffentlichen Verkehrs-/ Grünflächen sind entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf durch Böschungen oder Stützmauern auszugleichen. Die Höhe für Stützmauern liegt bei maximal 1,80 m, das Steigungsverhältnis des Hanges darf 1:1,5 nicht überschreiten. Stützmauern und Böschungen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Die Hinweise zum Bodenschutz unter D Ziffer 3 sind zu beachten.

Hinweis: Das gesetzliche Nachbarrecht ist zu beachten.

- d) Im Bereich von Einmündungen sind Hecken, Zäune und Natursteinmauern bzw. Gabionen mit Bewuchs nur in einem Abstand von mindestens 30 cm von der straßenseitigen Grundstücksgrenze und bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Die maximale Höhe von 60 cm bei Natursteinmauern bzw. Gabionen ist hierbei zu berücksichtigen (Punkt 2.6 (a)).
- e) Standplätze für bewegliche Müllsammelbehälter sind mit dem Haupt- oder Garagengebäude zu verbinden oder von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt in die Einfriedung zu integrieren.

2.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

- a) Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über den mittig gelegenen Retentionsraum „Klinge“ zeitverzögert dem Regenrückhaltebecken in der Bottwartalau zugeführt und gedrosselt in die Bottwar eingeleitet. Lediglich das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalnetz östlich der Bottwar zugeführt.
- b) Zur Beschränkung des Niederschlagsabflusses in das Kanalsystem ist auf jedem Baugrundstück der Einzelhäuser, Doppelhäuser und der Abweichenden Bauweise A1 (Kettenhausbauweise) eine Anlage zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (Retentionszisterne) einzurichten. Das erforderliche Rückhaltevolumen muss mind. 3 m³ betragen.

Zur Erfüllung der Vorgaben der § 45b (3) WG und § 55 WHG wird die Einleitung des Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation auf 10 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Überläufe sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Davon ausgenommen ist die Abweichende Bauweise A2 (Stadhäuser).

- c) Ist eine Kombination von Gründächern und Solaranlagen gemäß Ziffer 2.1 (e) der Örtlichen Bauvorschriften zulässig, ist ein Ausgleich auf dem Baugrundstück erforderlich (je 100 m² befestigter Dachfläche ein Retentionsvolumen von ca. 3 m³).
- d) Im Zuge der Erschließung des Baugebiets sind auf jedem Grundstück entweder ein Kombinationskontrollschacht oder zwei getrennte Schächte für Schmutz- und Regenwasser zu erstellen, an den die Entwässerungsleitungen anzuschließen sind. Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten.

2.8 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.9 Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

- a) Abweichend zu § 37 (1) LBO erhöht sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß § 74 (2) 2 LBO wie folgt:
- 1 Stellplatz für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche,
 - 1,5 Stellplätze für Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche,
 - 2 Stellplätze für Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche sowie bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Wohngebäuden der Abweichenden Bauweise A1 (Kettenhausbauweise).
- b) Der Abstand von mind. 5 m vor einer Garage oder Carport kann als Stellplatz angerechnet werden.

2.10 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) 2 LBO)

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

C. Zuordnung nach Ausgleichsmaßnahmen und -flächen nach § 1a (3) BauGB (§§ 9 (1a) und (135a) BauGB)

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch dieses Planungsgebiet erfolgen, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle erforderlich. Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden, soweit die Maßnahmen von der Stadt durchgeführt werden bzw. diese Flächen in ihrem Eigentum bleiben, den bebaubaren Grundstücken, Verkehrs-, Grün- und Spielflächen des Plangebiets auf Grund von § 9 (1a) Satz 2 BauGB ganz zugeordnet.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Maßnahmen und Flächen:

