

KREIS: LUDWIGSBURG

GEMEINDE: TAMM

K M B



TEXTTEIL

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Marabu Erweiterung“

Ludwigsburg, den 08.10.2018

Bearbeiter/in: L. Flegiel / S.Hübner



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 99, 103)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1 Gl: Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Gemäß § 9 BauNVO sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, soweit sie nachfolgend nicht nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind.
- **nichtselbstständige Lagerhäuser (in Verbindung mit Produktion/Warenverarbeitung)**
- Tankstellen

Gemäß § 9 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- ~~Maximal ein Einzelhandelsbetrieb (Anzahl: 1) mit **nicht** zentrenrelevanten Sortimenten (Liste siehe Ziffer C.8) sowie mit Waren, die an der Stätte der Produktion oder Verarbeitung angeboten werden, sofern die Verkaufsfläche in der Summe 800 m² nicht übersteigt und durch Gutachten nachgewiesen ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Tamm oder einer anderen Gemeinde zu erwarten sind.~~
- Einzelhandelsbetriebe mit Waren, die an der Stätte der Produktion oder Verarbeitung angeboten werden, sofern sie eine Verkaufsgrundflächenzahl sowie eine Verkaufsgeschossflächenzahl von 0,036 nicht überschreiten.

Die maximale Verkaufsgrundflächenzahl gibt den zulässigen Flächenanteilanteil des Baugrundstückes an, welcher durch Verkaufsfläche genutzt werden kann.

Die maximale Verkaufsgeschossflächenzahl gibt die zulässige Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen des Baugrundstückes an, welche durch Verkaufsfläche genutzt werden kann.

Gemäß § 1 (5), § 1 (6) und § 1 (9) Bau NVO sind nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Unternehmen der Mineralölwirtschaft,
- Abfallentsorgungsunternehmen i. S. d. § 3 Abs. 22 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 (BGBl I S. 212)
- Schrotthandel
- Selbstständige (ohne Produktion/Warenverarbeitung) Speditionen, Kurier- und/oder Expressdienste, Selbstständige (ohne Produktion/Warenverarbeitung) Lagerhäuser und Lagerplätze.



A.1.2 GEE: eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 8 BauNVO sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, soweit sie nachfolgend nicht nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind.
- **nichtselbstständige Lagerhäuser (in Verbindung mit Produktion/Warenverarbeitung)**
- *Anlagen für sportliche Zwecke,*

Gemäß § 8 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- ~~Maximal ein Einzelhandelsbetrieb (Anzahl: 1) mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (Liste siehe Ziffer C.8) sowie mit Waren, die an der Stätte der Produktion oder Verarbeitung angeboten werden, sofern die Verkaufsfläche in der Summe 800 m² nicht übersteigt und durch Gutachten nachgewiesen ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Tamm oder einer anderen Gemeinde zu erwarten sind.~~
- Einzelhandelsbetriebe mit Waren, die an der Stätte der Produktion oder Verarbeitung angeboten werden, sofern sie eine Verkaufsgrundflächenzahl sowie eine Verkaufsgeschossflächenzahl von 0,036 nicht überschreiten.

Die maximale Verkaufsgrundflächenzahl gibt den zulässigen Flächenanteilanteil des Baugrundstückes an, welcher durch Verkaufsfläche genutzt werden kann.

Die maximale Verkaufsgeschossflächenzahl gibt die zulässige Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen des Baugrundstückes an, welche durch Verkaufsfläche genutzt werden kann.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 1 (5), § 1 (6) und § 1 (9) Bau NVO sind nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Speditionen, Kurier- und/oder Expressdienste, Lagerplätze und **selbstständige (ohne Produktion/Warenverarbeitung) Lagerhäuser.**

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl für den gesamten Geltungsbereich: 0,8

Die zulässige Grundflächenzahl kann durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 0,95 überschritten werden.

A.2.2 GFZ (Geschossflächenzahl) (§ 20 BauNVO)

Maximale Geschossflächenzahl: 2,4

A.2.3 BMZ (Baumassenzahl) (§ 21 BauNVO)

Maximale Baumassenzahl: 10,0



A.2.4 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Gebäudehöhe (= GBH_{max}, siehe Planeinschrieb). Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachflächen.

Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe. Die festgesetzte Bezugshöhe gilt für das gesamte im Plan dargestellte Baufenster.

Überschreitungen von max. 3,0 m sind für technische Anlagen bis zu max. 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig.

