

**Gemeinde Ingersheim  
Gemarkung Großingersheim**

**Landkreis Ludwigsburg**

**Bebauungsplan  
mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs.1 LBO)  
„Wilhelmstraße-Karlstraße-Bietigheimer Straße“**

**Textteil**

Entwurf

Planungsstand:  
08.07.2016

## **A Rechtsgrundlagen**

### **A 1. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**Planzeichenverordnung (PlanzVO)** in der Fassung vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

### **A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:**

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

## **B Geltungsbereich/ Inkrafttreten**

### **B 1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 08.07.2016 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

### **B 2. Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden sämtliche bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereichs ungültig.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **C Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

### **C 1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### **C 1.1 Mischgebiete – MI 1**

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2.

#### **C 1.2 Mischgebiete – MI 2**

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2.

#### **C 1.3 Mischgebiete – MI 3, MI 4 und MI 5**

Zulässig sind gemäß § 6 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- 

Nicht zulässig sind i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2.

#### **C 1.4 Allgemeine Wohngebiete – WA 1 bis WA 3**

Für die in der Planzeichnung mit WA1 bis WA3 bezeichneten Bereiche gilt:

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs.2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### **C 2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

##### **C 2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablonen bzw. in die Planzeichnung.

##### **maximale Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) bei Satteldächern**

Die maximale Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) wird bei Satteldächern in Meter über der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemessen (siehe auch Ziffer C 10.). Der obere Bezugspunkt ist bei der  $TH_{max}$  der Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

##### **maximale Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) bei Satteldächern**

Die maximale Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) wird bei Satteldächern in Meter über der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemessen (siehe auch Ziffer C 10.). Der obere Bezugspunkt ist bei der  $FH_{max}$  die Oberkante Dachfirst.

##### **maximale Gebäudehöhe ( $GBH_{max}$ ) bei Flachdächern**

Die maximale Gebäudehöhe ( $GBH_{max}$ ) wird in Meter über der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemessen (siehe auch Ziffer C 10.). Der obere Bezugspunkt ist bei Pult-/Flachdächern die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika.

Eine Überschreitung der  $GBH_{max}$  durch haustechnische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um maximal 1,25 m ist zulässig.

##### **C 2.3 Grundflächenzahl**

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablonen.

Beim Bau von erdüberdeckten Tiefgaragen ist eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und im Gebiet MI 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Allgemein, also auch ohne den Bau von erdüberdeckten Tiefgaragen, ist im Gebiet MI 2 eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs.4

BauNVO bis zu einem Wert von 0,8, in allen anderen Fällen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig.

**C 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

**C 3.1 Bauweise**

Bauweise entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablonen bzw. in die Planzeichnung.

**o – offene Bauweise** (§ 22 Abs.2 BauNVO)

**a<sub>1</sub> – abweichende Bauweise** (§ 22 Abs.4 BauNVO)  
im Sinne der offenen Bauweise.  
Es sind Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig.

**a<sub>2</sub> – abweichende Bauweise** (§ 22 Abs.4 BauNVO)  
im Sinne der offenen Bauweise.  
Es sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 17 m zulässig.

**C 3.2 überbaubare Grundstücksfläche**

Überbaubare Grundstücksfläche entsprechend Eintrag im Lageplan.  
Mit Quergiebeln, Vorbauten und Balkonen, die eine Breite von maximal 5,00 m aufweisen, darf die Baugrenze um maximal 1,50 m überschritten werden.

**C 4. Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12, 14, 19, 21a, 23 Abs.5 BauNVO) BauNVO)

**C 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

An der Zufahrtsseite ist bei Garagen ein Mindestabstand zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen von 5,0 m, bei überdachten Stellplätzen von 1,5 m einzuhalten. An den übrigen Seiten ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

#### **C 4.2 offene Stellplätze**

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bei der Anlage von offenen Stellplätzen ist für je 3 Stellplätze ein mittelkroniger Baum gemäß Pflanzenliste im Bereich der Stellplätze zu pflanzen (siehe Ziffer E 8.).

