

KREIS: LUDWIGSBURG  
GEMEINDE: LÖCHGAU  
GEMARKUNG: LÖCHGAU

K M B



## *TEXTTEIL*

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

#### ***„Lüssen-West“***

Ludwigsburg, den 16.09.2021

Bearbeiter/in: S. Hübner  
Projekt: 2236



## **Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## **Allgemeine Angaben**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



# A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

---

## A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

### A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO **ausnahmsweise zulässig**:

- nicht störende Handwerksbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO **nicht zulässig**:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO **nicht zulässig**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

### A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: 0,4

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 0,6 überschritten werden.

Zusätzlich ist in den Bereichen D und E eine Überschreitung bis max. 0,8 für Tiefgaragen zulässig, wenn sie vollständig erdüberdeckt und intensiv begrünt sind.

### A.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximalen Trauf- und Firsthöhe, bzw. durch die maximale Gebäudehöhe jeweils bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe (BZH).

Firsthöhe (FH): Die Firsthöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe bis zum First des Hauptbaukörpers.

Traufhöhe (TH): Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Gebäudehöhe (GBH): Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachfläche.



|   |                                  |                                |
|---|----------------------------------|--------------------------------|
| A | THmax = 4,3 m<br>FHmax = 7,8 m   |                                |
| B | Gebäude mit Satteldach:          | THmax = 6,5 m<br>FHmax = 8,7 m |
|   | Gebäude mit Zeltdach / Walmdach: | THmax = 6,8 m<br>FHmax = 8,7 m |
|   | Gebäude mit Flachdach:           | GBHmax = 7,2 m                 |
| C | GBHmax = 7,2 m                   |                                |
| D | GBHmax = 9,5 m                   |                                |
| E | GBHmax = 9,5 m                   |                                |

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen etc. bleiben von der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen unberücksichtigt.

Die Traufhöhen von Zwerch- und Gegengiebeln bis zu einer Tiefe von 1,50 m sowie die Traufhöhe von Dachaufbauten unterliegen nicht dieser Höhenbeschränkung.

Die Bezugshöhen gelten je projektiertes Grundstück. Bei geänderter Grundstücksaufteilung ist zwischen den eingetragenen Bezugshöhen zu interpolieren.

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

Bei zusammengebauten Gebäuden sollten einheitliche Trauf- bzw. Kanten- und Firsthöhen realisiert werden.

#### A.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse: siehe Planeinschrieb

### A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

#### A.3.1 Bauweise

a1: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 16 m. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

a2: abweichende Bauweise, halboffen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise halboffen, mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 45 m. Zulässig sind nur Hausgruppen in Form von Kettenhäusern.

Ein Kettenhaus ist ein Haus einer Häuserreihe, deren Gebäude nicht unmittelbar aneinandergebaut sind, sondern durch niedrigere Anbauten verbunden sind.

Handelt es sich bei dem Zwischenbau um eine Garage, so wird auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage verzichtet (einseitige Grenzbebauung zulässig). Auf die seitliche Grenzbebauung kann verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenbebauung errichtet werden.

Dient der Zwischenbau der Wohnnutzung, so ist im Erdgeschoss kein seitlicher Grenzabstand einzuhalten, wohl aber in den darüberliegenden Geschossen. Auf die seitliche Grenzbebauung kann verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenbebauung errichtet werden.



Die Zwischenbauten können ebenfalls aus einer Kombination aus Garage und Wohngebäude bestehen.

a3: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 29 m. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

o: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

#### *A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Kellerabgänge, Dachüberstände bis 0,6 m, Balkone, Terrassen, Treppenanlagen sowie Zuwege und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Mindestabstand von Balkonen, Terrassen, Kellerabgängen und Treppenanlagen zur öffentlichen Straßengrenze muss 1,5 m betragen. Der Mindestabstand von Dachüberständen zur öffentlichen Straßengrenze muss 2 m betragen. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig. Diese müssen ebenfalls einen Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

#### *A.3.3 Stellung baulicher Anlagen*

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

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

#### *A.4.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze*

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den im Plan festgesetzten Flächen (Ga) zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf besonders ausgewiesenen Flächen (Ga) sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im direkten Anschluss an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen.