Zudem ist für Kamine eine Überschreitung von max. 5 m zulässig.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb

a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung der Gebäude.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert.

A.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

A.4.1 Garagen / überdachte Stellplätze/ nicht überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Entlang der Bahnhofstraße und der Asperger Straße sind nicht überdachte Stellplätze nur im indirekten Anschluss zur Verkehrsfläche zulässig. Ansonsten sind nicht überdachte Stellplätze auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

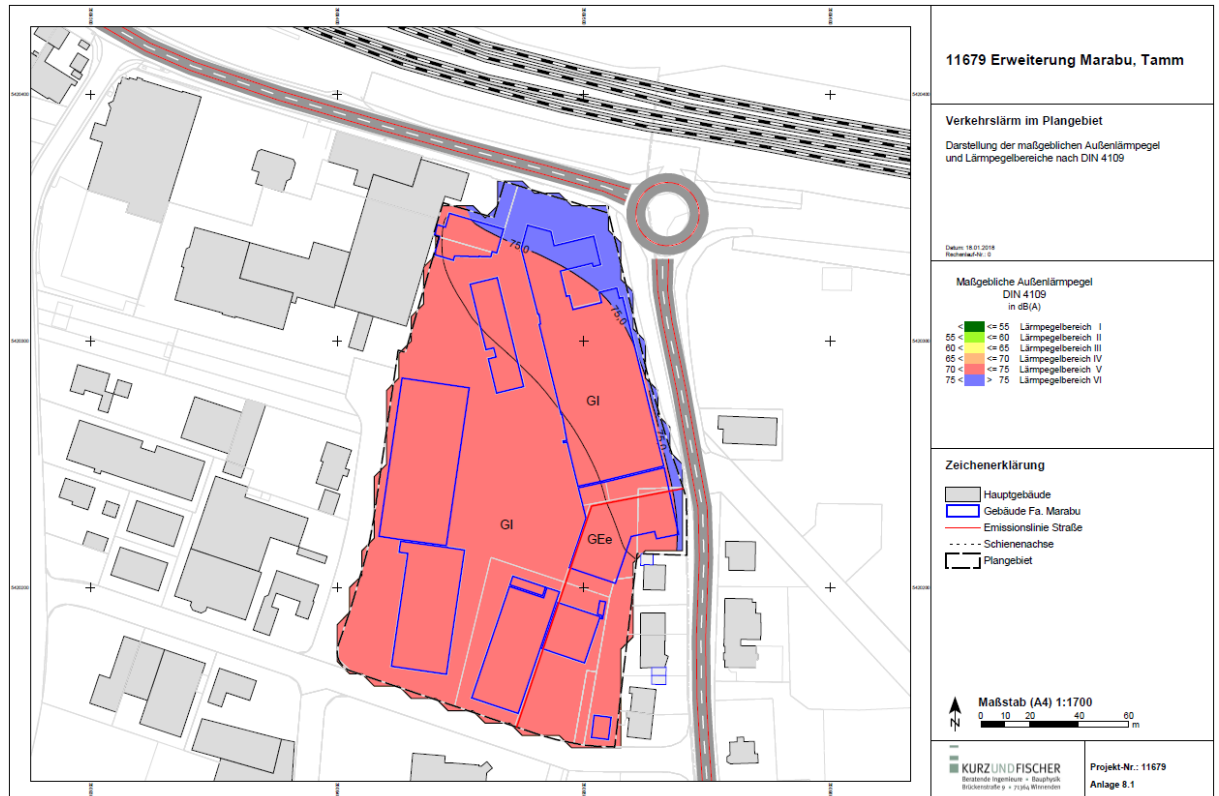
A.4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.5 Immissionsschutzmaßnahmen gem. (§ 9 (1) 24, (6) BauGB)

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den im nachfolgenden Plan bezeichneten Lärmpegelbereichen der DIN 4109 1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 auszubilden (siehe folgende Tabelle).





	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ¹⁾ und Ähnliches
		dB (A)	erf. $R'_{w,785}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Betrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.



Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109, Ausgabe November 1989, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den im Plan festgelegten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als von der im Plan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung der höchsten Pegel an den Fassaden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 18.01.2018 (Gutachten 11679-01).

