

Gemeinde Kirchheim am Neckar

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Bachrain II, Hinter den Lüssen 3“

Entwurf

Planungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Stand 31.03.2025 / 10.04.2025

Verfahrensvermerke:

- | | | | | | |
|-----|--|-----|------------|-----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am | 10.12.2020 | | |
| 2. | Bekanntmachung der Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB | am | 17.12.2020 | | |
| 3. | Zustimmung zum Vorentwurf | am | 14.12.2023 | | |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | vom | 29.01.2024 | bis | 29.02.2024 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | vom | 29.01.2024 | bis | 29.02.2024 |
| 6. | Abwägung der frühzeitigen Beteiligung | am | 20.03.2025 | | |
| 7. | Zustimmung zum Entwurf | am | 10.04.2025 | | |
| 8. | Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | vom | | bis | |
| 9. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | vom | | bis | |
| 10. | Abwägung und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am | | | |
| 11. | Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB | am | | | |

Gefertigt:

Plochingen, den

Joachim Sigmund

Ausfertigungsvermerk:

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1-10 aufgestellt und vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Kirchheim am Neckar, den

Uwe Seibold
Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften hat folgende Anlagen, die Bestandteil der Satzung sind:

- Teil I Planzeichnung M 1:500**
- Teil II Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Teil III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO**
- Teil IV Hinweise**

Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan

(Planbar Gühler GmbH 31.03.2025)

Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

(Planbar Gühler GmbH 30.11.2021 und 21.02.2025)

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

Begründung zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl.2023 I Nr. 394)
- BauNVO** - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- LBO** - Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- PlanZVO** - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 9 (7) BauGB). Sämtliche **innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

II Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

II.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

II.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

II.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

II.2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

entsprechend den Planeinschriften

II.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1)+(3) BauGB, § 16(2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO).

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) entsprechend Planeinschrieb.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen

- beim Pultdach von der Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Pultdachs.
- Beim Satteldach von der Bezugshöhe bis zum First
- Beim Flachdach von der Bezugshöhe bis zur Oberkante der Attika

Die maximale Gebäudehöhe darf durch haustechnische Anlagen (z.B. Ent- und Belüftungsanlagen, Antennen, Schornsteine, Blitzableiter, PV-Anlagen bei Flachdächern) um bis zu 1,00m überschritten werden.

II.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Die Bezugshöhe (BZH) für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist im Plan eingetragen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf die Bezugshöhe um max. 20cm über- oder unterschreiten. Bei Unterschreitung sind die Anschlüsse der Entwässerung zu berücksichtigen.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist eine einheitliche Erdgeschossfußbodenhöhe innerhalb der mit gleicher Bezugshöhe festgesetzten Bereiche zu verwenden.

II.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Planeinschrieb als Höchstgrenze.

Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdach ist ein Staffeldachgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig.

II.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschriften

II.3.1 Offene Bauweise

zulässig sind Einzelhäuser „E“, Doppelhäuser „D“ und Hausgruppen „H“ entsprechend Planeinschrieb.

II.3.2 Abweichende Bauweise

a = verkettete Bauweise

Als abweichende Bauweise sind Kettenhäuser zulässig, die einseitig ohne Grenzabstand an der im Plan besonders bezeichneten Grenze gebaut werden müssen. Die Grenz wand wird vom Nachbargrundstück mit einem eingeschossigen Nebengebäude oder einer Garage/Carport bis 3,0 m Höhe

über der festgesetzten Bezugshöhe angebaut. Eine Verminderung der seitlichen Abstandsflächen bis auf 2,5m ist hier unabhängig von der Gebäudehöhe zulässig.

Die Endgebäude in den Baustreifen sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten.

II.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die oberirdischen Anlagen.

Die Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Ziff. 1 u. 2 LBO überschritten werden.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis 3,2m ist zulässig.

II.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Firstrichtung bei Satteldachgebäuden entsprechend Planeintrag.

Bei Gebäuden mit Pultdach ist die Orientierung durch den Pfeil definiert. Der Hochpunkt des Pultdaches liegt an der Pfeilspitze.

II.6 Garagen, Carports und Stellplätze für KFZ (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Die mit „GA, CP, ST und NA“ bezeichneten Flächen gelten als überbaubare Grundstücksflächen im Sinne von §23 BauNVO.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen im direkten Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig, wenn sie senkrecht von der Erschließungsstraße angefahren werden.

Der Abstand bei Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss bei direkter Zufahrt mindestens 5,0 m betragen. Mit Carports ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,5 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports auf den mit „GA“ bezeichneten Flächen.

II.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen bis 3,0 m Höhe sind auf den für Garagen, Carports, Stellplätze und NA vorgesehenen Flächen zulässig. Die Höhe wird über der Fußbodenhöhe gemessen.

Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme entlang von öffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe von 3,0m, zulässig.

Sofern diese Nebenanlagen Gebäude sind, ist in den Gebieten WA1 bis WA5 und WA7 je Gebäudeeinheit nur ein Nebengebäude bis maximal 40 m³ umbauten Raumes zulässig.

II.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

II.9 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, alle Leitungen der Telekommunikationstechnik sowie sonstige Niederspannungsleitungen sind im Erdbereich verkabelt zu verlegen.

Sie sind möglichst innerhalb der befestigten Verkehrsflächen zu verlegen. Ausnahmsweise können Leitungen in öffentlichen Grünflächen zugelassen werden, sofern die Funktion nicht beeinträchtigt wird.

