

KREIS: LUDWIGSBURG  
GEMEINDE: TAMM

K M B



# *TEXTTEIL*

## ENTWURF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach  
§ 13a Baugesetzbuch (BauGB) und  
örtliche Bauvorschriften

**„Öhringer Straße – F1St. 6108“**

Ludwigsburg, den 25.02.2019

Bearbeiter/in: L. Flegiel / S. Hübner  
Projekt: 2185



## 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.

## ~~Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)~~

~~Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.02.2017.~~

~~Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.~~



# A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

---

## A.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.02.2017.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## A.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet ist ein Mehrfamilienhaus mit einer / einem Kindertagesstätte / -garten / -hort im Erdgeschoss zulässig. Als Nach-/ Folgenutzung sind im Erdgeschoss Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

## A.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

### A.3.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 i.V.m. § 16 Abs.5 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl für den gesamten Geltungsbereich: 0,6

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 0,8 überschritten werden.

### A.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Maximale Gebäudehöhe über NN siehe Planeintrag. Überschreitungen von maximal 1 m durch technische Anlagen (untergeordnete Bauteile) oder Sicherungsanlagen, wie Geländer sind zulässig.

Technische Anlagen müssen von der Attika zurückgesetzt angeordnet werden.

Die einzelnen Geschosse sind wie im Planteil dargestellt zurückzusetzen. Zusätzliche Rücksprünge sind zulässig.

## A.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o - Bauweise: offen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Terrassen, Balkone, Treppenanlagen und Rampen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

## A.5 Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

### A.5.1 Tiefgaragen

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „TG“ gekennzeichneten Flächen zulässig.



A.5.2 Nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.

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

~~Zum Schutz der Wohnräume müssen die Außenbauteile des geplanten Gebäudes die Anforderungen der DIN 4109 an den Lärmpegelbereich III erfüllen: erf. R<sub>w</sub> des Außenbauteils mindestens 35dB.~~

~~Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder der Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage notwendig.~~



## **B Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 74 LBO

---

### **B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### *B.1.1 Dachform und Neigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)*

Für das Hauptgebäude ist ein Flachdach mit einer Dachneigung zwischen 0°- 3° zulässig.

#### *B.1.2 Dacheindeckung*

Dächer sind mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen.

Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht anzulegen.

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

Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen.

### **B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

#### *B.2.1 Sichtschutzeinrichtungen und Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen*

Alle Einfriedungen und Sichtschutzeinrichtungen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche).



## 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 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die womöglich 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. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### C.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Öhringer Straße, FlSt. Nr. 6108“ in Tamm für die potenziell betroffene Tiergruppe Vögel zu vermeiden, ist folgende Vermeidungsmaßnahme zu beachten:

Eingriffe in Gehölz- und Strauchbestände müssen außerhalb der Brutzeit der potenziell betroffenen Freibrüter, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar, stattfinden. Sollte



eine Entfernung der Gehölze in diesem Zeitraum nicht möglich sein, so sind diese direkt vor Beginn der entsprechenden Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf eine aktuelle Nutzung durch freibrütende Vogelarten hin zu untersuchen.

Die rechtliche Sicherung hat durch eine vertragliche Vereinbarung zu erfolgen.

Empfehlung:

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Fläche wird empfohlen bei Gehölzpflanzungen heimische Vogelnährgehölze zu verwenden. Somit wird das Nahrungs- und Nistplatzangebot für Vögel im Umfeld des Vorhabens erhöht. Hierfür geeignet sind Sträucher wie Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Wolliger Schneeball, Liguster, Hartriegel, Felsenbirne, Schwarzer Holunder und Bäume wie Eberesche, Feldahorn oder verschiedene Obstbaumarten.

(Siehe artenschutzrechtliche Betrachtung vom 10.02.2017, Büro Ökologie • Planung • Forschung (ÖPF), Diplom-Geograph Matthias Gütler)

## C.6 Lärmschutz

Auf die DIN 4109 wird verwiesen. Die sich daraus ergebende Anforderungen sind bei der Bauausführung zu beachten.

In diesem Zusammenhang wird auf die schalltechnische Stellungnahme von Dipl. Ing (FH) Manfred Spinner vom 29.06.2018 hingewiesen.

Diese Stellungnahme kann an der Stelle eingesehen werden, an der der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereitliegt.

## C.7 Gehölzpflanzungen

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

## C.8 Grundwasser

Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen.

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.9 Erneuerbare Energien

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



### **C.10 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.11 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.12 Einfriedungen**

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





## D Pflanzenliste

---

### D.1 Pflanzenliste 1 Dachbegrünung

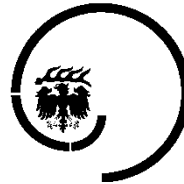
#### *Geeignete Kräuter*

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	Petrorhagia saxifraga
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Feld-Thymian	Thymus pulegioides
Sand-Thymian	Thymus serpyllum

#### *Geeignete Gräser*

Zittergras	Briza media
Dach-Trespe	Bromus tectorum
Schaf-Schwingel	Festuca ovina
Schillergras	Koeleria glauca
Zwiebel-Rispengras	Poa bulbosa
Flaches Rispengras	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.