#### **C 4.3 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe Ziffer 9.3).

### **C 5. Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.2 Nr.11 BauGB)

#### **C 5.1 Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

Die in der Planzeichnung eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

#### **C 5.2 Bereich für Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage**

Die Ein-/ Ausfahrt zu Tiefgaragen für die Bereiche MI 1, MI 3 und WA 2 ist nur im in der Planzeichnung festgesetzten Bereich zulässig.

### **C 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

#### **C 6.1 Verwendung versickerungsaktiver Beläge**

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

#### **C 6.2 Maßnahmen für den Artenschutz**

Hinweis:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

**Auf die artenschutzrechtliche Untersuchung des Büros ÖPF (Ökologie-Planung-Forschung), Ludwigsburg vom 02.02.2016 wird hingewiesen.**

#### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

##### **Fledermäuse**

##### Abbruch- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden

Abbruch- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden mit Potenzial für Fledermäuse sind außerhalb der Wochenstuben- bzw. Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse also von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen bzw. zu beginnen.

Sollten die o.g. Bauzeiten nicht eingehalten werden können oder sind Baumaßnahmen geplant, können die (potenziellen) Quartiere zwischen November und Ende Februar für Fledermäuse unzugänglich gemacht werden (z.B. Baunetz, Abhängung der Rollladenkästen).

### Rodung von Gehölzen

Kontrolle der Baumhöhle auf Besatz durch Fledermäuse vor Rodung des in der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Büros ÖPF vom 02.02.2016 gekennzeichneten Habitatbaums zwischen Anfang März und Ende November.

Werden bei der Umsetzung von Baumaßnahmen Fledermäuse festgestellt, sind die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Ludwigsburg) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **Vögel**

#### Abbruch- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden

Abbruch- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden mit Potenzial für gebäude- und nischenbrütende Vögel sind außerhalb der Brutzeit also zwischen 10. Oktober und 20. Februar durchzuführen bzw. zu beginnen.

Sind Brutplätze an Gebäuden für die bauliche Maßnahmen geplant sind bekannt, so können diese im Vorfeld, außerhalb der Brutzeit der betroffenen Gebäudebrüter - also zwischen dem 10. Oktober und dem 20. Februar - verschlossen oder anderweitig für die Vögel unzugänglich gemacht werden.

Von Baumaßnahmen betroffene Schwalbennester dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 11. Oktober und dem 20. April entfernt werden.

### Rodung von Gehölzen

Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit der potenziell vorkommenden freibrütenden Arten, also zwischen dem 1. Oktober und dem 10. Februar durchzuführen.

Können Arbeiten an Gebäuden bzw. Rodungen von Gehölzen aus schwerwiegenden Gründen nicht in den oben für die Vögel geltenden Zeiträumen durchgeführt werden, müssen die Gebäude bzw. die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Fachgutachter auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Im Fall der Mehlschwalbe sind die unmittelbar angrenzenden Gebäude ebenfalls auf ein Brutvorkommen zu prüfen. Das weitere Vorgehen ist an die Ergebnisse der Untersuchung anzupassen.

### Gebäude auf Flurstück 4001/2 und 4008

Die Gebäude auf den Flurstücken 4008 und 4001/2 müssen, entsprechend der Kennzeichnung in der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Büros ÖPF, vor Abbruch oder Sanierung von innen und außen durch einen qualifizierten Fachgutachter auf potenzielle Vorkommen von Fledermäusen und Vögel hin untersucht werden. Das weitere Vorgehen richtet sich nach den Ergebnissen der Untersuchung.

### **Reptilien**

Werden bei der Umsetzung von Baumaßnahmen Reptilien (Eidechsen) festgestellt, sind die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Ludwigsburg) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **CEF-Maßnahmen**

Vorgezogene Maßnahmen, das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen an den Gebäuden und der Rodung des Habitatbaums erfolgt sein muss.