- a) **Ersatzmaßnahme E 1** - Bodenverbesserung durch 20 cm hohen Bodenauftrag auf Ackerflächen – Lerchenhof / Kesseläcker / Seeäcker
auf insgesamt ca. 56.385 m² Ackerflächen auf der Gemarkung von Kleinbottwar bzw. Steinheim, Flst. Nr. 1660, 1661, 1665, 1666, 1667, 2167, 2270, 2278 auf der Gemarkung Kleinbottwar und Flst. Nr. 664, 665, 666, 685, 686 auf der Gemarkung Steinheim
- b) **Ersatzmaßnahme E 2 / CEF 1** - Anlage von Buntbrachen – Kleinbottwar / Höpfigheim
auf dem Flst. Nr. 1609, 2194 Gemarkung Kleinbottwar und Flst. Nr. 3650 Gemarkung Höpfigheim, Flächengröße ca. 6.370 m².
- c) **Ersatzmaßnahme E 3** – Extensivierung Grünland – Steinwiesen
auf dem Flst. Nr. 1486, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße ca. 1.694 m².
- d) **Ersatzmaßnahme E 4** – Anlage von Extensivgrünland und einer Feldhecke – Steingrube
auf den Flst. Nr. 1515, 1516, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße ca. 4.839 m².
- e) **Ersatzmaßnahme E 5** – Extensivierung Grünland, Anlage Feldhecke und Anpflanzung von 15 Wildobsthochstämmen – Stockreute
auf dem Flst. Nr. 1146, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße Grünland ca. 3.227 m² einschl. Feldhecke auf ca. 1.500 m².
- f) **Ersatzmaßnahme E 6** – Anlage von Extensivgrünland – Steingrube
auf dem Flst. Nr. 1517, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße ca. 4.756 m².
- g) **Ersatzmaßnahme E 7** – Anlage einer Fettwiese und einer Feldhecke – Steingrube
auf den Flst. Nr. 1518, 1519, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße Fettwiese ca. 5.526 m² einschl. 7-10 breite Benjes-Hecke entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze Flst. Nr. 1518 auf ca. 1.000 m².
- h) **Ersatzmaßnahme E 8** – Extensivierung Grünland und Anlage einer Feldhecke – Pfaffenhölze
auf dem Flst. Nr. 3063, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße Grünland ca. 759 m² einschl. Feldhecke auf ca. 300 m².
- i) **Ersatzmaßnahme E 9** – Anlage einer Fettwiese – Brückleswiesen
auf den Flst. Nr. 1105/1, 1105/2, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße ca. 568 m².
- j) **Ersatzmaßnahme E 10** – Umgestaltung des Wehrs und der Rampe in der Bottwar bei der Alten Mühle
Optimierung der **hydraulischen Situation**.
- k) **Ersatzmaßnahme E 11** – Entwicklung von Auwald - Floßwiesen
auf dem Flst. Nr. 4383, Gemarkung Steinheim, Flächengröße ca. 3.923 m².
- l) **Ersatzmaßnahme E 12** – Wiederherstellung und extensive Bewirtschaftung von Streuobstwiesen – Eichhölde
auf den Flst. Nr. 2975 und 2982, Flächengröße ca. 1.594 m².

- m) **Ersatzmaßnahme E 13** – Entwicklung von Extensivgrünland, Errichtung einer Trockenmauer – Nähere Weinberge
auf den Flst. Nr. 726 Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße ca. 3.360 m², Länge der Trockenmauer ca. 80m bei einer Höhe von 1m an der Geländekante im nordöstlichen Bereich.
- n) **Ersatzmaßnahme E 14** – Extensivierung Grünland – Retentionsanlage Brückleswiesen
auf den Flst. Nr. 1478, 1479, 1480, 1482/1, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße ca. 5.289 m², die Einmündung in die Bottwar erfolgt in der nordöstlichen Ecke auf dem Flst. Nr. 1482/1.
- o) **Ersatzmaßnahme E 15** – Anlage einer Buntbrache – Kleinbottwar
auf dem Flst. Nr. 2102, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße ca. 2.447 m².
Verweis auf ausführliche Erläuterungen im Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, werkgruppe gruen, Stand: März 2020.

D. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen / Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf den Flurstücken 1919, 1920 und 1923/1 die Altablagerung Scheibenäcker, welche unter der Flächennummer 1207 im Altlastenkataster erfasst und aktuell mit dem Handlungsbedarf „Belassen-Entsorgungsrelevanz“ eingestuft ist. Die Umriss der Altablagerung Scheibenäcker sind im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichnet.

Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung sind gutachterlich zu begleiten. Sollten hierbei Hinweise auf erhebliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt, FB Umwelt zu informieren und der weitere Handlungsbedarf abzustimmen. Die Ergebnisse der Aus-hubüberwachung sind dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, zur Beurteilung zeitnah vorzulegen.

2. Natur - und Artenschutz

a) Schutz von Vegetationsflächen und schonender Umgang mit Boden

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen geschont und nicht über das notwendige Maß hinaus befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Flächen sind unter Beachtung der DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Hinweise zum Bodenschutz unter Kapitel D, Ziffer 1 sind zu beachten.

b) Die Pflanzenlisten im Anhang sind Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen.

Hinweis: Zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe Ziffer 1.16 der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

c) Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans großflächige Glasflächen vorgesehen sind, sind hierfür möglichst sogenannte Orniluxscheiben zu verwenden, um Vogelschlag zu vermeiden.

d) Für die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken gelten die Grundsätze einer natur- und umweltfreundlichen Beleuchtung:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen;
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden;
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmen Strukturen;
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten;
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

Verweise auf Veröffentlichung von 2019:

Felicia Petersen, Wolfgang Lauer und Dr. Andreas Hänel, „Lichtverschmutzung in der Baulei-pla-nung und bei Bauvorhaben“;

IDUR e.V., AG Lichtverschmutzung NABU KV Fulda, Verein Sternenpark Rhön e.V.;

<https://idur.de/wp-content/uploads/2019/10/2019-IDUR-Schnellbrief-216g>

<https://biospaerenreservat-rhoen.de/sternen-park>

e) Bauliche Anlage aller Art, insbesondere Entwässerungsanlagen, Retentionsmulden, Kanaleinläu-fe usw. sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

f) Einfriedungen und Sichtschutzanlagen sind so zu gestalten, dass sie von Kleintieren wie z.B. Igel-n passiert werden können.

3. Erdaushub / Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengeset-zes des Landes (LBodSchAG) sowie des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesonde-re die §§ 4 und 7 sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hin-gewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen „Regelungen zum Schutz des Bo-dens bei Bauvorhaben“ (siehe Anlage 2 LRA Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, aktualisiert No-vember 2015). Das Beiblatt ist den genehmigten B-Plan-Unterlagen beizufügen.

- a) Nach § 202 BauGB ist der Oberboden zu Beginn der Bauarbeiten flächig abzutragen und zeitnah ohne Zwischenlagerung auf ausgewählten Ackerflächen mit geringer Bonität (Gemarkung Kleimbottwar bzw. Steinheim) zur Bodenverbesserung aufzutragen. Nur ein geringer Anteil wird zur Gestaltung der Klinge auf dem Gebiet auf Oberbodenmieten zwischengelagert.
- b) Brauchbarer, unbelasteter Erdaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und einer Wiederverwendung zuzuführen, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Baugebiets („Vor-Ort-Verwertung“). Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (s. Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, BW).
- c) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünflächen“ sind gänzlich vom Baubetrieb freizuhalten und durch geeignete Absperrungen zu schützen.
- d) Stoffeinträge bzw. eine Vermischung mit Bodensubstrat sind durch eine fachkundige Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen auszuschließen. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.
- e) Bei Feststellung von bislang nicht bekannten Bodenverunreinigungen im Rahmen künftiger Baumaßnahmen ist umgehend das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich 22 Umwelt zu informieren.
- f) Die Durchführung der Maßnahme ist im Rahmen der Umweltbegleitung durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu überwachen.

