

Stadt Sachsenheim

Bebauungsplan "Feuerwehr Kirbachtal"

Endfassung
21.11.2023

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07SAC19064

Stadt Sachsenheim

Bebauungsplan „Feuerwehr Kirbachtal“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Feuerwehr Kirbachtal“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 28.07.2023; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

- Gebäude für die Feuerwehr

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs.4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

1.2.2 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Sie beträgt 261,00 m über NHN. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten kann auf einer Fläche von 15 % der Dachfläche um maximal 2,0 m zugelassen werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

1.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb, nicht-überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Überstellung von Pkw-Stellplätzen mit Photovoltaikmodulen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der L 1110 ist eine von Bebauung freizuhaltenen Fläche („Anbauverbotszone“) festgesetzt. Auf die Vorgaben und Regelungen von § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

1.6 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Zufahrten zur L 1110 können hinsichtlich ihrer Breite und Lage verändert werden, sofern verkehrsrechtliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Die festgesetzten Verkehrsgrünflächen sind entsprechend anzupassen. Es sind zur L 1110 maximal zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von maximal 25 m zulässig.

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

1.7.1 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 ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten, welche nur innerhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) sowie Leuchtmittel mit einer korrelierten Farbtemperatur von 1.600 bis max. 3.000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

1.7.2 Vermeidung von Vogelkollisionen (Vogelschlag)

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Zur Verhinderung von Vogelschlag 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 Außenreflexionsgrad von max. 15 % zulässig.

1.7.3 Wasserdurchlässige Beläge

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitter, Schotterrasen) auszubilden, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Der Unterbau ist entsprechend angepasst auszuführen.

1.8 Dachbegrünung

Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu begrünen. Eine Substratdicke von mindestens 10 cm ist dabei zu gewährleisten. Für die Einsaat ist vorrangig gebietsheimisches Saatgut z. B. Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“, zu verwenden. Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Von den Vorschriften zur Dachbegrünung ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten sowie untergeordnete Dachflächen (z. B. Eingangsüberdachungen).

1.9 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten sind den Versorgungsträgern der darin verlaufenden Leitungen jederzeit zugänglich zu halten. Eine Überbauung oder tiefwurzelnde Bepflanzung sind nicht bzw. nur nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger zulässig. Dies gilt auch bei einer Überlagerung mit flächenhaften Pflanzgeboten gemäß Ziffer 1.10.1.

1.10 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.10.1 Flächenhafte Pflanzgebote

Auf den Flächen, für die im zeichnerischen Teil ein flächenhaftes Pflanzgebot (PfG) festgesetzt ist, ist eine Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch vorzusehen. Je ca. 15 m ist ein standortgerechter Laubbaum zu integrieren, mindestens jedoch sechs Laubbäume.

Ziffer 1.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten) ist bei der Umsetzung des Pflanzgebotes zu beachten.

1.10.2 Einzelpflanzgebote

Zusätzlich zu den unter Ziffer 1.10.1 vorgegebenen Baumpflanzungen sind innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mindestens sechs gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können hierbei frei gewählt werden.

1.11 Dem Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)

Das gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht durch Umsetzung der Planung entstehende Defizit beträgt 31.836 Ökopunkte. Dieses Defizit ist durch folgende Maßnahme auszugleichen:

- Umwandlung einer Fettwiese zu einer Magerwiese auf den Flurstücke 3711 und 5285, Gemarkung Hohenhaslach mit einer Flächengröße von 1.451 m². Die bisherige Bewirtschaftung ist aufzugeben, zulässig ist eine zweimalige Mahd. Die erste Mahd darf dabei nicht vor Mitte Mai erfolgen. Eine zweite Mahd ist frühestens acht Wochen nach der ersten Mahd zulässig. Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig. Die Maßnahme erbringt eine Aufwertung von 11.608 Ökopunkten.
- Umwandlung einer Grünlandansaat zu einer Magerwiese auf dem Flurstück 3711, Gemarkung Hohenhaslach mit einer Flächengröße von 868 m². Die bisherige Bewirtschaftung ist aufzugeben, zulässig ist eine zweimalige Mahd. Die erste Mahd darf dabei nicht vor Mitte Mai erfolgen. Eine zweite Mahd ist frühestens acht Wochen nach der ersten Mahd zulässig. Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig. Die Maßnahme erbringt eine Aufwertung von 11.284 Ökopunkten.
- Entwicklung eines ehemaligen Weinberges zu einer Magerwiese auf dem Flurstück 800, Gemarkung Ochsenbach mit einer Flächengröße von 1.127 m². Die abgestorbenen Weinstöcke sind zu entfernen, die in Ansätzen bestehende Ruderalvegetation weiterzuentwickeln. Zulässig eine zweimalige Mahd. Die erste Mahd darf dabei nicht vor Mitte Mai erfolgen. Eine zweite Mahd ist frühestens acht Wochen nach der ersten Mahd zulässig. Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig. Die Maßnahme erbringt eine Aufwertung von 11.270 Ökopunkten.