II.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

II.10.1 Müllsammelstellen

Die im Plan mit „M“ bezeichneten Flächen sind für die Bereitstellung der Müllbehälter am Abholtag vorgesehen. Der genaue Standort wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

II.10.2 Flächen für die Regenwasserretention

(§ 9 (1) Nr.14 i.V.m. § 9 (1) Nr.20, öffentliche Grünfläche §9 (1) Nr. 15 BauGB)

Diese Flächen sind so zu gestalten, dass Niederschlagswasser oberflächlich zurückgehalten und bewirtschaftet wird. Bauliche Maßnahmen zur Herstellung der Retentions- und Wasserflächen sind zulässig. Der Grundcharakter der Gestaltung soll naturnah sein.

II.11 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

II.11.1 Niederschlagswasserrückhaltung

Alles Niederschlagswasser im gesamten Baugebiet ist innerhalb des Gebietes zu speichern, zu verdunsten, zu versickern oder über oberflächige Ableitungssysteme den vorgesehenen Retentionsflächen zuzuführen. Eine Ableitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Der Ablauf des überschüssigen Dachwassers muss in eine oberflächige Entwässerungsrinne oder -Mulde erfolgen. Es ist nicht zulässig, Dachwässer in die Kanalisation abzuleiten.

Die Sammlung überschüssigen Dachwassers in einer Zisterne ist zulässig. Der Überlauf der Zisterne muss so gestaltet sein, dass er in eine oberflächige Rinne entwässert oder örtlich versickert. Ein Anschluss der Zisterne an die Kanalisation ist nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die vier Bauplätze im Süd-Westen des Plangebietes am Stichweg, abgehend von der Laiernstraße. Diese Plätze werden an den Mischwasserkanal angeschlossen.

II.11.2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Öffentliche Fuß- und Gehwege sowie befestigte Flächen mit geringer Belastung wie nicht überdachte Stellplätze, Einfahrten oder Wege sind mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen) zu gestalten. Bei Verwendung von Pflaster mit begrünbaren Zwischenräumen oder Schotterrasen sind diese mit einer standortgerechten Ansaat fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

II.11.3 Dachbegrünung

Flachdächer, mit Ausnahme von Terrassen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen Mager-, Trockenrasen- und Sedum- bzw. Moosarten zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind zulässige und notwendige Schutzstreifen, Brandschutzanlagen, Zugänge, technische Anlagen u.ä. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind zulässig und in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung auszuführen. Die Dachbegrünung muss mit einer Gesamtaufbauhöhe im Mittel von mindestens 10 cm ausgeführt werden. Zur Herstellung wurzelrhi-zomfester Dachabdichtungen dürfen keine Dichtbahnen mit zugesetzten Herbiziden verwendet werden. Es sind schadstofffreie, zertifizierte Dachbegrünungssubstrate zu verwenden. Eine Düngung ist nicht zulässig.

II.11.4 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht mit baulichen Anlagen (z.B.: Wege, Terrassen oder Nebenanlagen) bedeckt sind, dauerhaft zu begrünen. Nicht überbaute Tiefgaragen sind aufgrund der Hanglage im Mittel mit 50 cm Bodenüberdeckung bündig an das bestehende Gelände anzuschließen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Pflanzungen von Bäumen und Großsträuchern hat die Bodenüberdeckung mind. 80cm zu betragen.

II.11.5 Außen- und Straßenbeleuchtung

Die Außen- und Straßenbeleuchtung von Gebäuden und Grundstücken sind auf das für Verkehrssicherheit notwendige Maß (räumlich, zeitlich und in der Leuchtintensität) zu reduzieren. Nicht notwendige Lichtemissionen müssen vermieden werden.

Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Es sind gerichtete Lichtquellen mit Lichtabschirmung nach oben und zur Seite sowie möglichst geringer Lichtpunkthöhe zu verwenden (Ziel ist die Bündelung des Lichtes auf das zu beleuchtende Objekt). Die Beleuchtungskörper müssen insektendicht konstruiert sein.

II.11.6 Vogelkollisionsschutz

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Zur Verhinderung dieses sog.

„Vogelschlags“ an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren.

II.11.7 Schutz von Kleintieren

Schachtabdeckungen und sonstige Entwässerungseinrichtungen wie Muldeneinläufe, Hof- oder Straßenabläufe etc. sind (bspw. durch angepasste Abdeckgitternetze) so zu gestalten, dass Kleintierfallen, insbesondere für Amphibien und Reptilien, vermieden werden.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen tote Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von mindestens 0,15 m aufweisen.

II.11.8 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Sofern keine anderweitigen Festsetzungen bestehen und Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind unbebaute Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

Heckeneinfriedungen sind mit standortgerechten, heimischen Arten der Pflanzliste 2 zu gestalten.

Die Pflanzung von Arten die gemäß der Unionsliste der EU-Verordnung (Nr. 1143/2014 – Erste Fortschreibung 2017) als invasiv eingestuft sind ist nicht zulässig. Die Pflanzung von Arten die gemäß der „Naturschutzfachlichen Invasivitätsbewertung für in Deutschland wild lebende gebietsfremde Pflanzen“ als invasiv und potentiell invasiv eingestuft sind ist zu vermeiden.