#### *A.4.1 Tiefgaragen*

In den Bereichen D und E sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

#### *A.4.2 Nebenanlagen*

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werden sie als Gebäude ausgeführt, sind sie bis maximal 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.

Mit Nebenanlagen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.



### **A.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten ist in den Bereichen A, B und C auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

### **A.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie. Die geplanten Straßen und Wege werden i.S. der RAS 2006 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) ausgeführt.

Für die an die Grabenstraße angrenzenden Baugrundstücke besteht ein direktes Zu- und Abfahrtsverbot zur Grabenstraße.

### **A.7 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)**

Die im Plan als Mülleimeraufstellfläche gekennzeichnete Fläche dient zur Aufstellung der Müllbehälter am Tag der Leerung.

### **A.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

#### *A.8.1 Insektenfreundliche Beueluchtung*

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (vorzugsweise LED-Leuchtmittel) 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.

### **A.9 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

#### *A.9.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Einzelbäume im Straßenraum*

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind hochstämmige groß- bzw. mittelkronige, standortgerechte, einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind geringfügig veränderbar, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

#### *A.9.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Innere Durchgrünung mit Obstbäumen (Privatgrundstücke)*

Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksteilen mindestens ein Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 2 aufgeführt.



**A.9.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Flächiges Pflanzgebot – Feldhecken, Feldgehölze, Einzelbäume**

Auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen sind Feldhecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Gehölze werden in lockeren Gruppen unterschiedlicher Größe (3 – 9 Gehölze) gepflanzt.

Der Deckungsgrad der Bepflanzung beträgt 50%. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 3 aufgeführt.

**A.9.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Dachbegrünung**

Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 12 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats gemäß Pflanzenliste 4 zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Von der Begrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Zwerch- und Gegengiebel.

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

**A.9.5 Pflanzgebot 5 (Pfg 5) – Flächiges Pflanzgebot – Gestaltung Vorgärten**

Auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen sind die privaten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Stauden, Gräsern und Sträuchern.

Einzelne Grünflächen / Pflanzbeete müssen eine Mindestbreite von 1,2 m aufweisen. Es sind mindestens zwei einzelne Grünflächen / Pflanzbeete mit einem Mindestabstand von 1,50 m herzustellen.

Der Deckungsgrad des Pflanzgebotes beträgt mindestens 50 %.

**A.9.6 Pflanzgebot 6 (Pfg 6) – Intensive Begrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten, sofern in diesen Bereichen keine oberirdischen Zufahrten oder Zugänge angelegt werden, erdüberdeckt auszuführen. Hiervon ausgenommen sind die Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

**A.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

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

**A.11 Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

**A.11.1 Installation von Nisthöhlen und Fledermauskästen**

Auf den gemeindeeigenen Grundstücken mit den Flurstücksnummern 3180 und 3183 sind sechs Stück der „Schwegler Nisthöhle 32 mm“ (für Kohlmeise und Haussperling geeignet) und zwei Halbhöhlen für den Hausrotschwanz sowie zwei Fledermauskästen anzubringen (siehe



nachfolgender Plan). Die Nist- und Fledermauskästen sind zeitgleich zu den Abbruch- und Rodungsmaßnahmen anzubringen.



## B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

---

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

#### B.1.1 Maximale Wandhöhen und Wandflächen von Garagen

In der südlichen Häuserreihe des Bereichs B gilt abweichend von § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO als untere Bezugsebene für die Bemessung der max. zulässigen Gebäudehöhe und Wandfläche von Garagen die angrenzende Straßenhöhe der Erschließungsstraße im Bereich der Garagenzufahrt.

Für die übrigen Bereiche gelten die Vorgaben der LBO.

#### B.1.2 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude: siehe Planeintrag.

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Aneinandergebaute Gebäude sollten die gleiche Dachneigung aufweisen.

Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit der für Hauptgebäude festgesetzten Dachneigungen auszuführen oder mit einem dauerhaft extensiv begrünten Flachdach zu versehen. Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 12 cm starke Substratschicht anzulegen.

#### B.1.3 untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten

Untergeordnete Vorbauten sowie Zwerch- und Gegengiebel können mit Flachdach ausgeführt werden.

Die Dachneigung von Dachaufbauten, Gauben sowie Zwerch- und Gegengiebeln kann von der Neigung der Hauptgebäude abweichen.

Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

In den Bereichen D und E ist für das Dachgeschoss an der nördlichen Fassade ein Rücksprung von mindestens 1,5 m vorzusehen.

Bei der Errichtung von Satteldächern sind grundsätzlich giebelständige Gauben mit Satteldach und / oder Schleppgauben entsprechend der beigefügten Systemskizze zulässig:

Allgemeine Bestimmungen: Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Höhe der Gauben vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand der Gaube gemessen darf 1,5 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,9 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen. Die Gauben sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen, ebenso Wangen und Stirnflächen. Im Übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.



Giebelständige Gauben: Die giebelständigen Gauben müssen bei Dächern bis 40° Dachneigung mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Die Firstlinie der giebelständigen Gauben muss senkrecht gemessen mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.

Schleppgauben: Die Einzellänge von Schleppgauben darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.

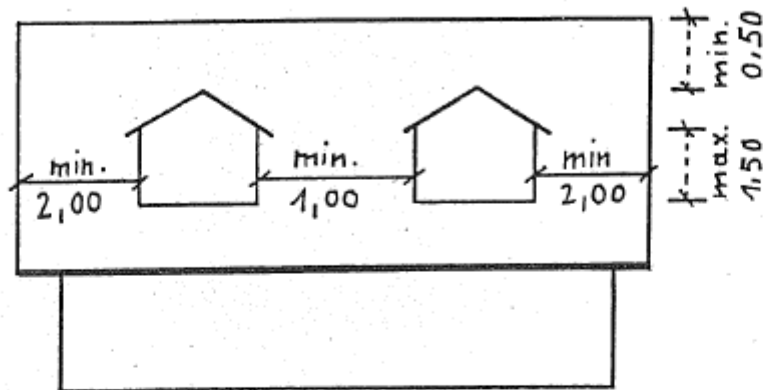
Zwerch- und Gegengiebel: Zwerch- und Gegengiebel dürfen 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie können neben den festgesetzten Dachformen auch mit Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis 10° ausgeführt werden. Die Dachneigung kann von der Neigung der Hauptgebäude abweichen. Der Abstand des Zwerch- bzw. Gegengiebels vom Ortgang muss mindestens 2 m, vom First mindestens 0,5 m betragen.