A.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

A.6.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Rasenflächen zu gliedern, zu bepflanzen und so zu erhalten, soweit sie nicht als Gehflächen, Ein- und Ausfahrten, Stellplätze oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind aus der Pflanzenliste 1 auszuwählen

A.6.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Dachbegrünung

Bei Neubebauung sind Dächer mit bis zu 10° Dachneigung - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – mit einem Anteil von 80% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen, anteilig ist Oberbodenmaterial zu verwenden.

Zielbestand ist ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfuren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften.

In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

Geeignete Arten sind in der Pflanzenliste 2 aufgeführt.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Dachform und Neigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Planzeichnung (Flachdach 0-10°)

B.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

B.2.1 Fassadengestaltung

Auffällige, grelle und leuchtende Farben wie z.B. Neon-Farben sind nicht zulässig.
Verglaste Hausecken und Verbindungsgänge sowie verspiegelte Fassaden sind unzulässig oder alternativ mit Vogelschutzglas auszuführen.

B.3 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an Wandflächen zulässig.

Unzulässig als Werbeanlagen sind:

- Bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame)
- Projektionen und akustische Werbeanlagen
- Werbeanlagen, die mehr als 1 m über die Attika von Gebäuden hinausragen.
- Werbeanlagen, die die Gesamtmaße von 4 m x 15 m überschreiten
- Freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße überschreitet:
Bei Fahnen, Werbemasten und vergleichbaren Anlagen: 10,0 m
Bei Plakatwänden, Säulen und vergleichbaren Anlagen: 4,0 m

Die Errichtung von Werbeanlagen und Automaten, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, ist kenntnisgabepflichtig.

B.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

B.4.1 Einfriedigungen

Tote Einfriedigungen dürfen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

B.4.2 Gestaltung der Stellplätze

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Auf das Beiblatt " Regelungen zum Schutz des Bodens" wird verwiesen.

C.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Abbruch der Gebäude mit Potential für Fledermäuse

Der Abbruch der Gebäude mit Potenzial für Fledermäuse ist in der Zeit zwischen 15. November und 28./29. Februar durchzuführen, wenn die Temperatur über einen Zeitraum von etwa drei Tagen auf unter -2 °C gesunken ist. Der Abbruch der Gebäude ist unmittelbar im Anschluss an eine entsprechende Frostperiode durchzuführen.

Sollte ein Abbruch der Gebäude nach o.g. Bedingungen nicht möglich sein, müssen direkt vor Beginn der Abbrucharbeiten die potenziellen Quartiere durch qualifiziertes Fachpersonal auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse untersucht werden. Sollten Tiere beim Rückbau der Gebäude angetroffen werden, so wird die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Abbruch der Gebäude mit Potenzial für gebäudebrütende Vogelarten:

Der Abbruch der Gebäude mit Potenzial für gebäudebrütende Vogelarten ist außerhalb der Brutzeit der gebäudebrütenden Vogelarten, also im Zeitraum vom 15. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Sollte ein Abbruch der Gebäude im Zeitraum vom 15. Oktober bis 28./29. Februar nicht möglich sein, so sind die potenziellen Brutplätze am Gebäude direkt vor Beginn der Abbrucharbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf eine aktuelle Nutzung durch gebäude- und nischenbrütende Vogelarten hin zu untersuchen. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

Entfernung von Gehölzen

Die Entfernung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit der freibrütenden Vogelarten, also im Zeitraum zwischen 15. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Sollte die Entfernung von Gehölzen im Zeitraum vom 15. Oktober bis 28./29. Februar nicht möglich sein, so sind die Gehölze direkt vor Beginn der Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf eine aktuelle Nutzung durch freibrütende Vogelarten hin zu untersuchen. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen unzulässig.

Empfehlungen:

Schaffung künstlicher Fledermausquartiere:

Durch die Schaffung von künstlichen Fledermausquartieren kann langfristig die ökologische Funktion erhalten und Kumulationswirkungen vorgebeugt werden. Daher wird eine konstruktive Integration von Spaltquartieren bzw. Integration von künstlichen Ersatzquartieren einschlägiger Hersteller in die Gebäudefassade empfohlen). Alternativ zur Integration können



Fledermausflachkästen auch an die Außenfassaden angebracht werden. Es wird empfohlen für die entfallenden Gebäude mit geeigneten Habitatstrukturen insgesamt mindestens vier künstliche Fledermausquartiere in Form von Spaltquartieren von je 1 m² in die Gebäudefassade zu integrieren und/oder Fledermausflachkästen anzubringen.

