

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: TAMM

K M B



TEXTTEIL

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„*Silcherstraße*“

Ludwigsburg, den 17.12.2019

Bearbeiter/in: L.Flegiel

Projekt: 2453



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 18.07.2019 (GBl. S. 313)

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

A.1.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 i.V.m. § 16 Abs.5 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: 0,6

A.1.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe. Die Bezugshöhen gelten am Ort des Eintrags. Dazwischenliegende Bezugshöhen sind zu interpolieren.

Bei einer Unterschreitung der Bezugshöhe müssen die bestehenden oder geplanten Anschlüsse der Entwässerung berücksichtigt werden.

A.1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Gebäudehöhe, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe (siehe Planeintrag). Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Daches. Je nach Ausgestaltung des Daches gilt hier die Attika, das Geländer oder die Brüstung.

Technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe um 1 m überschreiten.

A.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß vorgeschrieben (siehe Planeintrag).

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

A.2.1 Bauweise

a - Bauweisen: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen, mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 70 m.

A.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

A.2.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsachse der Gebäude ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (siehe Planeinschrieb). Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Gebäudeteile, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.3 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

A.3.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.



A.3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der Bauflächen dürfen sie eine Größe von 20 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

A.4 Flächen für Gemeinbedarf § 9 (1) 5 i.V.m. § 5 (2) 2 a BauGB

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – siehe Planzeichnung.

A.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche, öffentliche Parkflächen, Gehwegflächen

Siehe Planeintrag

A.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungs- und Versorgungsträger sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

A.7 Pflanzgebote und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.7.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Neupflanzung von Einzelbäumen

Für die im Plan eingezeichneten Einzelbäume (Pfg 1) sind hochstämmige groß- bzw. mittelkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind veränderbar.

Entfallende, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

A.7.2 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) - Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen und Fahrradstellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß Pflanzenliste 2 zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Bei der Verwendung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind diese mit einer Ständerbauweise zu errichten um eine Kombination mit der Dachbegrünung zu ermöglichen.

A.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zu dulden. Zudem sind unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zulässig.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Alle Hauptgebäude, sind mit einem begrüntem Flachdach auszuführen. (Siehe Planeintrag und Pfg 2, Dachbegrünung)

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur an untergeordneten Dachbereichen und an Blechverwahrungen bei Flachdächern zulässig.

Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

B.1.2 Fassadengliederung

Ab einer Gebäudelänge von mehr als 40 m entlang der Silberstraße ist die Fassade in Richtung der genannten Straßenräume nach jeweils einer Länge von 35 m durch Farbe, Material, Begrünung, Vor- oder Rücksprünge zu gliedern.

B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B.2.1 Abfallbehälter

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind baulich zu umgrenzen oder einzugrünen, müssen jedoch nicht überdacht sein. Flächen für Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B.3 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) 1 LBO)

Bei Neubauten wird die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 (1) LBO aufgehoben.



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 Bodenverunreinigungen

Sollten auf dem Gelände bislang nicht sanierte Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten bekannt sein oder werden solche im Zuge weiterer Bodenuntersuchungen, Aushubmaßnahmen o.a. festgestellt, so sollte deren weitere Abklärung in Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg – ggf. unter Beteiligung des Gesundheitsamtes – erfolgen

C.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen in Bezug auf die (potenziell) von Bebauungsplan betroffenen Tiergruppen Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung der Gehölze ist auf ein Minimum zu reduzieren.
- Die Entfernung der Gehölze ist außerhalb der Brutzeit der freibrütenden Vogelarten, also im Zeitraum zwischen 15. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.
- Die Abbruchmaßnahmen der Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet müssen außerhalb der Brutzeit der potenziell betroffenen gebäude- und nischenbrütenden Vogelarten und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 1. November bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.
- Alternative: Ist die Einhaltung des o.g. Zeitraums nicht möglich, müssen die vom Bauvorhaben betroffenen Gebäude unter ökologische Baubegleitung (durch qualifiziertes Fachpersonal) auf ein aktuelles Brutvorkommen bzw. eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