II.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB) (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- u. Fahrrechten sowie Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

II.12.1 Lr = Leitungsrecht - Oberflächenwasser

zu Gunsten der Gemeinde und der einleitenden Grundstücke für die Anlage eines Entwässerungsgrabens zur Ableitung des anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswassers. Die ordnungsgemäße Ableitung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

Damit die Funktionsfähigkeit des Mulden-Systems gewährleistet ist, ist es nicht gestattet Veränderungen an der Mulde oder dem Notüberlauf vorzunehmen sowie Pflanzungen durchzuführen, die eine Beeinträchtigung des Abflusses zur Folge haben.

Ferner ist es nicht gestattet im Bereich des Mulden-Systems zu kompostieren, zu mulchen, sonstige Abfälle abzulagern, sowie grundwassergefährdende Abwässer (Tausalz, mineralöhlhaltige oder häusliche Abwässer, etc.) in die Mulde einzuleiten.

Die mit „Lr“ belegte Fläche ist mindestens zweimal im Jahr zu mähen, das Schnittgut ist zu entfernen. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet der Gemeinde Funktionsmängel zu melden.

II.12.2 Gr = Gehrecht

Gehrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke

II.13 Gemeinschaftsanlage Carport / Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 21a(2) BauNVO)

Auf den mit „G CP/St“ bezeichneten Grundstücksflächen ist eine gemeinschaftliche Anlage für Stellplätze und Carports für Kraftfahrzeuge und Fahrräder festgesetzt.

Die festgesetzte Grundstücksfläche mit G1 bzw. G2 bezeichnet, wird den benachbarten Baugrundstücken für Hausgruppen mit G1 bzw. G2 bezeichnet nach § 21a Abs. 2 BauNVO zugeordnet.

Diese Flächen sind der Grundstücksfläche im Sinne §19(3) BauNVO hinzuzurechnen.

II.14 Pflanzgebote, Pflanzlisten (§ 9 (1) Nr.25a+b BauGB)

II.14.1 Allgemeine Anforderungen zur Bepflanzung

Alle Pflanz- und Grünflächen sind so anzulegen, dass Oberflächenwasser natürlich versickern kann. Die Festsetzungen zur Bepflanzung sollen dazu führen, dass sich auf den Grundstücken arten- und strukturreiche Grün- und Gartenflächen entwickeln.

Bäume in Belagsflächen sind grundsätzlich in durchwurzelbare spartenfreie, d.h. insbesondere von Leitungen und Kanälen freie Pflanzfläche zu pflanzen. Für mittelgroße und große Bäume muss ein

durchwurzelbarer Raum von 24 – 36 m³ und für kleine Bäume von 12 – 24 m³ vorhanden sein. Ist der vorhandene Boden nicht für die Durchwurzelung geeignet, muss er verbessert bzw. durch ein geeignetes Pflanzsubstrat ersetzt werden.

Befestigte und/oder überdeckte Pflanzflächen sind zulässig, wenn dies aus funktionalen Gründen notwendig ist. Offene Baumscheiben von min. 6 m² sind vorzuziehen.

Für nähere Details wird auf das FLL-Regelwerk (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Empfehlungen für Baumpflanzungen verwiesen.

II.14.2 Pflanzgebot 1 / pfg 1: Pflanzung von Einzelbäumen

An den im Plan eingetragenen Stellen sind standortgerechte, heimische mittel- bis großkronige Bäume der Pflanzliste 1 mindestens mit der Pflanzqualität Stammumfang 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alternativ ist die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen der Pflanzliste 3 zulässig. Abweichungen von den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind zulässig. Die Bäume sind binnen eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes zu pflanzen.

II.14.3 Pflanzgebot 2 / pfg 2: Pflanzung von Straßenbäumen

Es sind standortgerechte, heimische mittel- bis großkronige Bäume der Pflanzliste 1 mindestens mit der Pflanzqualität Stammumfang 18-20 cm an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von Sorten ist zulässig. Abweichungen von bis zu 5 Meter parallel zur Straße von den eingezeichneten Standorten sind in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) zulässig. Die Bäume sind binnen eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes zu pflanzen.

Baumpflanzungen an Stellplatzflächen mit der Bezeichnung „G CP/St“ sind jeweils vier Bäume der gleichen Art der Pflanzliste 1 an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von Sorten ist zulässig. Abweichungen von bis zu 2 Meter von den eingezeichneten Standorten sind in begründeten Fällen (z.B. Leitungstrasse) zulässig.

II.14.4 Pflanzgebot 3 / pfg 3: Westliche Eingrünung

Innerhalb der mit pfg 3 gekennzeichneten Fläche sind an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten standortgerechte mittel- bis großkronige Bäume der Pflanzliste 1 mindestens mit der Pflanzqualität Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen. Abweichungen von bis zu 2 Meter innerhalb des Pflanzgebots von den eingezeichneten Standorten sind in begründeten Fällen (z.B. Grenzveränderung, Leitungstrasse, Entwässerungsmulde) zulässig. Es ist Pflanzgut autochthoner Herkunft zu verwenden.

Die als pfg 3 gekennzeichnete Fläche ist auf mind. 40 % der Fläche mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen der Pflanzliste 2 binnen eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes zu bepflanzen. Die Gehölze sind freiwachsend und überwiegend mit einer Wuchshöhe von mindestens 4 Meter zu entwickeln. Die Pflanzhöhe beträgt mind. 1,0 -1,5 m. Der Pflanzabstand ist an den Wuchseigenschaften der Gehölze auszurichten. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mit dem Bauantrag ist eine Pflanzplan einzureichen.