4. Denkmalschutz / Bodendenkmale

- a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Auf die Meldepflicht solcher Funde und die übrigen Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzel-funde auftreten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 25 – Denkmalpflege, Berliner Straße 12 in 73728 Esslingen am Neckar unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entdeckung von Funden ist unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart einer Verkürzung der Frist zustimmt. Auf die Bestimmungen in §20 DSchG wird verwiesen.

- b) An der Erhaltung des Kulturdenkmals „Genossenschaftskelter“ (1925-30), Kelterstraße 14 besteht großes öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen bzw. einer Veränderung des Erscheinungsbildes ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

5. Wasserschutzgebiets- / Grundwasserschutz

- a) Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Seeäcker“ Zone III. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- b) Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erd-Wärmepumpen (Horizontal – und Vertikalkollektoren) werden generell ausgeschlossen.
- c) Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

6. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Hinweis: Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser siehe Ziffer 2.7 der örtlichen Bauvorschriften.

Baugesuchen ist ein qualifiziertes Regenwassermanagement mit Nachweisen über den Umgang mit Niederschlagswasser sowie Darstellung der Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Grünflächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Zisternen etc. mit entsprechendem Flächenbedarf) beizufügen.

7. Duldungspflicht des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

8. Hydrogeologische Verhältnisse

Auf der Grundlage der Stellungnahme des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg vom 17.07.2019 sowie des Bodengutachtens des Büros Voigtmann, Winnenden vom 07.11.2017 sind nach folgende Hinweise zu beachten:

a) Hinweise Geotechnik:

Im Plangebiet steht in den Aushub- und Gründungssohlen von Straßen, Kanälen und Gebäuden überwiegend Lößlehm an. In einer Tiefe von ca. 6 bis >11 m unter Gelände folgen Schichten des Keupers (Gips- und Lettenkeuper).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Die Angaben/Hinweise basieren auf der Grundlage von 22 Kleinbohrungen, d.h. Abweichungen in nicht untersuchten Grundstücksbereichen können nicht ausgeschlossen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. genauer Baugrundaufbau, Bodenkennwerte, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2

bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

b) Hinweise/Anregungen Rohstoffe:

Der im Aushub anfallende anstehende Boden ist den Kategorien Z0 zuzuordnen und kann somit frei wiederverwertet werden.

Anfallender, überschüssiger Lößlehm bei zukünftigen Baumaßnahmen sollte einer Verwendung als Ziegeleirohstoff zugeführt werden, z.B. nahegelegenes Ziegeleiwerk Schmid in Bönningheim (LGRB-Gewinnungsstellen-Nr. 6920-3).

c) Hinweise Baumaßnahmen:

Bei anstehenden Baumaßnahmen sind in den Bereichen mit Weichzonen erforderliche Stabilisierungsmaßnahmen (z.B. Bodenverbesserungen, Bodenaustausch, Bodenplatten) durchzuführen.

Es wird empfohlen, Baugrubenwände durch einen Verbau zu sichern; die Böschungsneigung freier Böschungen ist mit 45-60° auszuführen.

Bei Abdichtung der Gebäude gegen Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser mit Drainage ist zu beachten, dass die Drainage nicht versickert werden kann.

d) Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Hinweis auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

9. Landwirtschaftliche Immissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen entstehenden Emissionen (Gerüche, Lärm, Staub usw.) zu dulden sind.

10. Hochwasser / Starkregen

Der Erläuterungsbericht zum „Starkregenrisikomanagement für Steinheim und Kleinbottwar“ (Handlungsleitlinie für öffentliche und private Baumaßnahmen) kann auf der homepage der Stadt Steinheim eingesehen werden.