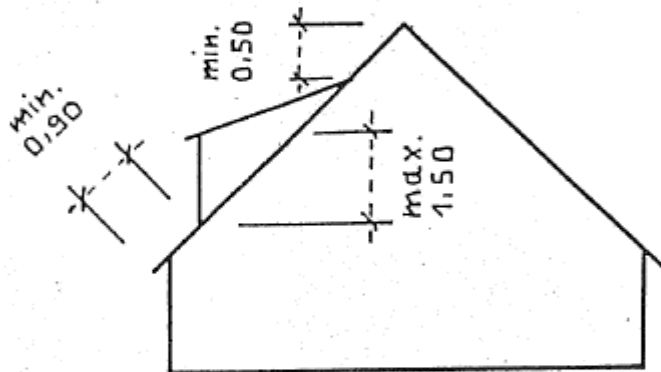
/ SYSTEMSKIZZEN ZUR GESTALTUNG VON DACHAUFBAUTEN

vom 02.Juli 1991

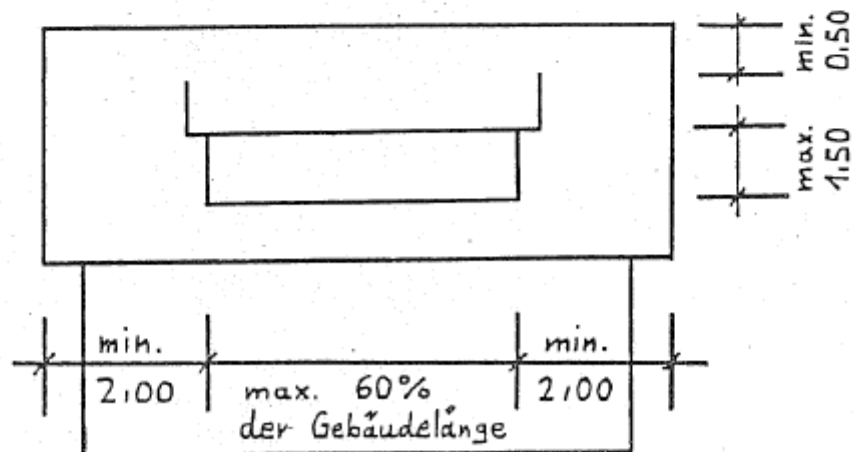
zu § 2 Nr.2a -Giebelständige Gauben



Regelquerschnitt zu § 2 Nr. 2.b



zu § 2 Nr. 2.b -Schleppgauben



Hinweis: Maßangaben jeweils in Meter

**B.1.4** *Dacheindeckung und –gestaltung*

Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun sowie grau bis anthrazit zu wählen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

Gemäß Pflanzgebot 4 sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht für Dachterrassen. Ebenfalls von Begrünung ausgenommen sind Zwerch- und Gegengiebel. Auf Ziff. 8.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind lichtdurchlässige Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO

**B.1.5** *Fassaden*

Außenwandflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk oder als Sichtbetonflächen auszuführen. Fassaden mit Holzschalungen sind zulässig.

Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100). Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig mit Ausnahme von Fenster, Türen und Flächen für die Solarnutzung.

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

**B.2.1** *Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze*

Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und oberirdischen Garagen sowie Zugänge sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

**B.2.2** *Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen*

Tote Einfriedungen und Hecken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche). Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

**B.2.3** *Einfriedungen gegenüber den Baugrundstücken*

Einfriedungen zwischen Baugrundstücken sind bis maximal 1,80 m Höhe über Gelände in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Laubhecken, als Holzstaketenzaun oder als Maschen- drahtzaun, der in eine Hecke integriert ist, zulässig.

Sichtschutzwände sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem bestehenden Gelände und bis 5,0 m Länge zulässig. Im Übrigen gilt das Nachbarrecht.

**B.2.4** *Abfallbehälter*

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind baulich zu umgrenzen oder einzugrünen, müssen jedoch nicht überdacht sein.

**B.2.5** *Geländemodellierung entlang der öffentlichen Straßenfläche*

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung der Grundstücke sind bis maximal 1,20 m zulässig. Die Böschungsneigung darf höchstens 1:1,5 betragen.



**B.2.6 Nicht bebaute Grundstücksflächen**

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

**B.3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Pro Gebäude sind nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehausenantenne zulässig. Diese sind in ihrer Farbe und Position so zu wählen, dass sie sich in die Fassaden- bzw. Dachgestaltung einfügen und von den öffentlichen Verkehrsräumen aus nicht sichtbar sind. Dies gilt auch für Parabolantennen.

**B.4 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Ergibt sich bei der Berechnung notwendiger Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Die Abstandsflächen vor Garagen und vor Carports werden, mit Ausnahme bei Doppelhäusern und Kettenhäusern, nicht auf die Zahl der Stellplätze angerechnet.

**B.5 Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Um das Regenwasser zurückzuhalten, sind private Retentionszisternen erforderlich. Die Zisterne ist so auszubilden, dass neben möglicher Regenwasser- bzw. Brauchwassernutzung ein Rückhaltevolumen vorgehalten wird. Das Rückhaltevolumen muss pro qm Grundfläche der baulichen Anlagen (siehe Ziffer C.7) mindestens 0,03 cbm (bei Flachdächern mit einer mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats mindestens 0,01 cbm) betragen. Der Abfluss ist auf 0,0011 l/s pro qm Grundfläche der baulichen Anlagen zu drosseln.