Nicht mit Gehölzen bestandene Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung für die Anlage von artenreichen Wiesen, Säumen und Hochstaudenfluren zu begrünen. Es ist Saatgut autochthoner Herkunft zu verwenden. Der Kräuteranteil hat mit mind. 30% zu betragen.

Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser sind im Pflanzgebot zulässig.

II.14.5 Pflanzgebot 4 / pfg 4: Öffentlichen Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ ist mit einer standortgerechten Saatgutmischung mit mind. 30% Kräuteranteil für die Anlage von artenreichen Wiesen, Säumen und Hochstaudenfluren anzusäen. Es ist Saatgut autochthoner Herkunft zu verwenden. Die Flächen sind durch eine 1-3 schürige Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Auf der Fläche sind naturnah gestaltete Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser zulässig.

Die kleinflächige Pflanzung von Sträuchern ist zulässig. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 2 zu verwenden. Zulässig ist zudem die Anlage von punktuellen Habitatstrukturen zur Förderung der heimischen Tierwelt wie z.B. Totholzhabitate oder Kleingewässer.

II.14.6 Gehölzliste

Die Artauswahl der Gehölze ist an den Standorteigenschaften auszurichten. Bei der Artauswahl ist zudem die Ausbreitung von Schadinsekten und Krankheiten zu berücksichtigen, die die Vitalität der Gehölze massiv einschränkt (z.B. Eschentriebsterben).

Pflanzliste 1 / Laubbäume 1. und 2. Ordnung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	groß-kronig	mittel-kronig	klima-resilient	Stellplätze „G CP/St“
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn		X	X	X
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	X		X	X
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	X			X
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle		X		
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	X		X	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		X	X	X
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	X			
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	X		X	
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe	X		X	
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche		X	X	
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche		X		
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	X		X	X
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	X			X
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	X			
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide		X		
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling		X	X	
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere		X	X	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	X		X	X
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	X			
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	X			

Pflanzliste 2 / Sträucher und Heister

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	klima-resilient
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	X
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	X
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Klima-resilient
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	X
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	X
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	X
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	X
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose	X
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	X
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	

II.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) Nr. 26 BauGB)

In den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind Geländeaufschüttungen, Geländeabgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

II.16 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die nachstehend festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich des mit dem geplanten Baugebiet verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft. Näheres bestimmt der Umweltbericht Kapitel 4.2 sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Kapitel 5.2.

Diese beiden Gutachten sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes!

II.16.1 Ausgleichsmaßnahme A1

Als Ersatz für den Entfall von Brutstätten der Blaumeise sind insgesamt sechs Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 26mm zu installieren.

II.16.2 Ausgleichsmaßnahme A2

Als Ersatz für den Entfall der Brutstätten des Stars sind insgesamt drei Starenhöhlen mit Fluglochweiten von 45mm zu installieren.

II.16.3 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2

Die Maßnahmen für die höhlenbebrütenden Vogelarten Blaumeise und Star wurden bereits als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken Nr. 2940/1, 2888, 1702 und 3973 der Gemarkung Kirchheim umgesetzt. Hierzu wird auf den Umweltbericht Kapitel 4.2 Abbildung 9 und 10 verwiesen.

II.16.4 Ausgleichsmaßnahme A3

Für die im Bebauungsplangebiet vorkommende Kohlmeise sind drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 34mm zu installieren.

II.16.5 Ausgleichsmaßnahme A4

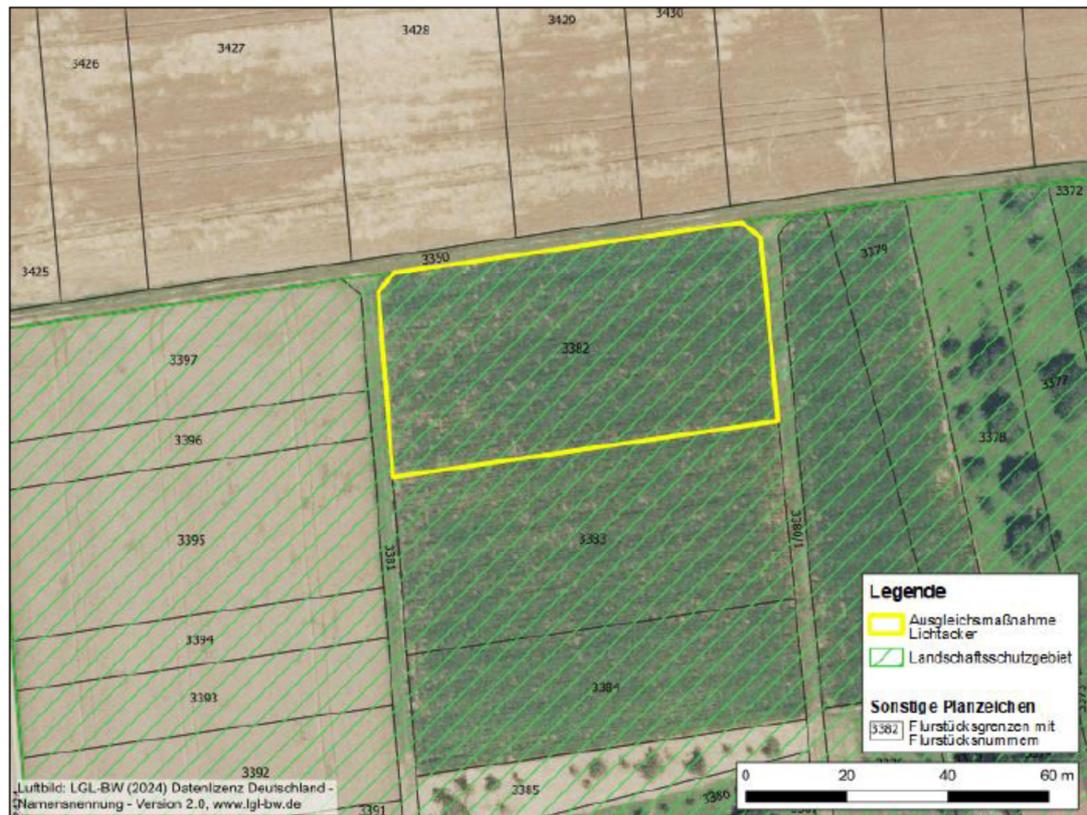
Für den im Bebauungsplangebiet vorkommende Gartenrotschwanz sind drei Nischenbrüterhöhlen zu installieren.

