

Gemeinde Walheim

**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

„Kammerten“

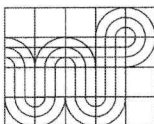
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO

– STAND 04.05.2022/ 13.09.2022/ 22.05.2023–

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4).

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2

Nr. 2 Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen durch folgende Festsetzungen festgesetzt:

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

Siehe Planeintrag. Festgesetzt wird die maximale Wandhöhe (WH = Wandhöhe) und die maximale Firsthöhe (FH = Firsthöhe).

Die zulässigen Höhen werden gemessen zwischen der unteren Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (= WH bei geneigten Dächern) und der Oberkante der baulichen Anlage (=First bei geneigtem Dach).

Die untere Bezugshöhe ist die Höhe der Straßenachse – gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenachse. Grenzt ein Baugrundstück an mehrere Verkehrsflächen, so ist die untere Bezugshöhe aus dem arithmetischen Mittel der Höhe der Straßenachse der angrenzenden Verkehrsflächen zu bilden.

Kann von der Gebäudemitte senkrecht zu einer Straßenachse kein Bezug hergestellt werden, dann ist der einer Gebäudeecke nächstgelegene Rand einer Erschließungsfläche mit seiner Höhe heranzuziehen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf die untere Bezugshöhe nicht unterschreiten.

2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Je Einzelgebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhauseinheit ist 1 Wohneinheit zulässig.

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

- laut Planeintrag -

4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- laut Planeintrag -

Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen im Erdgeschoss und durch Balkone bis maximal 2,50 m ist zulässig, jedoch nur auf einer Breite von max. 5,0 m.

Sichtschutzwände bei Terrassen im Erdgeschoss bis zu einer Höhe von 2,0 m dürfen die Baugrenzen um max. 3,0 m überschreiten. Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten, jedoch nur an einer Gebäudeseite. Untergeordnet sind Bauteile, deren Länge max. 5,0 m beträgt und die in ihrer Höhe unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes liegen.

6 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Nr. 4 BauGB, § 12, § 14, §23 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Grundstück in der Summe nur bis zu einer Größe von max. 25 m³ umbauten Raum zulässig. Innerhalb der mit HQ100 und HQextrem gekennzeichneten Flächen gelten die Schutzvorschriften entsprechend § 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

6.2 Garagen und Stellplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, wenn ein Mindestabstand von 5,5 Metern von der angrenzenden Verkehrsfläche eingehalten wird. Zusätzlich sind sie auf den dafür festgesetzten Flächen „Ga, Ca, St“ zulässig.

7 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

PA = Private Anliegerstraße

P = Private Stellplätze - 5 Besucherstellplätze

Ausbau und Nutzung hat der Zweckbestimmung zu folgen.

8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgers, elektrischer, telekommunikativer, flüssiger und gasförmiger Medienträger zu belasten.

9 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

9.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 5° Dachneigung mit einer Größe von mehr als 10,0 m² sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

9.2 Außenmaterial

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt. Unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer und Zink sind daher als Außenmaterial, insbesondere als Dachflächenmaterial, zu vermeiden, ansonsten ist das abfließende Wasser zu behandeln.

9.3 Insektenschonende Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

9.4 Maßnahmen gegen Vogelschlag

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. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflektionsgrad von max. 15 % zulässig. Siehe dazu insbesondere Merkblatt der Schweizerischen Vogelwarte unter dem Link https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf.

9.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (44 Abs.5 BNatSchG) – CEF1 Anbringen von Nistkästen

Vor der Baufeldräumung sind künstliche Nisthöhlen in der Umgebung des Plangebiets anzubringen. Hierzu sind 2 Nistkästen für Höhlenbrüter mit Lochdurchmesser von 28mm (für Blaumeise), 6 Nistkästen für Höhlenbrüter mit Lochdurchmesser von 32mm (für Haussperling, Kleiber und Kohlmeise), 2 Nistkästen für Höhlenbrüter mit Lochdurchmesser von 45mm (für Star) und 2 Halbhöhlenkästen (für Grauschnäpper) zu installieren.

Die genaue Verortung der CEF-Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Realisierung mit der

unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und festzulegen. Das Anbringen der Nistkästen ist durch fachkundige Personen durchzuführen. Die Funktion der Nisthöhlen ist dauerhaft zu gewährleisten. Weiterhin ist die dauerhafte Verfügungsgewalt über die Grundstücke, auf denen die Maßnahmen umgesetzt werden sollen, nachzuweisen. Ggf. sind die CEF-Maßnahmen, die in der Umgebung hergestellt werden müssen, nur so lange als Interimslösung zu erhalten, bis die Bebauung des räumlichen Geltungsbereichs abgeschlossen ist, und hier die künstlichen Nisthilfen und Fledermausquartiere dauerhaft installiert werden können.