Das Drossel- und Überlaufwasser ist grundsätzlich in den Regenwasserkanal abzuleiten.



## 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“ sowie auf das Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ wird verwiesen.

Im Planbereich stehen sehr hochwertige, landwirtschaftlich genutzte Böden an. Die Bodenschätzung lautet L 3 LÖV 72/76 und L 4 LÖV 68/72.

### C.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet.

Mit Auffüllungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes 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.

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

### C.4 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) sind vorher dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, anzuzeigen.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß anzeigepflichtig. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.



Aus der näheren Umgebung sind bauwerksrelevante Grundwasserzutritte in geringer Tiefe bekannt. Um die genauen örtlichen Grundwasserverhältnisse festzustellen, wird die Durchführung von objektbezogenen Baugrunderkundungen empfohlen.

## **C.5 Erneuerbare Energien**

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

## **C.6 Pflanzungen**

Die nachbarrechtlichen Bestimmungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

## **C.7 Regenwasserzisternen**

Für die Berechnung der Abwassergebühr (Niederschlagswasser) wird auf die entsprechenden Festsetzungen der Abwassersatzung der Gemeinde Löchgau in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Hier gelten im Einzelfall andere Berechnungsgrundlagen.

Für die Grundfläche sind die Angaben im amtlichen Lageplan maßgebend. Zur Grundfläche zählen nicht nur die Dachflächen der Gebäude, sondern auch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Dies sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Zusätzlich zum Rückhaltevolumen kann das Speichervolumen als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich verwendet werden.

Hinsichtlich der Regenwasserzisternenanlagen sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Regenwasserzisterne muss dauerhaft dicht ausgeführt werden.
- Leitungsanschlüsse sind dauerhaft dicht auszuführen.
- Der Zisternenüberlauf ist nach den Vorgaben des Entwässerungsplans an die Kanalisation anzuschließen.
- Die Zisterne ist so zu betreiben, dass Leitungen nicht eingestaut werden.

Sofern für die Regenwassernutzung ein Brauchwasserleitungssystem installiert wird bzw. das Regenwasser im Haushalt genutzt wird, sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Eine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und dem Regenwasserleitungssystem darf nicht hergestellt werden.

Auf die Bestimmungen der DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen) wird hingewiesen. Die Leitungen der Trinkwasserinstallation und des Brauchwasserversorgungssystems sind farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Entnahmestellen für Nicht-Trinkwasser sind nach DIN 1988 mit den Worten „kein Trinkwasser“ schriftlich und /oder bildlich zu kennzeichnen.

## **C.8 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.9 Artenschutz

Für das Vorhaben wurde durch Herrn Dipl. Biologe Dieter Veile eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt:

Während aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen das Vorkommen vieler streng geschützter Tierarten ausgeschlossen werden konnte, mussten hingegen die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse sowie europarechtlich geschützte Vertreter von Reptilien und Schmetterlingen untersucht und artenschutzrechtlich bewertet werden.

Durch das Vorhaben entfallen ein Nistplatz des Hausrotschwanzes und der Kohlmeise sowie zwei Nistplätze des Haussperlings. Zur Kompensation des Verlustes der Fortpflanzungsstätten werden sechs Stück der „Schwegler Nisthöhle 32 mm“ (für Kohlmeise und Haussperling geeignet) und zwei Halbhöhlen für den Hausrotschwanz im Bereich des nahegelegenen Friedhofs aufgehängt (siehe A.8.1).

Zur Kompensation des Quartierverlustes der Fledermäuse werden im Bereich des nahegelegenen Friedhofs zwei Fledermauskästen aufgehängt (siehe A.8.1).

Im Untersuchungsgebiet wurden keine europarechtlich geschützten Vertreter von Reptilien und Schmetterlinge nachgewiesen.

