



GEMARKUNG: OBERRIEXINGEN
KREIS: LUDWIGSBURG

TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Gartenstraße Ost“

Vaihingen, den 19.04.2022

schwarzingenieure GmbH

Franckstr. 38

71665 Vaihingen/Enz

Tel. 07042/289416-0, info@schwarzingenieure.de

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 – 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO), § 1 (5) und (6) BauNVO.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (0,4), die max. Anzahl der Vollgeschosse (II) und die Höhe der baulichen Anlagen durch die max. Firsthöhe (FH über NN) festgesetzt (s. Planeinschrieb). Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,7 zulässig.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (BauNVO)

Zugelassen werden Hausgruppen in Form von Reihen- oder Doppelhäusern. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den im Plan eingetragenen Firstrichtungspfeilen zu stellen. Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind davon ausgenommen.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, bis zu 12 m³ Rauminhalt zugelassen (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO).

1.5 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den als Garagen (Ga) gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.6 Flächen für unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m erforderlich. Die Stützbauwerke, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind von den Angrenzern zu dulden.

1.7 Führung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel, u.Ä.) sind unterirdisch zu führen. Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Gartenstraße.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) und §44 BNatSchG

Dachbegrünung

Garagen mit Flachdächern sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. Die Substratstärke muss dabei mindestens 12 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen. Es sind Pflanzen aus der unten stehenden Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste (Dachbegrünung)

<u>botanischer Name</u>	<u>deutscher Name</u>
Sedum album	Schneepolster
Sempervivium tectorum	Dachwurz
Sesleria albicans	Kalk-Blaugras
Melica ciliata	Perlgras
Cerastium tomentosum var. columnae	Hornkraut
Sedum reflexum	Tripmadam
Lychnis viscaria „Feuer“	Pechnelke
Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
Thymus serpyllum / Thymus spec.	Thymian

Alle festgelegten Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlusten gleichwertig zu ersetzen. Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der freien nicht überbaubaren Grundstücksflächen standortgerechte Pflanzen aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil zu verwenden (Natrium-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten). Blendende, horizontale oder diffuse und ungerichtete Lichtquellen dürfen nicht verwendet werden. Generell müssen geschlossene Leuchten mit einer Oberflächentemperatur unter 60°C verwendet werden. Der Beleuchtungsumfang, die Beleuchtungsintensität und die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken (zeitgerichtete Abschaltung). Zur Beleuchtung von Zufahrtswegen und Parkplätzen sind nach unten gerichtete Lichtquellen zu verwenden. Eine Beleuchtung über die Nutzflächen hinaus oder der Vegetation und Gewässer muss vermieden werden.

Vogelschutzmaßnahmen

Großformatige Fensterflächen sind gegen Vogelschlag zu sichern. Eine Anordnung der Fenster, die eine Durchsicht durch das Gebäude ermöglicht, sowie verglaste Haus-ecken sind zu vermeiden. Spiegelnde Fassaden oder Fenster an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen und der offenen Feldflur sind zu vermeiden. Die Umsetzung des Schutzes vor Vogelschlag ist im Rahmen der Bauausführung zu be-achten.

Mögliche Maßnahmen können dem folgenden Merkblatt der schweizerischen Vogel-warte entnommen werden. https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glaes_D_2017.pdf

Kleintiere

Die Gebäude sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Licht- und Lüf-tungsschächte sind mit feinmaschigem Gittergeflecht abzudecken. Entwässerungs-schächte und offene Kellertreppen müssen gegen einfallende Tiere gesichert werden oder mit Ausstiegshilfen versehen werden (z.B. Amphibienleiter oder schmale gepflas-terte Rampe am Treppenrand).

Stützmauern aus Beton stellen für Kleintiere schwer überwindbare Hindernisse dar, und sind, sofern möglich, aus Natursteinen zu gestalten.

Gebäudeabbruch und Gehölzrodungen

Aus Gründen des Artenschutzes sind Gebäudeabbrüche und Gehölzrodungen grund-sätzlich im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

CEF-Maßnahmen, Nisthilfen und Brutstätten

Für das gesamte Bauvorhaben sind insgesamt:

- mindestens 3 Fledermauskästen
- mindestens 3 Nistkästen für Hausperrlinge
- mindestens 3 Nistkästen für Hausrotschwänze
- weitere ubiquitäre Gebäudebrüter (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) oder Nist-hilfen für Mehlschwalben und Mauersegler

anzubringen.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

3.1.1 Dachformen und Dachneigungen

Die Dachform wird als Satteldach (SD) und die Dachneigung auf 40° festgesetzt. Es werden Abweichungen in der Dachneigung von $\pm 3^\circ$ zugelassen. Die Dachneigungen sind symmetrisch auszuführen. Aneinandergebaute Gebäude müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen um max. 0,5 m überschreiten.