II.16.6 Ausgleichsmaßnahme A5

Um die ökologische Funktion für die Feldlerche zu bewahren ist außerhalb des Geltungsbereichs eine Buntbrache oder alternativ ein Lichtacker oder Extensivgrünland oder nachrangig auch eine Rotkleeansaat auf 0,2 ha Fläche anzulegen.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird auf dem Flst. 3382 eine Buntbrache oder Lichtacker angelegt.

Diese Maßnahme wird gem. §1a BauGB als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und dem Bebauungsplan Hinter den Lüssen 3 zugeordnet.



Ausgleichsmaßnahme Lichtacker, Flst. 3382 (gelbe Linie)

II.16.7 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen A3, A4 und A5

Die Ausgleichsmaßnahmen A3, A4 und A5 sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

Die korrekte fachliche Durchführung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.

II.16.8 Ausgleichsmaßnahme A6

Für die im Plangebiet betroffene Zauneidechsenpopulation ist die Anlage neuer Habitatstrukturen auf einer Maßnahmenfläche von ca. 2.400m² herzustellen.

Diese Maßnahme wurde bereits im Dezember 2024 auf dem Flurstück 2311 der Gemarkung Kirchheim umgesetzt. Auf den Umweltbericht Kapitel 4.2, Abbildung 10 wird verwiesen.

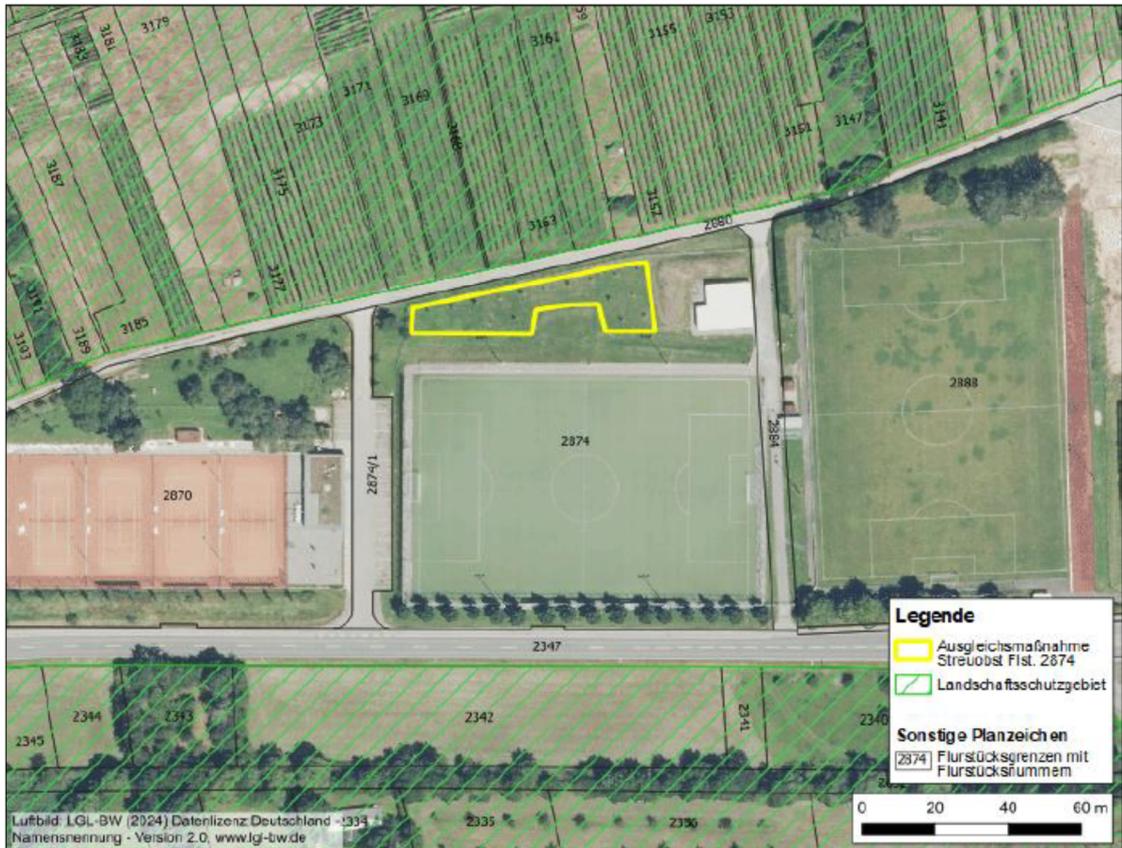
II.16.9 Vermeidungsmaßnahme V1

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind die im Umweltbericht Kapitel 4.2 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn und die Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase umzusetzen.