In Bezug auf die Tiergruppe Vögel und Fledermäuse wird empfohlen folgende populationsstützende Maßnahmen umzusetzen:

- Um zusätzlich auch das Nahrungs- und Nistplatzangebot für (freibrütende) Vögel im Umfeld des Bebauungsplans dauerhaft zu sichern, sollten entfallene Nahrungs- und Bruthabitate durch die Pflanzung von Vogelnährgehölzen, 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) in die Außenbegrünung integriert werden.
- Es wird empfohlen die entfallenden, potenziell geeigneten Strukturen für gebäude- und nischenbrütende Vogelarten zu ersetzen, um langfristige das Angebot an Nistmöglichkeiten zu erhalten und Kumulationswirkungen vorzubeugen. Dies kann durch



die Installation von einer Halbhöhle für gebäude- und nischenbrütende Vogelarten einschlägiger Hersteller an die Außenfassaden der geplanten Gebäude erfolgen.

- Es wird empfohlen die entfallenden, potenziell geeigneten Strukturen für gebäudebewohnende Fledermausarten zu ersetzen, um langfristig das Angebot an Quartiermöglichkeiten zu erhalten und Kumulationswirkungen vorzubeugen. Dies kann durch eine konstruktive Integration von zwei je 0,5 — 1 m² großen Spaltquartieren (vgl. Anhang, Kapitel 7) passieren. Alternativ zur Integration können drei Fledermausfassadenquartiere einschlägiger Hersteller auch an die Außenfassaden der geplanten Gebäude angebracht werden.
- Zusätzliche Anlage von Fassadenbegrünung oder extensiver Dachbegrünung mit Gräsern, Kräutern und ggf. Stauden an den Neubauten führen ebenfalls zur Erhöhung des Nahrungsangebots.
- Verwendung von fledermausfreundlicher Beleuchtung (warmweiße LEDs)

(Siehe artenschutzrechtliche Konfliktanalyse vom 05.03.2019, Planbar Güthler GmbH)

C.5 Gehölzpflanzungen

Bei Gehölzpflanzungen sind heimische Gehölze zu verwenden. Es wird empfohlen, im direkten Umfeld einer Kindertagesstätte auf die Pflanzung von giftigen Gewächsen zu verzichten.

C.6 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.

C.7 Erneuerbare Energien

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

C.8 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (z.B. Natrium-Niederdruckdampfleuchten) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird. Auf sog. „Skybeamer“ ist zu verzichten

C.9 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.10 Einfriedungen

Tote Einfriedungen sollten zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen.



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzliste 1 Baumarten

Geeignete Baumarten

Feldahorn	Acer campestre
Kastanie (Sorte)	Aesculus x carnea
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
gem. Esche (in Sorten)	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wildbirne (in Sorten)	Pyrus communis
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Zweigrieffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus sylvestris
Echte Mehlbeere (in Sorten)	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Geeignete Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm auf starkwachsender Sämlingsunterlage

Tafelbirnen	Gellerts Butterbirne
	Köstliche v. Charneau
Tafeläpfel	Brettacher
	Jakob Fischer
	Kaiser Wilhelm
	Roter Boskoop
	Welschisner
	Zabergäurenette
Süßkirschen	Regina
	Kordia
	Hedelfinger
	Büttners rote Knorpel
	Burlat
Walnuss	Nr. 120 Moselander
	Nr. 1247 Kurmarker

D.2 Pflanzenliste 2 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Berg-Lauch	Allium senescens
Gemeiner Wundklee	Anthyllis vulneraria
Rundbl. Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Natternkopf	Echium vulgare
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Gemeines Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Hornklee	Lotus corniculatus

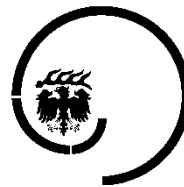


Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Feld-Thymian
Sand-Thymian
Geeignete Gräser:
Zittergras
Dach-Trespe
Schaf-Schwingel
Schillergras
Zwiebel-Rispengras
Flaches Rispengras

Petrorhagia saxifraga
Sedum acre
Sedum album
Thymus pulegioides
Thymus serpyllum

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





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.