### **Fledermäuse**

Um die ökologische Funktion für gebäudebewohnende und baumhöhlennutzende Fledermausarten zu bewahren sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Für den Entfall genutzter und potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind insgesamt - 11 Fledermausflachkästen - 3 Fledermaus-Großraum-Flachkästen - 1 Fledermaushöhle im Umfeld des Vorhabens (z.B. Gelände der Schillerschule, an der Fassade des Trafohäuschen) anzubringen. Die künstlichen Fledermausquartiere müssen nach Art und Anzahl entfallender Habitatstrukturen gewählt und dauerhaft erhalten werden (siehe nachfolgende Tabelle 1), es sei denn es werden in Fassaden von neuen Gebäuden bzw. in anderen Fassaden dauerhafte Fledermausquartiere in Form von integrativen Quartieren geschaffen.

Die dauerhaften Gebäudequartiere sollen mindestens acht Fledermausquartiere mit einer Hangfläche von insgesamt 8 m<sup>2</sup> umfassen. Die Fledermauskästen sind bis zur Realisierung der dauerhaften Gebäudequartiere zu unterhalten und zu sichern, danach können die vorgezogen angebrachten Fledermauskästen wieder aufgegeben werden.

### Gebäude- und höhlenbrütende Vogelarten

Sofern potenzielle oder tatsächlich genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Blaumeise, Hausrotschwanz, Haus- und Feldsperling, Kohlmeise, Mauersegler und Mehlschwalbe entfernt werden müssen, sind im Vorgriff hierauf für diese Arten insgesamt

- vier Halbhöhlen - fünf Sperlingskoloniehäuser - sechs Mehlschwalben-Einzelnester  
 - eine Nisthöhle - ein Mauerseglerkasten im Umfeld (z.B. Gelände der Schillerschule) zu installieren. So soll das Angebot an potenziellen Nistplätzen erhalten werden. Die künstlichen Nisthilfen müssen nach Art und Anzahl entfallender Habitatstrukturen gewählt und dauerhaft erhalten werden, es sei denn es werden in neuen Gebäuden bzw. an anderen Fassaden neue geeignete potenzielle Nistplätze geschaffen (siehe nachfolgende Tabelle 1).

### Angaben zur Ausführung der CEF-Maßnahmen für den Ersatz von Habitatstrukturen an Gebäuden und Bäumen

Die Schaffung von Ersatzhabitaten muss zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen an den Gebäuden und der Rodung des im Gutachten des Büros ÖPF vom 02.02.2016 gekennzeichneten Habitatbaums bereits erfolgt sein. Dies kann durch Aufhängen von Vogelnisthilfen und Fledermauskästen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort vor Durchführung der Baumaßnahmen gewährleistet werden. Anzahl und Art der Ersatzquartiere richten sich nach den entfallenden tatsächlich genutzten und potenziellen Habitatstrukturen und sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Art der aufzuhängenden Ersatzquartiere bei Wegfall der entsprechenden Habitatstrukturen an den Gebäuden/ des Habitatbaumes.

Tabelle 1

Wohnhaus (Bietigheimer Straße Nr. 52)	- Fassadennischen - Dachüberstand mit Balken  - schadhafte Dachziegel	H,Hr H,M  Fm	- 1 Halbhöhle - 1 Sperlingskolonie - 2 Mehlschwalben-Einzelnester - 1 Fledermausflachkasten
Wohnhaus (Karlstraße 9)	- Fassadennischen - Dachüberstand mit Balken - Fassadenbegrünung	H, Hr H, M H	- 2 Halbhöhlen - 1 Sperlingskolonie - 2 Mehlschwalben-Einzelnester
Wohnhaus (Bietigheimer Straße Nr.46)	- Dachvorsprünge	Fe, H	- 1 Sperlingskoloniehhaus mit 3 Brutkammern

Habitatbaum	- Faulhöhle	Fm, K Fe, Bm	- 1 Fledermaushöhle - 1 Nisthöhle Durchm. 32 mm mit Marderschutz
Wohnhaus (Bietigheimer Straße Nr. 48)	- Rollladenkästen	Fm	- 1 Fledermausflachkasten
Landwirtschaftliches Anwesen (Wilhelmstraße Nr. 6)	- Dachstuhl mit einer Vielzahl an Nischen, Spalten- und Hangplätzen  - Mauerspalten - Fassadenbegrünung - - Fassadennischen	Fm  Fe,H, M  Ms H, Fe  H,Fe  Hr	- 9 Fledermausflachkästen*) - 3 Fledermaus-Großraum- Flachkasten*) - 1 Sperlingskolonie - 1 Mauerseglerkasten - 2 Mehlschwalben-Einzelnester - 1 Halbhöhle