Entwurf

II.16.10 Ausgleichsmaßnahme A7

Im Bereich nördlich des Sportplatzes auf Flst. 2874 wurden 16 hochstämmige Obstbäume fachgerecht auf einer Fettwiese mittlerer Standorte gepflanzt.
Diese Maßnahme wird gem. §1a BauGB als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und dem Bebauungsplan Hinter den Lüssen 3 zugeordnet.



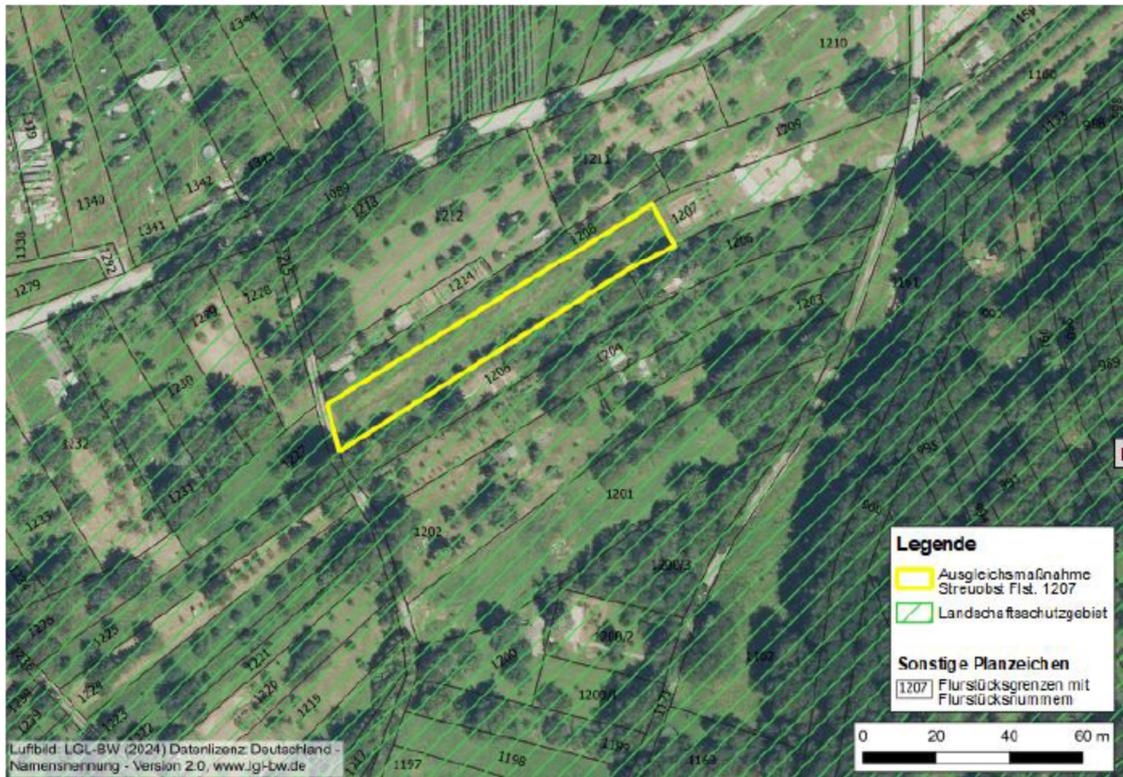
Ausgleichsmaßnahme Streuoobstwiese, Flst. 2874 (gelbe Linie)

EM

II.16.11 Ausgleichsmaßnahme A8

Auf dem Flst. 1207 wird eine Obstbaumreihe gepflanzt. Die Fläche wird zukünftig zweischürig bewirtschaftet und damit ökologisch aufgewertet.

Diese Maßnahme wird gem. §1a BauGB als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und dem Bebauungsplan Hinter den Lüssen 3 zugeordnet.



Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese, Flst. 1207 (gelbe Linie)

II.16.12 Ausgleichsmaßnahme A9

Die verbleibenden Eingriffe werden über die Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ökokontomaßnahme mit dem Aktenzeichen 225.02.037 kompensiert.

Es handelt sich dabei um die Erstaufforstung eines naturnahen Waldbestandes im Gewann Hildenberg.

Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Mudau, Gemarkung Steinbach, Flst. 678/0 im Neckar-Odenwald-Kreis

Diese Maßnahme wird gem. §1a BauGB als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und dem Bebauungsplan Hinter den Lüssen 3 zugeordnet.

III Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

III.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

III.1.1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Zulässig sind Pultdächer und Satteldächer mit 10 - 22° Neigung sowie Flachdächer. Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Garagen und Carport sind mit Flachdach auszuführen.

Flachdächer sind, auch unter aufgeständerten Photovoltaikanlagen, zu begrünen.

Dachterrassen sind von der Begrünung ausgenommen.

Geneigte Dächer sind in Ziegelform in den Farben zwischen rot und rotbraun sowie grau bis anthrazit auszuführen. Ebenso ist eine Dachbegrünung zulässig.