9.6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (44 Abs.5 BNatSchG) – CEF1 Anbringen von Fledermauskästen

Vor der Baufeldräumung sind künstliche Ersatzquartiere für Fledermäuse im Umfeld des Plangebiets anzubringen. Hierzu sind 2 Exemplare der Fledermaushöhle 2F (Fa. SCHWEGLER) an Bäumen in sicherer Höhe (mind. 4 Meter) zu positionieren, sowie 7 Exemplare vom Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1 FTH (Fa. SCHWEGLER) im Umfeld des Plangebiets bereitzustellen.

Die genaue Verortung der CEF-Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Realisierung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und festzulegen. Das Anbringen der Fledermauskästen ist durch fachkundige Personen durchzuführen. Die Funktion ist dauerhaft zu gewährleisten. Weiterhin ist die dauerhafte Verfügungsgewalt über die Grundstücke, auf denen die Maßnahmen umgesetzt werden sollen, nachzuweisen. Ggf. sind die CEF-Maßnahmen, die in der Umgebung hergestellt werden müssen, nur so lange als Interimslösung zu erhalten, bis die Bebauung des räumlichen Geltungsbereichs abgeschlossen ist, und hier die künstlichen Nisthilfen und Fledermausquartiere dauerhaft installiert werden können.

10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Pflanzgebot Pfg1 – Einzelbäume

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bereits bestehende Bäume (Pflanzbindung) können angerechnet werden.

10.2 Pflanzgebot Pfg2 – offene, private Stellplatzanlagen

Bei offenen, privaten Stellplatzanlagen ist pro 2 angefangene Stellplätze 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 m² auszustatten. Bei Neupflanzungen ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m³).

10.3 Pflanzgebot Pfg3 – Besucherstellplätze

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind hochstämmige Laubbäume mit Mindeststammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den eingetragenen Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

Für die Pflanzgebote 9.1 bis 9.3 gilt:

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

10.4 Pflanzbindung

Die in der Planzeichnung eingetragenen und mit einer Pflanzbindung versehenen Bäume sind zu erhalten und durch eine artgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches der Bäume ist nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bäume ist ein entsprechender Baumschutz vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden. Abgehende Bäume sind durch heimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste, Mindeststammumfang 16 – 18 cm zu ersetzen.

B Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Je Gebäude sind für das Hauptdach nur einheitliche Dachneigungen zulässig.

Es bedeutet:

SD (Satteldach) - zulässig ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 30-45°

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Flachdach auszuführen.

Aneinandergebaute Garagen/ Carports sind in der Traufhöhe und Dachneigung zwingend aufeinander abzustimmen.

1.2 Dacheindeckung (Hauptgebäude)

Zur Dacheindeckung von Satteldächern sind unglasierte, nicht reflektierende Dachziegel oder Betonsteinen in helleren roten bis braunen Farbe sowie anthrazit zu verwenden.

Für Dachaufbauten sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab einer Neigung von mindestens 35° zulässig.

Die Länge der Dachaufbauten darf maximal 40% der Trauflänge des betreffenden Daches betragen. Verschiedene Formen von Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind auf Dachflächen zulässig.

Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind bei Satteldächern nur parallel zur Dachneigung montiert zulässig. Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen. Ein Überschreiten des Dachfirstes ist nicht zulässig.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an Gebäuden selbst in der Erdgeschosszone zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Ansichtsfläche von 1,0 m² zulässig.

Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

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

Die unbebauten Flächen sind, sofern sie nicht der inneren Erschließung oder als Stellplatz dienen, gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) anzulegen und zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind lose Material- und Steinschüttungen (Steingärten) zur Gestaltung der unbebauten Flächen unzulässig. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 LBO.

3.1 Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Die Flächen für Wege, die der inneren Erschließung der baulichen Anlagen dienen, sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, usw.) herzustellen oder das anfallende Oberflächenwasser in angrenzende, unversiegelte Bereiche abzuleiten und dort zu versickern.

4 Müllauffstellfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen „MÜ“ ausreichend große Aufstellflächen für die Müllbereitstellung am Abholtag vorzusehen.

Die Fläche dient ausschließlich der Müllbereitstellung am Abholtag. Eine Nutzung der Fläche als Müllbehälterstandort ist ausgeschlossen.

Die Aufstellung auf öffentliche Geh- und Fahrflächen ist unzulässig.