Durch Umsetzung der genannten Maßnahmen entsteht eine Aufwertung von 34.162 Ökopunkten. Das o.g. Defizit wird damit überkompensiert.

Eine weitergehende Beschreibung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Feuerwehr Kirbachtal“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 13.06.2023; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Hauptgebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit maximal 15 Grad Dachneigung.

Auf die Vorgabe zur Begrünung von Dachflächen von Hauptgebäuden (vgl. Ziffer 1.8) wird verwiesen.

2.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten Gehölzen oder als Zäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht zulässig. Eine Kombination ist möglich. Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 2,0 m.

Bei toten Einfriedungen ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm vorzusehen.

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

Unbebaute Flächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Rangierflächen o. ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen oder als Extensiv- bzw. Blühwiese auszubilden.

2.4 Böschungen, Stützwände (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Höhendifferenzen im Gelände sind mit bepflanzen Böschungen oder Stützwänden aus Naturstein zu überwinden. Die Höhe der Ansichtsfläche von Stützwänden darf dabei 1,0 m nicht überschreiten.

2.5 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung ist im Trennsystem durchzuführen. Die Ableitung von Schmutzwasser kann durch Anschluss an den das Plangebiet querenden Schmutzwasserkanal erfolgen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist - sofern eine vollständige Versickerung oder Nutzung als Brauchwasser nicht möglich ist - dezentral oder über einen Vorfluter abzuleiten.

Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Landratsamt Ludwigsburg sowie der Stadtverwaltung Sachsenheim - Abteilung Tiefbau - abzustimmen.

Pflanzenliste

Flächenhaftes Pflanzgebot: Heckenpflanzung (je 2,5 m² ein Strauch, je 15 lfm ein Baum)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Kleinwüchsiger Baum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Mittelhochwüchsiger Baum
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Strauch
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Strauch
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Strauch
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Strauch
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Hochwüchsiger Baum
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Strauch

Einzelpflanzgebot: Laubbaum, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Kleinwüchsiger Baum
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Hochwüchsiger Baum
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hochwüchsiger Baum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Mittelhochwüchsiger Baum
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Hochwüchsiger Baum
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	Mittelhochwüchsiger Baum
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Mittelhochwüchsiger Baum
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Mittelhochwüchsiger Baum
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Hochwüchsiger Baum
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Hochwüchsiger Baum

3 Hinweise

3.1 Abfälle

Fallen in dem Planungsgebiet Abfälle durch Erdbewegungsmaßnahmen, Rückbauten, Umbauten, Abbrüche oder Neubauten an, so ist bei deren Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) weiterhin folgendes zwingend zu beachten:

Fallen bei einer Baumaßnahme Bau- und Abbruchabfälle in großen Mengen an, ist vom Bauherrn ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit dem Umweltamt des Landkreises Ludwigsburg abzustimmen. In dem Konzept sind mindestens folgende Angaben aufzunehmen:

- Abfallart und EAK-Abfallschlüssel-Nr. sowie EAK-Abfallbezeichnung
- Überwachungskategorie
- Unterscheidung zwischen Abfall zur Verwertung und Abfall zur Beseitigung
- Abfallmenge
- Angaben zur Vorabkontrolle
- Abfallbeförderer
- Abfallentsorger und Entsorgungseinrichtung mit Darlegung der Zulassungen und Entsorgungsinhalte

Trennpflicht

Alle bei einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle müssen am Entstehungsort grundsätzlich in Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung getrennt werden. Dazu müssen je nach anfallenden Abfallarten und -mengen ausreichend Behältnisse bereitgestellt werden. Abfälle zur Verwertung dürfen nur gemeinsam erfasst werden, wenn eine hochwertige Verwertung gewährleistet wird, d. h. die einzelnen Abfälle zur Verwertung sich nicht gegenseitig in der Verwertung, z. B. durch die Übertragung von Verunreinigungen, behindern. Insbesondere dürfen keine Bestandteile von Abfällen zur Beseitigung enthalten sein.

Der Abfallerzeuger hat die Einhaltung einer ordnungsgemäßen Trennung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen; dies gilt auch gegenüber dem Einsammler und Beförderer.

Lagerung

Der Abfallerzeuger hat im Rahmen der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht ausreichende Vorkehrungen zu treffen und jederzeit zu gewährleisten, die Abfälle entsprechend ihrer Art und Beschaffenheit so zu erfassen, zu sammeln, zu be- und entladen, dass die Abfälle auf keinen Fall in unzulässiger Weise in die Umwelt gelangen können. Entsprechend sind die Sammelbehälter, Sammelflächen, die Art der Transporte und die weiteren Entsorgungsanlagen zu wählen.

Die Lagerung von Abfällen in nicht geeigneten Behältern und / oder auf dafür nicht entsprechend ausgestalteten Lagerflächen ist nicht zulässig.

Abfallentsorgung und Überlassungspflicht

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung, die im Gebiet des Landkreises Ludwigsburg anfallen, sind dem Landkreis zu überlassen und auf dessen Abfallentsorgungsanlage getrennt nach

- thermisch behandelbaren Abfällen und
- thermisch nicht behandelbaren Abfällen

anzuliefern.

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung aus Baumaßnahmen sind nach der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ludwigsburg insbesondere nachfolgende Abfallarten:

- Baustellenabfälle: Stofflich nicht verwertbare, unbelastete überwiegend nicht mineralische Stoffe aus Bautätigkeiten; Restabfälle aus Gebäuderenovierungen, Umbaumaßnahmen und Haushalts- und Geschäftsaufösungen, die zum festen Bestandteil eines Gebäudes gehören.
- Asbest- und Mineralfaserabfälle: Abfälle, die festgebundene Asbestfasern enthalten, sowie nicht verwertbare Mineralwolle aus Glas, Stein oder Schlacken und sonstigen künstlichen Mineralfasern.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ludwigsburg als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadt oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 Natur- und Artenschutz

Es wird empfohlen, an neu errichteten Gebäuden oder Bäumen Nisthilfen für Brutvögel und Fledermäuse anzubringen oder diese in Gebäude zu integrieren.

Zur Vermeidung von „Falleffekten“ sind Schachtabdeckungen mit engmaschigen Rosten zu versehen.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

3.5 Baugrund

Gemäß Informationen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.6 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. §§ 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Merkblatt 2 des Bundesverbandes Boden (BVB) „Bodenkundliche Baubegleitung“ sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von $> 500 \text{ m}^3$ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg vorzulegen.

Gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist auf bislang unbebauten Böden bei Einwirkungen (durch Versiegelungen, Auffüllungen, Abgrabungen, Baustelleneinrichtung, Entwässerungseinrichtungen) von mehr als 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Die Erstellung des Bodenschutzkonzeptes sowie die Überwachung sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu erbringen. Das Konzept ist vor Beginn des Bodeneingriffs mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß § 202 BauGB ist humushaltiger Oberboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Oberboden bis max. 2 m, kulturfähiger Unterboden bis max. 3 m Höhe) zwischengelagert werden und sind vor Vernässung zu schützen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von >10 cm sind die Arbeiten so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Ludwigsburg (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3.7 Grün- und Freiflächengestaltung

Es wird empfohlen, großflächige Wandflächen mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Bezüglich der Kombination von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünungen wird auf § 23 Klimaschutz- und Klimaanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG) verwiesen.

3.8 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Ludwigsburg, Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> einzuholen. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Ludwigsburg als untere Wasserbehörde zu informieren. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.9 Kriminalprävention

Hinweise und Ratschläge zur Verbesserung der Kriminalprävention können beim Polizeipräsidium Ludwigsburg, Referat Prävention; E-Mail: ludwigsburg.pp.praevention@polizei.bwl.de angefragt werden.

3.10 Schutz von angrenzenden Flächen

Im Zuge der Baumaßnahme dürfen an das Plangebiet angrenzende Freibereiche weder mit Baumaschinen befahren noch für die Lagerung von Material genutzt werden. Die südöstlich des Plangebietes verlaufende Feldhecke ist im Zuge der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2023 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Sachsenheim, den 08.12.2023

.....
Holger Albrich (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 21.11.2023 in Kraft.

Sachsenheim, den

.....
Holger Albrich (Bürgermeister)