3.1.2 Dacheindeckungen

Dachflächen aus unbeschichteten Materialien wie Kupfer, Zink oder Blei usw. sind unzulässig. Schwarze und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachflächenfenster und Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun zu wählen.

3.1.3 Fassaden

Verkleidungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig. Grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben sind nicht zulässig.

3.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

3.2.1 Einfriedungen

Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) zulässig. Es sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden. In lebenden Einfriedungen sind Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe mit mind. 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An gemeinsamen Grenzen sind Sicht- und Windschutzanlagen bis 2,0 m Höhe und bis 3,0 m Länge zulässig. Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen müssen sockellos gestaltet werden, dass sie von Kleintieren, wie z.B. Igel, passiert werden können.

3.2.2 Abfallbehälter

Die privaten Standflächen der beweglichen Abfallbehälter sind mit Einhausungen und/oder Eingrünungen zu versehen.

3.2.3 Befestigte und unbefestigte Flächen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintritts von wassergefährdenden Stoffen besteht (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengitterstein, Schotterrasen, Drainpflaster o.Ä.).

Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind (mit Ausnahme der Stellplätze und privaten Wege) als Grün-/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von großflächigen Steinschüttungen (Stein- und Schottergärten) ist auf diesen Flächen unzulässig.

3.2.4 Geländemodellierungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung der Grundstücke sind bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Die Böschungen dürfen nicht steiler als mit einer Neigung von 1:1,5 angelegt werden. Stützmauern sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

3.3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von §37 (1) LBO, sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

4. Hinweise

4.1 Planunterlagen, top. Geländeaufnahme

Die Planunterlagen sind im Maßstab 1:500 nach den aktuellen Auszügen aus dem Liegenschaftskataster erstellt.

Der topographische Bestand wurde durch das Büro Schwarz Ingenieure GmbH aufgenommen und im Lagesystem Gauß-Krüger abgebildet. Alle Bestandshöhen sind in m über NN (Normalnull, Höhensystem DHHN12) angegeben.

4.2 Bodenschutz und Geologie

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015)

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

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

Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Riexingen“, innerhalb der Zone IIIA.

4.4 Grundwasser

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Ableitung während der Bauzeit, Umleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Gründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasser-

rechtlichen Erlaubnis. Bohrungen zur Nutzung geothermischer Energie (Erdwärmesonden), sind aus Vorsorgegründen (zum Schutz des für Trinkwasserzwecke genutzten Grundwassers) hier grundsätzlich nicht zulässig.

Aufgrund der, zumindest temporär, zu erwartenden hohen Grundwasserstände wird die Durchführung objektbezogener Baugrunderkundungen empfohlen. Unterkellerungen sind wasserdicht auszuführen.

4.5 Hochwasser und Starkregenereignisse

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich der Enzaue. Derzeit wird dieser Bereich durch einen Hochwasserschutzdamm geschützt. Der Damm ist dafür ausgelegt, ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ100) zurückzuhalten. Überflutungen durch Extremhochwasserereignisse (HQextrem) können durch den Damm nicht verhindert werden, so dass die Grundstücke bei diesem Ereignis überflutet werden. Bei diesen Flächen handelt es sich gemäß §78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz um sogenannte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Ausbreitungsfläche eines HQ100).

Ebenso können zufällige Starkregenereignisse zu oberflächennahen Überflutungen führen. Orientierung über die Ereignisse und deren möglichen Auswirkungen können Starkregenkarten geben. Eine Starkregenkarte für Oberriexingen ist derzeit in Planung.

4.6 Denkmalschutz

Bei Funden ist lt. § 20 und § 27 DSchG das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 86 – Denkmalpflege sofort zu informieren

4.7 Artenschutz

Die Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und 44 BNatSchG sind im Vorfeld der Baufeldfreimachung und Erschließung des Plangebietes zu beachten. Ein Vorkommen von besonders geschützten Vogel- und streng geschützten Fledermausarten sowie deren Lebensstätten wurde festgestellt. Auch streng geschützte Reptilienarten können nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die Relevanzprüfung zum Artenschutz der Büros StadtLandFluss sowie Stauss & Turni, Gutachterbüros für faunistische Untersuchungen vom 15.07.21 und 01.02.2022 verwiesen. Erst wenn die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichs- / CEF-Maßnahmen realisiert worden sind, kann mit den Arbeiten begonnen werden. Das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ludwigsburg abzustimmen.