5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. §37 Abs. 1 LBO)

Gemäß §74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 Abs. 1 LBO) erhöht; es gilt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohneinheit über 50qm festgesetzt.

6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Je Grundstück ist eine Einzel-Rückhaltung (Zisterne) des Dach- und Oberflächenwassers mit einem spezifischen Rückhaltevolumen von 2m^3 je 100m^2 angeschlossener, nicht-begrünter Dachfläche vorzusehen. Der einzustellende Drosselabfluss von diesen Zisternen, der eine gesicherte Entleerung dieses Rückhaltevolumens sicherstellen soll, ist auf einen spezifischen Abfluss von $0,35/\text{s}$ je 100m^2 angeschlossener, nicht-begrünter Dachfläche einzustellen. Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

C Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

1 Nachrichtliche Übernahmen

1.1 Überschwemmungsgebiet – HQ100-Gebiet

- laut Planeintrag -

Der Geltungsbereich befindet sich mit einem kleinen Bereich im Nordosten in einem Überschwemmungsgebiet – HQ 100- Gebiet.

Die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100), gelten gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen gelten die Schutzvorschriften entsprechend § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

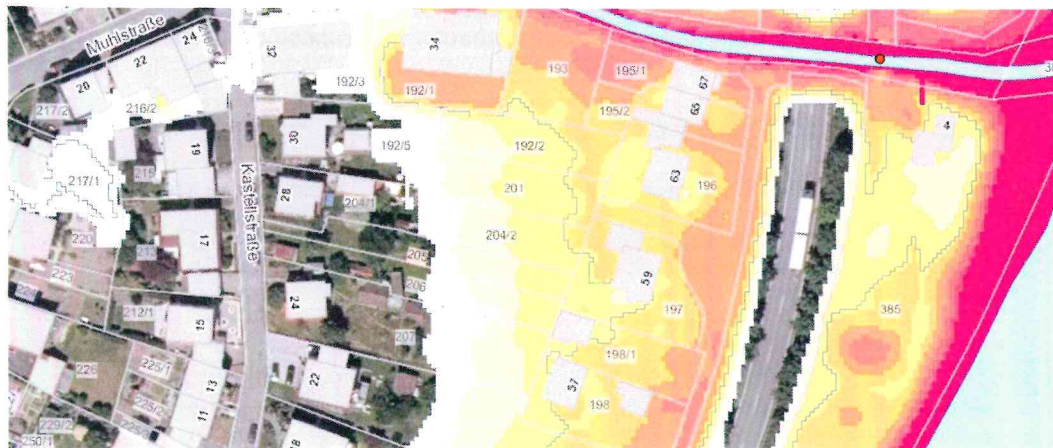
1.2 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten – HQextrem

- laut Planeintrag -

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB § 9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.

Der Geltungsbereich ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) zu großen Teilen betroffen. Bei einem Extremhochwasser (HQextrem) wird der gekennzeichnete Bereich flächendeckend überflutet.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Siehe dazu: Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hochwasserschutzfibel (Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2011)), Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten (Ministerium für Umwelt, Klima, Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg (2014)), Landesinformationssystem UDO (www.udo.lubw.baden-wuerttemberg.de) und anderen Publikationen des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg.



Überflutungstiefe HQ-Extrem

> 4,0 m	> 2,5 - 3,0 m	> 1,0 - 1,5 m	0 - 0,25 m
> 3,5 - 4,0 m	> 2,0 - 2,5 m	> 0,5 - 1,0 m	
> 3,0 - 3,5 m	> 1,5 - 2,0 m	> 0,25 - 0,5 m	

Überflutungstiefen HQ-Extrem (UDO LUBW, abgerufen am 19.07.2022)

1.3 Archäologische Denkmalpflege

-laut Planeintrag –

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Kastell I, Kastell II und Vicus Walheim sowie römisches und merowingerzeitliches Gräberfeld“. Hierbei handelt es sich um die Ausdehnung des Vicus Walheim und des dazugehörigen Gräberfeldes samt Lage des Kohortenkastells sowie des Numeruskastells Walheim mit zugehörigen Straßen und Strukturen. Hinzu kommen weitere vor- und frühgeschichtliche Siedlungsbefunde sowie ein merowingerzeitliches Gräberfeld südlich des Bahnhofs. Bei Bodeneingriffen innerhalb der überplanten Flächen sind daher weitere archäologische Funde und Befunde, denen die Eigenschaft von Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG zukommen würde, zu erwarten.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden sollten in Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2, frühzeitig im Vorfeld archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

Vorsorglich weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation von Kulturdenkmälern ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