*(es wird auf die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung der Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung, Dieter Veile vom August 2019 verwiesen)*

## C.10 Abbruch- und Rodungsarbeiten

In Vorbereitung von Abbruch- und Rodungsarbeiten ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Ggf. ist rechtzeitig vorab ein Fachgutachter einzuschalten, der Gebäude und Gehölzstrukturen entsprechend untersucht und, soweit erforderlich, weitere Artenschutzmaßnahmen benennt, die mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ludwigsburg abzustimmen sind.



# D Pflanzenlisten

---

## D.1 Pflanzenliste 1 Straßenbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Feldahorn        | Acer campestre    |
| Kastanie (Sorte) | Aesculus x carnea |
| Spitzahorn       | Acer platanoides  |
| Hainbuche        | Carpinus betulus  |
| Vogel-Kirsche    | Prunus avium      |
| Speierling       | Sorbus domestica  |
| Elsbeere         | Sorbus torminalis |

## D.2 Pflanzenliste 2 Obstbäume

|             |                                                                                                                                                                                              |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Apfel:      | Blendheimer Goldrenette, Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Rheinischer Bohnapfel, Rebella, Rewena, Sonnenwirtsapfel, Rheinischer Krumstiel, Champagner Renette, Schweizer Glockenapfel |
| Birne:      | Palmischbirne, Petersbirne, Nägelesbirne, Gute Graue, Wilde Eierbirne, Schweizer Wasserbirne, Herzogin Elsa, Stuttgarter Geißhirtle                                                          |
| Süßkirsche: | Büttners Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger, Regina                                                                                                                           |
| Zwetschgen: | Heckenzwetschge, Katinka                                                                                                                                                                     |

## D.3 Pflanzenliste 3 Feldhecken / Feldgehölz

|                               |                     | Baum | Strauch |
|-------------------------------|---------------------|------|---------|
| Feld-Ahorn                    | Acer campestre      | x    | x       |
| Hänge-Birke                   | Betula pendula      | x    |         |
| Hainbuche                     | Carpinus betulus    | x    |         |
| Roter Hartriegel              | Cornus sanguinea    |      | x       |
| Gewöhnliche Hasel             | Corylus avellana    |      | x       |
| Eingrifflicher Weißdorn       | Crataegus monogyna  |      | x       |
| Pfaffenhütchen <sup>1</sup>   | Euonymus europaeus  |      | x       |
| Liguster                      | Ligustrum vulgare   |      | x       |
| Zitterpappel                  | Populus tremula     | x    |         |
| Vogelkirsche                  | Prunus avium        | x    |         |
| Schlehe                       | Prunus spinosa      |      | x       |
| Traubeneiche                  | Quercus petraea     | x    |         |
| Stieleiche                    | Quercus robur       |      |         |
| Echter Kreuzdorn <sup>1</sup> | Rhamnus catharticus |      | x       |
| Hunds-Rose                    | Rosa canina         |      | x       |
| Speierling                    | Sorbus domestica    | x    |         |
| Wolliger Schneeball           | Viburnum lantana    |      | x       |
| Gewöhnlicher Schneeball       | Viburnum opulus     |      | x       |

---

<sup>1</sup> Hinweis: die Früchte bzw. Samen sind giftig



## D.4 Pflanzenliste 4      Dachbegrünung

### **Geeignete Kräuter:**

Schnittlauch  
Berg-Lauch  
Gemeiner Wundklee  
Rundbl. Glockenblume  
Karthäusernelke  
Natternkopf  
Zypressen-Wolfsmilch  
Gemeines Sonnenröschen  
Kleines Habichtskraut  
Hornklee  
Felsennelke  
Scharfer Mauerpfeffer  
Weißer Mauerpfeffer  
Feld-Thymian  
Sand-Thymian

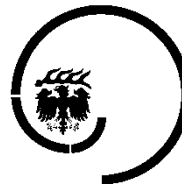
### **Geeignete Gräser:**

Zittergras  
Dach-Trespe  
Schaf-Schwingel  
Schillergras  
Zwiebel-Rispengras  
Flaches Rispengras

Allium schoenoprasum  
Allium senescens  
Anthyllis vulneraria  
Campanula rotundifolia  
Dianthus carthusianorum  
Echium vulgare  
Euphorbia cyparissias  
Helianthemum nummularium  
Hieracium pilosella  
Lotus corniculatus  
Petrorhagia saxifraga  
Sedum acre  
Sedum album  
Thymus pulegioides  
Thymus serpyllum

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





## **Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben**

### **1. Wiederverwertung von Bodenaushub**

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).  
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleifen (§ 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.