Reflektierende oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern in derselben Neigung wie das Dach auszuführen oder in die Dachfläche zu integrieren.

III.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten sind zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig

III.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz bzw. Platten zu verkleiden. Sockelflächen dürfen mit Naturstein, Gabionen und Klinker verkleidet oder in Sichtbeton hergestellt werden.

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten, spiegelnden und stark reflektierenden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik, engobierter Spaltklinker und Farben mit Signalwirkung (grell leuchtende Farben) ist nicht zugelassen

III.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Neben den Festsetzungen von Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen zu 100% als Grünflächen anzulegen und unter Verwendung von standortheimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Befestigte Flächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern funktionale, gestalterische oder ökonomische Gründe nicht dagegensprechen. Die Entwässerung dieser Flächen hat auf dem Grundstück durch Versickerung oder Einleitung in die Entwässerungsanlagen zu erfolgen.

III.3.1 Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Hainbuchenhecken jeweils bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Drahtzäune sind nur mit davor liegender Bepflanzung in gleicher Höhe, bis maximal 1,50 m Höhe, zulässig. Geschlossene, wandartige Elemente sind nicht zulässig.

Zur freien Landschaft sind an den Grundstücksgrenzen nur freiwachsende Mischhecken zulässig, nicht jedoch geschnittene Hecken. Drahtzäune sind nur mit davor liegender Bepflanzung in gleicher Höhe, bis maximal 1,50 m Höhe, zulässig.

Zäune sind generell ohne Sockelmauern mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen (Durchlässigkeit für Tiere).

Mauern als Einfriedung sind nur wenn sie der Geländemodellierung dienen als Natursteinmauer, Gabionen oder begrünte Betonmauern bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

Entwässerungsmulden sind vom öffentlichen Raum zugänglich und ohne Einfriedung zu versehen. Einfriedungen dürfen dann nur auf der dem Gebäude zugewandten Seite der Mulde verlaufen.

III.3.2 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Sichtbare Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und sind nur als Trockenmauern aus Muschelkalk, und begrünte Betonmauern zugelassen.

Davon ausgenommen sind Stützmauern im Zufahrtsbereich von Tiefgaragen.

III.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Außenantenne/Satellitenempfangsanlage nur auf den Dachflächen zulässig und sind an die Dachfarbe anzupassen.

III.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

III.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Pkw-Stellplätze zu errichten.

Für Seniorenwohnungen und Wohnungen bis 65m² Wohnfläche ist nur 1,0 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

Für anders genutzte Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VWV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Ein Verkehrsflächenabstand der Garagen von mindestens 5,0 m kann als Stellfläche anerkannt werden.

III.7 Massenausgleich (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Zur Vermeidung von überflüssigem Bodenaushub ist die Geländehöhe der Freiflächen der Baugrundstücke an die Straßenhöhe anzugleichen und bis ca. 0,50m unter die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe anzufüllen.

Davon kann bei geringen Abständen von öffentlichen Straßen oder bei großem Unterschied zwischen Straßenhöhe und festgesetzter Bezugshöhe abgewichen werden.

Tiefhöfe zur Belichtung von Untergeschossen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrten von Tiefgaragen und Garagen.

III.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IV Hinweise

IV.1 Denkmalschutz - Zufällige Funde (§ 20 DSchG)

Wer im Zuge einer Baumaßnahme Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

IV.2 Wasserschutzzone

Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III, auf die Bestimmungen der Wasserschutzverordnung für den Bereich `Fronberg` wird hingewiesen; die RVO des Landratsamtes Ludwigsburg vom 06.05.1976 ist zu beachten. Eine Änderung der Schutzgebieteinteilung nach dem aktuellen hydrogeologischen Kenntnisstand ist nicht auszuschließen.

Zum Schutz des Trinkwasservorkommens sind folgende bauliche Vorkehrungen zu treffen:

- Unterirdische Heizölbehälter sind unzulässig.
- Kanalisation muss absolut dicht ausgeführt werden.

Im Einzelnen sind die in Anlage 1 dargelegten Regelungen zu beachten.

Die Erstellung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind durch die relative Nähe zum genutzten Grundwasseraquifer grundsätzlich unzulässig.

IV.3 Grundwasserschutz

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt (untere Wasserbehörde) zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich. Maßnahmen, bei denen ausgehend von hydrogeologischen Erkundungen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt (untere Naturschutzbehörde) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind zu beachten.

IV.4 Bodenschutz

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4 hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen.

Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

Im Einzelnen sind die in Anlage 2 dargelegten Regelungen zu beachten.

IV.5 Vogelschutz

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober zulässig.

IV.6 Maßnahmen zum Schutz von Tierlebensräumen

- Auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (PLANBAR GÜTHLER 2021) sind Maßnahmen umzusetzen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Maßnahmen sind dem Kapitel 4.2 des Umweltberichts zu entnehmen.

- Zum Schutz von nachtaktiven Tierarten, insbesondere Insektenarten, ist die Straßen- und Außenbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Insektenschonende Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit amberfarbener (1.700-2.200 Kelvin) oder warmweißer Lichtfarbe (Wellenlänge >540 nm und Farbtemperatur mit weniger als 2.700 Kelvin).