Dem Bebauungsplan wird als Hinweis eine Überlagerung mit den Überflutungsflächen HQ 100 / HQ extrem als Anlage beigelegt.

Grundlage:

- Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW;
- Amtliche Geobasisdaten LGL (<http://www.lgl-bw.de>, Az.: 2851.9-1/19);

11. Gutachten und Untersuchungen

Die u.g. Untersuchungen sind bei der Stadtverwaltung Steinheim einzusehen:

- 11.1 Flächendeckende Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Ludwigsburg, Stand: 07.10.1999 sowie
Erweiterte Historische Erhebung „Altablagerung Scheibenäcker“ (Flächen-Nr. 1.207), Stand: 04.11.2002, IUT Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik mbH, Stuttgart
- 11.2 Baugebietsgutachten Nr. 31915, Stand: 12.10.2017 sowie
Zusammenfassung des Baugebietsgutachtens Nr. 31915, Stand: 07.11.2017,
Ing. Büro Voigtmann, Winnenden
- 11.3 Technischer Bericht: Luftbildauswertung zur Kampfmittel-Erkundung für die Baugebiete „Scheibenäcker“ in Steinheim-Kleinbottwar und Seewiesen-Erweiterung in Steinheim-Höfingheim, GEOWOLF GmbH, Weinstadt, Stand: 05.03.2018
- 11.4 Beratung zur städtebaulichen Entwicklung und Nahwärmeversorgung für das Baugebiet Scheibenäcker- Kleinbottwar, Ebök Planung und Entwicklung GmbH, Tübingen, Stand: 18.06.2017
- 11.5 Energiekonzept, Ing. Büro Ratioplan GmbH, Weissach, Stand: 04.10.2017
- 11.6 Tierökologisches Gutachten zum Bebauungsplan „Scheibenäcker“, Stand November 2015 sowie
Tierökologisches Gutachten Tagfalter und Grünlandbewertung auf den Flst. Nr. 1482/1 und 1483,
werkgruppe gruen, Stuttgart, Stand: November 2018
- 11.7 Verkehrsuntersuchung, Verkehrsplanung Link , Stuttgart, Stand: 07.08.2019

- 11.8 Schallimmissionsprognose, Gutachten 12811-01, Beratende Ingenieure Kurz + Fischer, Winnenden, Stand: 17.März 2020
- 11.9 Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, werkgruppe gruen, Stuttgart, Stand: März 2020
- 11.10 Antrag auf Genehmigung der artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 2 BNatSchG bezüglich des Vorkommens von Zauneidechsen im Bereich des Bebauungsplans „Scheibenäcker“, Stand: März 2020
- 11.11 Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Steinheim-Murr
Flächennutzungsplanänderung 2025 – 1. Änderung Begründung, Entwurf: Stand 20.10.2020
- 11.12 Erläuterungsbericht „Starkregenrisikomanagement für Steinheim und Kleinbottwar“,
Stand: 30.11.2020, Ing. Büro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart

Verfahrensvermerke / Ausfertigung

- Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB durch Gemeinderat
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am: 21.05.2019
- Veröffentlichung Frühzeitige Beteiligung und Aufstellungsbeschluss
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt am: 24.05.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
(Auslegung) und der TÖBs gemäß § 4 (1) BauGB vom: 17.06.2019 bis 19.07.2019
- Behandlung der frühzeitigen Beteiligung durch Gemeinderat am: 26.11.2019
- Billigung durch den Gemeinderat und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am: 19.05.2020
- Veröffentlichung Beteiligung und Auslegungsbeschluss
im Amtsblatt am: 28.05.2020
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der TÖBs
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom: 08.06.2020 bis 10.07.2020
- Behandlung der Beteiligung durch Gemeinderat und Beschluss einer
erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am: 29.09.2020
- Veröffentlichung erneute Beteiligung und Auslegungsbeschluss
im Amtsblatt am: 16.10.2020
- Erneute Öffentliche Auslegung
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom: 16.10.2020 bis 16.11.2020
- Behandlung der erneuten Beteiligung und Satzungsbeschluss des Gemeinderats
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am: 15.12.2020
- Veröffentlichung Satzungsbeschluss (= Beginn der Rechtskraft)
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt am:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Aufstellung / Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie die dazu ergangenen örtlichen Bauvorschriften mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Stadtverwaltung Steinheim an der Murr
Steinheim, den