2 Hinweise

2.1 Baufeldfreimachung, Abriss Gebäude, Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten

Notwendige Räumungs-, Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Abrissarbeiten von Gebäuden sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig. Die Arbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar zulässig. Bei Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraums ist eine Baubegleitung durch eine sachkundige Person erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Schutz von Feuersalamandern

Zum Schutz von Feuersalamandern sind vor baulichen Eingriffen folgende Maßnahmen durchzuführen und durch eine sachkundige Person zu begleiten:

1. Behutsame Beseitigung aller gelagerten Gegenstände (Holz, Baumaterial und sonstiges), unter denen sich Salamander verstecken könnten
2. Abbruch der Geschirrhütten und sofortige Beseitigung des anfallenden Materials
3. Extrem kurzschürige Mahd des Plangebiets und vollkommene Beseitigung des Mahdguts, um hypothetisch sich einstellenden Salamandern jede Versteckmöglichkeit zu entziehen
4. Abzäunung des Plangebiets mit einem Amphibienzaun, um eine spätere Einwanderung von Salamandern zu verhindern

Die Maßnahmen können durchgeführt werden, sobald die Temperaturen 10°C nicht unterschreiten. Sollten Feuersalamander angetroffen werden, so sollten diese in einen geschützten Bereich außerhalb des Amphibienzauns *umgesetzt werden (angrenzendes Grünland)*.

2.2 Ökologische Baubegleitung - Schutz von Fledermäusen, Kleinsäugetern und Vögeln

Werden Gebäude abgerissen, bauliche Veränderungen oder Sanierungen vorgenommen, sind diese vorab durch einen Fachkundigen auf Quartiere von Fledermäusen, Kleinsäugetern und Gebäudebrütern zu untersuchen. Sind Vorkommen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG mit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Ludwigsburg abzustimmen.

2.3 Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist im Wesentlichen den Lärmeinwirkungen der 50 Meter entfernt liegenden B27 ausgesetzt und somit vorbelastet. Das Plangebiet befindet sich im rückwärtigen Bereich vorhandener Bebauung, in welchem eine Nachverdichtung vorgesehen ist. Bei Änderung/ Neubau bestehen die Möglichkeiten zur Eindämmung möglichen Konfliktpotentials in der Anbringung von passivem Lärmschutz.

Werden am jeweiligen Baufenster die in der DIN 18005-1 Schallschutz genannten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten, sind passive Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Bereiche zu ergreifen. Die erforderlichen Maßnahmen sind nach DIN 41090 oder VDI 2719 zu ermitteln und nachzuweisen. Als Mittelungspegel dürfen in Schlafräumen 25 bis 30 dB (A) und in Wohnräumen 30 bis 35 dB (A) nicht überschritten werden. Der Außenwohnbereich (z.B. Balkone, Terrassen), ist wegen seiner Bestimmung zu Wohnzwecken (bei entsprechender Eignung) tagsüber gleichermaßen schutzwürdig. Hier sind ab einem Beurteilungspegel von 64 dB (A) schallschützende bauliche Maßnahmen vorzusehen.“

2.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation. Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

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

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

2.5 Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

2.6 Bodenschutz

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).

Auf § 3 Abs. 3 und 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz – LKreiWiG) wird hingewiesen. Bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder bei einer einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Bei solchen Baumaßnahmen ist außerdem ein Abfallverwertungskonzept einzuholen, der zuständigen Behörde vorzulegen und das Konzept inhaltlich zu beachten.

D Artenverwendungsliste

Bei Anpflanzungen im Plangebiet sollten nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Walheim ausgewählt werden (siehe Artenverwendungsliste). Die Pflanzen sollten aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen. Obstgehölze wie beispielsweise Apfel, Birne, Pflaume oder Kirsche sind zulässig. Die einzelnen Gehölzarten sind vor Anpflanzung auf ihre Standorteignung und Verwendung zu prüfen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Koniferen ist, mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*), unzulässig.

Auf Stellplatzanlagen und an Verkehrsflächen sind bevorzugt die empfohlenen Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) zu verwenden. Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Großbäume, 20 bis 30 m		
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	I.Ordnung
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	II.Ordnung
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	I. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I.Ordnung

Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m		
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	II. Ordnung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Silberweide	<i>Salix alba</i>	II. Ordnung
Salweide	<i>Salix caprea</i>	II.Ordnung
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	II.Ordnung
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	II.Ordnung
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	II.Ordnung
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>	II.Ordnung
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	II.Ordnung
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	II. Ordnung
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	II. Ordnung
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	II. Ordnung

... sowie heimische Obstbäume

Sträucher		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