IV.7 Pflanzlisten

- Nach § 40 BNatSchG darf seit dem 01.03.2020 in der freien Natur nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden. Insbesondere bei randlichen Pflanzungen zur Eingrünung des Baugebiets ist dieser Grundsatz anzuwenden, da hier direkter Kontakt zur freien Landschaft besteht.
- Die Auswahl der Gehölzarten der Pflanzliste orientiert sich an den „gebietsheimischen Gehölzen“ für den Raum Kirchheim am Neckar (LfU 2002). Die Auswahl klimaresilienter Arten beruht auf dem derzeitigen Stand der Forschung (Roloff, Bonn, Gillner (o.J.)). Ausgewählt wurden Baumarten mit der Einstufung sehr geeignet bis geeignet für die Kategorien Trockentoleranz und Winterhärte.
- Bei der Pflanzung von Straßenbäumen und von Bäumen auf Verkehrsflächen ist die Auswahl von Sorten aus der Straßenbaumliste der Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK) zulässig.
- Bei Ausschreibungen von Gehözlieferungen für autochthone Arten ist folgende Herkunft zu wählen:
Vorkommensgebiet 5.1 – Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken. Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Pflanzliste 3 / Obstgehölze

Es sind Hochstämme zu pflanzen. Lokal verbreitete und geeignete Sorten z.B.:

Obstart	Sorte
Äpfel – Lokalsorten	Berlepsch Bittenfelder Boskoop Brettacher Gewürzliuken Hauxapfel Jacob-Fischer James Grieve Öhringer Blutstreifling Rheinischer Bohnapfel Rheinischer Winterrambur (=Theuringer) Rote Sternrenette Schweizer Glockenapfel Sonnenwirtsapfel Zabergäurennette
Äpfel – resistente Sorten	Reanda Reglindis Remo Rewena Rubinola Topaz
Mostbirnen	Bayerische Weinbirne Geddelsbacher Mostbirne Kacherbirne Kirchensaller Mostbirne Palmischbirne Schweizer Wasserbirne
Tafelbirnen	Alexander Lucas Conference Harrow Sweet

Obstart	Sorte
	Stuttgarter Geißhirtle
Kirschen	Büttners rote Knorpel Hedelfinger Riesenkirsche
Zwetschge / Mirabelle	Bühler Frühzwetschge Hauszwetschge Mirabelle v. Nancy
Quitte	Portugieser Quitte / Birnenquitte
Walnuss	Weinsberg 1

IV.8 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen gesammeltes Regenwasser für die Gartenbewässerung zu nutzen.

IV.9 Höhenbezugssystem DHHN2016

ENTWURF

Regelungen für das festgesetzte Wasserschutzgebiet

1. Die Arbeitsräume um die Gebäude dürfen nur mit reinem Erdaushub dicht verfüllt werden, so dass kein verunreinigtes Oberflächenwasser eindringen kann. Das Einbringen von Bauschutt, Bauabfällen u.a. ist unzulässig.
2. In Wasserschutzgebieten gilt im Hinblick auf den Grundwasserschutz die Forderung nach dauerhaft dichten Abwasserkanälen im besonderen Maß. Dabei muss die Dichtheit grundsätzlich kontrollierbar sein.
3. Abwasserkanäle müssen nach den anerkannten Regeln der Technik undurchlässig hergestellt werden. Für Anschlüsse sind Formstücke zu verwenden. Insbesondere sind zu beachten:
 - DIN 4033 „Entwässerungskanäle und -leitungen, Richtlinien für die Ausführung“ und die mitgeltenden Normen;
 - DIN 18306 „Abwasserkanalarbeiten“, VOB – Teil C;
 - ATV-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“;
 - Rohre und Formstücke müssen der DIN 19550 entsprechen und ein RAL-Gütezeichen besitzen;
 - Rohrverbindungen müssen der DIN 19543 und der DIN 4060 Teil 1 entsprechen.
4. Schachtbauwerke aus Mauerwerk sind nicht zulässig. Ganze Fertigschächte sind Fertigteilerschächten aus vorgefertigten Unterteilen mit bereits eingepassten Anschlussstutzen und aufgesetzten Schachtteilen vorzuziehen.
Bei Verwendung von vorgefertigten Unterteilen müssen Boden und Wandung bis über Rohrscheitel aus einem Stück gefertigt sein.
Andere Schachtbauweisen sind mit dem Landratsamt Ludwigsburg – Umweltschutzamt abzustimmen.
5. Einmündungen von Seitenanschlüssen sind nur in Schachtbauwerken zulässig. Alle Schachteinführungen sind gelenkig vorzusehen.
7. Betontrennmittel (Schalöle) sind sparsam und nur im unbedingt erforderlichen Umfang zu verwenden. Sie müssen biologisch leicht abbaubar sein.
8. Die ausführenden Firmen sind ausdrücklich auf das Vorhandensein des Wasserschutzgebietes und ihre besondere Sorgfaltspflicht, vor allem im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, hinzuweisen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoff usw.) in den Untergrund bzw. in Gewässer gelangen können.
9. Sprengarbeiten sind verboten.
10. Das Betreiben von Baustellen-WC's ohne vollständige Erfassung sämtlicher Abwässer zur Verbringung in eine öffentliche Kläranlage ist verboten.

Regelungen zum Schutz des Bodens

1. Wiederverwertung von Erdaushub

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.

Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastverordnung) und DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.

Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) vorzugehen.

Eine Deponierung sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen.

1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs 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 hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

2. Bodenbelastungen

2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sollten deshalb vom Baubetrieb freigehalten werden. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. eine Vermischung mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

2.4 Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.