Bürgermeister Thomas Winterhalter
Dienstsiegel

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der
Bekanntmachung am

Beim Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) ab

Anlage 1 zu Teil B Ziffer 1.16
des Textteils zum Bebauungsplan „Scheibenäcker“

Pflanzliste zur Gehölzverwendung

Hinweis: Bei den Begrünungsmaßnahmen ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ / Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ bzw. Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken" gemäß entsprechender Zertifikate bzw. Einzelnachweisen zu verwenden.

Bäume, Hochstamm, 3 x bzw. 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 bzw. 20-25 cm

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Birne	Pyrus communis
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Speierling	Sorbus domestica
Spitzahorn	Acer platanoides
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Obstbäume, Hochstämme, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Robuste, lokaltypische Sorten auf Sämlingsunterlage:

Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau (LANDRATSAMT LUDWIGSBURG, FACHBEREICH LANDWIRTSCHAFT, BERATUNGSSTELLE FÜR OBST- UND GARTENBAU)

Klimabäume	Amberbaum	Liquidambar styraciflua
	Baum-Magnolie	Magnolia kobus
	Blumen-Esche	Fraxinus ornus
	Dreizahnahorn	Acer buergerianum
	Eisenholzbaum	Parrotia persica 'Vanessa'
	Fächerblattbaum	Ginkgo biloba
	Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
	Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
	Hainbuche	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
	Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
	Japanische	Zelkovie Zelkova serrata 'Green Vase'
	Purpur-Erle	Alnus x spaethii
	Rotesche	Fraxinus pennsylvanica 'Summit'
	Schnurbaum	Sophora japonica 'Regent'
	Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'
	Spanische Eiche	Quercus x hispanica 'Wageningen'
	Ulme	Ulmus Lobel
	Ungarische Eiche	Quercus frainetto 'Trump'
	Zerr-Eiche	Quercus cerris
	Zürgelbaum	Celtis australis

Sträucher, 2 x bzw. 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60–100 cm bzw. 150-200 cm

Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche *	Lonicera xylosteum
Gewöhnlicher Liguster *	Ligustrum vulgare
Gewöhnliches Pfaffenhütchen *	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Faulbaum	Frangula alnus

Roter Hartriegel
Zweigrieffliger Weißdorn
Schlehe
Schwarzer Holunder *
Trauben-Holunder *
Wolliger Schneeball *
Wein-Rose

Retentionsflächen:

Fahl-Weide
Gemeiner Schneeball *
Gewöhnliches Pfaffenhütchen *
Grau-Weide
Korb-Weide
Mandel-Weide
Purpur-Weide
Roter Hartriegel
Sal-Weide
Schwarz-Erle
Schwarzer Holunder *
Silber-Weide

* nicht auf Kinderspielplätzen

Cornus sanguinea
Crataegus laevigata
Prunus spinosa
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Rosa rubiginosa

Salix rubens
Viburnum opulus
Euonymus europaeus
Salix cinerea
Salix viminalis
Salix triandra
Salix purpurea
Cornus sanguinea
Salix caprea
Alnus glutinosa
Sambucus nigra
Salix alba

Fettschrift: Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen.