Anbringung künstlicher Nistkästen

Durch den Abbruch der Gebäude gehen (potenzielle) Habitatstrukturen für nischen- und gebäudebrütende Vögel verloren. Um im räumlich-funktionalen Umfeld einen schleichenden Lebensraumverlust durch Kumulationswirkung zu vermeiden, wird als populationsstützende Maßnahme empfohlen, neue Nistmöglichkeiten zu schaffen. Potenzielle Brutstätten gebäudebrütender Vögel sind nur schwer quantifizierbar. Aufgrund der potenziellen Artenausstattung sowie der im Untersuchungsgebiet festgestellten Strukturpotenziale an den abzubrechenden Bestandsgebäuden wird empfohlen, mindestens drei künstliche Nisthilfen für Nischenbrüter an der Außenfassade zu installieren oder in die Fassade der Neubauten zu integrieren.

Pflanzung heimischer Vogelnährgehölze

Um zusätzlich auch das Nahrungs- und Nistplatzangebot für Vögel im Umfeld des Vorhabens dauerhaft zu sichern, sollten entfallene Nahrungs- und Bruthabitate durch die Pflanzung von Vogel-nährgehölze, wie heimische Obst- und Laubbäume (z.B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball), ausgeglichen werden.

(Auf die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse von Büro „Planbar Güthler“ vom 11.12.2017 wird verwiesen)

~~Eine rechtliche Sicherung der vorgegebenen Maßnahmen erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung.~~

C.4 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

Auf die Lage einer sehr kleinen Teilfläche des Plangebietes im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen.

Hieraus können sich Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z.B. für tiefe Erdwärmesonden, ergeben.

C.5 Erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird verwiesen

C.6 Duldungspflichten

Der Eigentümer 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.



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.

~~C.7 Zentrenrelevante Sortimente~~

~~Zentrenrelevante Sortimentsgruppen sind gemäß Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) insbesondere:~~

- ~~• Bücher, Zeitungen, Zeitschriften~~
- ~~• Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel)~~
- ~~• Kunst, Antiquitäten,~~
- ~~• Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel~~
- ~~• Baby-, Kinderartikel~~
- ~~• Bekleidung, Pelze, Lederwaren, Schuhe~~
- ~~• Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren~~
- ~~• Fotoartikel, Optik,~~
- ~~• Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien~~
- ~~• Musikinstrumente, Musikalien~~
- ~~• Uhren, Schmuck, Silberwaren~~
- ~~• Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)~~
- ~~• Lebensmittel, Getränke~~
- ~~• Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren,~~
- ~~• Blumen~~
- ~~• Zooartikel, Tiere, Tiernahrung~~

~~Diese Sortimente dürfen gem. Ziffer A.1.1 der textlichen Festsetzungen nicht Teil des Bebauungsplanes werden.~~

C.8 Immissionsschutz

Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 – Az.: 5-7115/342 – mit Text in GABl. 1990, 829 – 919)

C.9 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Löss) unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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.

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



C.10 Altlasten

Innerhalb des Planbereiches befindet sich an der nordwestlichen Ecke der Altstandort „Trafostation Rudolf-Diesel-Straße“, welcher mit dem Handlungsbedarf „Belassen-Entsorgungsrelevanz“ eingestuft ist.

Werden bei künftigen Erdarbeiten innerhalb des Marabu Betriebsgeländes Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzliste 1 Baum- und Straucharten

Geeignete Baumarten

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Echte Mehlbeere (in Sorten)	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Geeignete Straucharten

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euyonimus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Nicht geeignete Straucharten: Nadelgehölze und immergrüne Gehölze (z.B. Tuja, Zypresse)



D.2 Pflanzenliste 2 Dachbegrünung

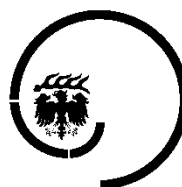
Geeignete Kräuter:

Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Berg-Lauch	<i>Allium senescens</i>
Gemeiner Wundklee	<i>Anthyllis vulneraria</i>
Rundbl. Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Karthäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Gemeines Sonnenröschen	<i>Helianthemum nummularium</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>
Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Feld-Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>
Sand-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>

Geeignete Gräser:

Zittergras	<i>Briza media</i>
Dach-Trespe	<i>Bromus tectorum</i>
Schaf-Schwingel	<i>Festuca ovina</i>
Schillergras	<i>Koeleria glauca</i>
Zwiebel-Rispengras	<i>Poa bulbosa</i>
Flaches Rispengras	<i>Poa compressa</i>





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.