## Verwertung von Erdaushub

Mit einem Bodenaushubmanagement sparen Sie Geld



Bei vielen Baumaßnahmen fällt Bodenaushub an, dessen Entsorgung zusätzliche Kosten verursacht. Es sollte daher bei jedem Bauvorhaben geprüft werden, ob sich der zu entsorgende Erdaushub vermeiden lässt, etwa durch eine geringere Gründungstiefe des Gebäudes oder durch eine Verwendung des Bodens auf dem Baugrundstück für gestalterische Zwecke.

Muss Aushub dennoch entsorgt werden, ist der Boden einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nur stark belastete Böden müssen auf einer Deponie beseitigt werden. So bestimmt das Baugesetzbuch, dass Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Im Regelfall ist die Verwertung von Boden auch deutlich günstiger als dessen Deponierung. Hierbei fallen die Kosten für eine bodenkundliche Baubegleitung oder die Untersuchungen des Bodens auf Schadstoffe kaum ins Gewicht.

Wesentliches Element für eine erfolgreiche Verwertung ist eine entsprechende Planung – ein Verwertungskonzept. Eine frühzeitige Abstimmung mit der ausführenden Baufirma bzw. dem Bauträger ist sinnvoll. Zunächst ist die Güte des Aushubmaterials zu bewerten. Gegebenenfalls kann auf vorhandene Daten, beispielsweise eine Baugrunderkundung oder eine Schadstoffuntersuchung zurückgegriffen werden. Bei der Untersuchung auf Schadstoffe ist jedoch zu berücksichtigen, dass je nach gewähltem Entsorgungsweg unterschiedliche Parameter zu untersuchen sind; etwa nach der Deponie-Verordnung, nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung oder nach einer Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums (VwV Boden).

Bei der Bestimmung der Qualität des Aushubmaterials ist ferner zu beachten, dass aus einer Baugrube unterschiedliches Bodenmaterial anfallen kann. Verschiedene Bodenarten, insbesondere Ober- und Unterboden, sind getrennt nach ihrer Verwertbarkeit zu erfassen. Anschließend kann der Boden einem bestimmten Entsorgungsweg zugeteilt werden. Hochwertige Böden aus Löss und Lösslehm eignen sich für Rekultivierungszwecke, den Landschaftsbau oder für landwirtschaftliche Bodenverbesserungsmaßnahmen. Steiniger oder sehr toniger Boden eignet sich zur Herstellung eines Baugrunds, zur Verfüllung von Steinbrüchen oder für andere bautechnische Zwecke.

Die Vorschriften zum Schutz des Bodens sind bei jeder Maßnahme einzuhalten. Beispielsweise sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Auffüllungen erlaubnispflichtig, ansonsten sind Auffüllungen im Außenbereich über 2 m Höhe oder über 500 m<sup>2</sup> Fläche genehmigungspflichtig. Besonders schützenswerte Flächen, Flächen im Überschwemmungsgebiet oder im Gewässerrandstreifen dürfen überhaupt nicht aufgefüllt werden.

Haben Sie noch Fragen? Die Arbeitshilfe "Bodenaushub ist mehr als Abfall" finden Sie auf der Homepage der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz des Landes Baden-Württemberg ([www.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de)). Selbstverständlich beraten wir Sie auch persönlich (E-Mail: [umwelt@landkreis-ludwigsburg.de](mailto:umwelt@landkreis-ludwigsburg.de) oder Tel.: 07141/144-42609).