Bodendecker, 3 - 9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm
geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes:

Efeu	Hedera helix
Fünffinger-Strauch	Potentilla, in Sorten
Gefleckte Taubnessel	Lamium maculatum
Spierstrauch	Spiraea, in Sorten
Blauroter Steinsame	Buglossoides purpureocaerulea
Blut-Storachschnabel	Geranium sanguineum
Kaukasvergissmeinnicht	Brunnera macrophylla

Stauden und Gräser

geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes:

Prachtstorachschnabel	Geranium x magnificum
Weißer Storachschnabel	Geranium sanguineum 'Album'
Waldstorachschnabel	Geranium sylvaticum 'Mayflower'
Storachschnabel	Geranium endressii
Storachschnabel	Geranium macrorrhizum 'Spessart'
Teppich-Waldsteinia	Waldsteinia ternata
Taglilien	Hemerocallis in Sorten
Immergrün	Vinca minor 'Grüner Teppich'
Salbei	Salvia officinalis, in Sorten
Katzenminze	Nepeta x faassenii
Fetthenne	Sedum telephium 'Herbstfreude'
Oregano	Origanum vulgare, in Sorten
Frauenmantel	Alchemilla mollis
Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium
Reitgras	Calamagrostis x acutiflora
Rutenhirse	Panicum virgatum
Riesensegge	Carex pendula

Retentionsflächen:

Katzenpfötchen	Antennaria dioica
Silberwurz	Dryas octopetala
Kriechendes Schleierkraut	Gypsophila repens
Mausöhrchen	Hieracium pilosella
Hufeisenklee	Hippocrepis comosa

Sand-Fingerkraut
Braunelle
Rispensteinbrech
Thymian
Zittergras
Bergreitgras
Frühlingssegge
Bergsegge
Reiherfedergräser

Potentilla arenaria
Prunella grandiflora
Saxifraga paniculata
Thymus pulegioides
Briza media
Calamagrostis varia
Carex caryophyllea
Carex montana
Stipa spec.

Extensive Dachbegrünung, Schichthöhe 12-15 cm

Stauden:

Dalmatiner Polster-Glockenblume
Hängepolster-Glockenblume
Teppich-Hornkraut
Karthäuser-Nelke
Teppich-Schleierkraut
Gewöhnliches Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Steinbrech-Felsennelke
Frühlings-Fingerkraut
Großblütige Braunelle
Kleines Seifenkraut
Illyrisches Bohnenkraut
Trauben-Steinbrech
Kleinasien-Sedum
Weißer Mauerpfeffer
Kamtschatka-Fetthenne
Tripmadam
Milder Mauerpfeffer
Kaukasus-Fetthenne
Dachwurz-Hybriden
Bressingham Thymian
Kriechender Thymian

Campanula portenschlagiana
Campanula poscharskyana
Cerastium arvense
Dianthus carthusianorum
Gypsophila repens 'Rosa Schönheit'
Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Petrorhagia saxifraga
Potentilla neumanniana
Prunella grandiflora
Saponaria ocymoides
Satureja montana ssp. illyrica
Saxifraga paniculata
Sedum lydium
Sedum album
Sedum kamtschaticum
Sedum reflexum
Sedum sexangulare
Sedum spurium
Sempervivum-Hybriden
Thymus doerferi Bressingham Seedling'
Thymus serpyllum

Gräser:

Blau-Schwengel
Stachel-Schwengel
Blaugraues Schillergras

Festuca glauca
Festuca punctoria
Koeleria glauca

Zwiebel- und Knollenpflanzen:

Blau-Lauch
Nickender Lauch
Gelber Lauch
Nickender Lauch
Berg-Lauch
Kugel-Lauch
Kleine Bart-Iris in Sorten

Allium caeruleum
Allium cernuum
Allium favum
Allium nutans
Allium senescens ssp. montanum
Allium sphaerocephalon
Iris-Barbata-Nana in Sorten

Anlage 2 zu Teil D Ziffer 1.3
des Textteils zum Bebauungsplan „Scheibenäcker“

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) abzuschieben (§ 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 Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

Anlage 3 zu Teil B Ziffer 1.20
 des Textteils zum Bebauungsplan „Scheibenäcker“