**Legende**

Ersatz für

- Bm = Blaumeise
- Fe = Feldsperling
- Fm = Fledermäuse
- H = Haussperling
- Hr = Hausrotschwanz
- K = Kohlmeise
- M = Mehlschwalbe
- Ms = Mauersegler

\*) temporäre Fledermausquartiere bis zur Realisierung der dauerhaften Gebäudequartiere in der Fassade.

**C 7. Mit Rechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

Die mit **GR**, **FR**, **LR** bezeichnete Fläche ist wie folgt zu belasten:

**GR<sub>1</sub>** - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

**FR<sub>1</sub>** – Fahrrecht zugunsten der Anlieger und zugunsten von Ver-/ Entsorgungsunternehmen

**LR<sub>1</sub>** – Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

**GR<sub>2</sub>** - Gehrecht zugunsten der Anlieger

**FR<sub>2</sub>** – Fahrrecht zugunsten der Anlieger

**LR<sub>2</sub>** – Leitungsrecht zugunsten der Anlieger/ Leitungsträger

## **C 8. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm**

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

### **LPB III bis LPB V**

Bereiche in denen Vorkehrungen für bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - nachzuweisen sind.

Aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind im Bereich der mit LBP III bis LPB V gekennzeichneten Bereiche bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“) erfüllt werden.

#### Hinweis:

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplans der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Südlich Marktstraße“ des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 02.09.2015.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die in den Isophonenplänen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs mit Beurteilungspegeln über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts ist bei betroffenen Schlafräumen am südlichen Rand des Planungsgebiets der Verzicht auf die Fensterlüftung erforderlich. Demzufolge ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Bewerkstelligung des notwendigen Luftwechsels notwendig.

Auf die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Südlich Marktstraße“ des Ingenieurbüro BS Ingenieure, vom 03.04.2013/ 02.09.2015 wird hingewiesen.

Diese Untersuchung erfasst auch das Plangebiet des Bebauungsplans „Wilhelmstraße-Karlstraße-Bietigheimer Straße“.

## **C 9. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

### **C 9.1 Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke**

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 450 m<sup>2</sup> ein Laub-/ Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Es sind standortgerechte, einheimische Arten entsprechend Pflanzenliste zu verwenden (siehe Ziffer E 8.).

### **C 9.2 Pflanzgebot zur Begrünung von Dächern**

Flachdächer der Hauptbaukörper sowie von Garagen und Stellplatzüberdachungen sind mit einer Erd- oder Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten. Dachterrassen, notwendige haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

(siehe auch Ziffer D 1.1).

### **C 9.3 Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen**

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen.

Eine konstruktiv bedingte geringere Überdeckung in den Randbereichen ist zulässig.

### **C 10. Erdgeschossfußbodenhöhe**

(§ 9 Abs.3 BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), ist festgelegt, als die maximale Höhe des Rohfußbodens über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche/ der Fläche eines in der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Fahrrechts an der Grundstücksgrenze/ der Grenze des Geh- und Fahrrechts.

Gemessen wird am tiefsten Punkt der dieser Fläche zugewandten Fassade senkrecht zu dieser.

Die für die Höhenfestsetzung maßgebende öffentliche Verkehrsfläche/ Fläche des Geh- und Fahrrechts ist im Lageplan mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet.

## **D Örtliche Bauvorschriften**

§ 74 Abs.1 LBO

### **D 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

#### **D 1.1 Dachform und Dachgestaltung**

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablonen bzw. in die Planzeichnung.

##### SD - Satteldach

Als Dachdeckung sind Tonziegel bzw. Betondachsteine in roter bis rotbrauner bzw. alternativ in dunkelgrauer Färbung (anthrazit) zu verwenden. Glasierte Ziegel sowie glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Kollektoren) sind zulässig und parallel zur Dachebene anzubringen.

##### FD - Flachdach

Flachdächer der Hauptbaukörper sind zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten (siehe auch Ziffer C 9.2).

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Kollektoren) sind zulässig.

Bei Flachdächer dürfen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 1,00 m überragen. Sie müssen gegenüber der Außenkante der Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.

#### **D 1.2 Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel bei Satteldächern**

Die Summe der Länge der Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel darf je Dachseite 50 % der Traufkantenlänge nicht überschreiten.

Bei Quergiebeln ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um maximal 2,00 m zulässig.

Der Abstand zwischen Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitten und Quergiebeln muss mindestens 1,50 m betragen.

Zum Ortgang und zum First ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Bei Gauben ist zusätzlich ein Abstand von mindestens 1,00 m zum traufseitigen Dachrand einzuhalten (jeweils gemessen parallel zur Dachdeckung).

### **D 2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

#### **D 2.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken**

Die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

### **D 2.2 Einfriedigungen**

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken, auch mit innen liegendem Maschen- oder Knüpfdrahtzaun, zulässig.  
Zum Rand der angrenzenden öffentlichen Flächen muss mit diesen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten werden.

### **D 3. Zahl der notwendigen Stellplätze**

(§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs.1 LBO wird erhöht:

#### **Wohnungen mit einer Wohnfläche**

kleiner als 50 qm	1,0 Stellplatz
zwischen 50 qm und 80 qm	1,5 Stellplätze
größer als 80 qm	2,0 Stellplätze

Entstehen in der Summe halbe Stellplätze wird auf die volle Zahl aufgerundet.

## **E Hinweise**

### **E 1. Geotechnik**

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offen oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Auspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Grünungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u.dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **E 2. Grundwasserschutz**

Falls bei Erdarbeiten Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar der unteren Wasserbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen. Für Grundwasserbenutzungen (Grundwasserab- und umleitungen, Bohrungen in das Grundwasser, etc.) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist in der Regel nicht zulässig.

### **E 3. Altlasten**

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

### **E 4. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die Regelungen zum Schutz des Bodens des LRA Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, vom Januar 2005.

### **E 5. Denkmalschutz/ Bodenfunde**

Im Zuge von Bodeneingriffen sind archäologische Aufschlüsse grundsätzlich nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 DSchG wird hingewiesen und um die Beteiligung des Landesdenkmalamtes bei Einzelbauvorhaben mit neuen Bodeneingriffen wird gebeten.

### **E 6. Bauvorlagen**

Den Bauanträgen sind entsprechende Außenanlagen- und Bepflanzungspläne beizufügen. Als Bestandteil der Bauvorlagen ist auch ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der betroffenen Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm ab einem Lärmpegelbereich III zu erbringen (siehe Ziffer C 8.).

## E 7. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen. Auf die artenschutzrechtliche Untersuchung des Büros ÖPF (Ökologie-Planung-Forschung), Ludwigsburg vom 02.02.2016 wird hingewiesen.

Das Gutachten ist im Rathaus der Gemeinde Ingersheim zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

## E 8. Pflanzenliste

### Laubbäume auf den Baugrundstücken

Pflanzqualität:

Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm,

Obstbäume als zweijährige Veredelungen, ohne Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume / Zwetschge
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Hochstamm-Obstbäume	in landschaftstypischen Sorten

### Sträucher und Heister für frei wachsende Hecken und zur Pflanzung auf den Baugrundstücken

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 100-125 cm bzw. Heister 100-125 cm.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## **E 9. Lärmschutz**

Auf die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Südlich Marktstraße“ des Ingenieurbüro BS Ingenieure, vom 03.04.2013/ 02.09.2015 wird hingewiesen.

Diese Untersuchung erfasst auch das Plangebiet des Bebauungsplans „Wilhelmstraße-Karlstraße-Bietigheimer Straße“.

Das Gutachten ist im Rathaus der Gemeinde Ingersheim zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ingersheim,  
Stuttgart, 08.07.2016

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider