

**Landkreis Ludwigsburg
Zweckverband Gewerbepark
Bietigheimer Weg
Gemarkung Großingersheim**

Bebauungsplan BIETIGHEIMER WEG SÜD - 1. Bauabschnitt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4536/1, 4537/1, 4538/1, 4539/1, 4540/2, 4565, 4583/2, 4584/2, 4527/2, 4527/3, 4617/25 sowie Teile des Flurstücks 4535/1 auf Gemarkung Großingersheim.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Planzeichnung: Maßstab 1:500, Grundlage Stand 08/2022

- Anlagen:
- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
 - Umweltbericht mit Grünordnungsplan und integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Büros Planbar Güthler vom 15.04.2020 / 17.03.2023 / 23.08.2023
 - Verkehrsuntersuchung des Büros BS Ingenieure vom 24.03.2020
 - Klimagutachten des Büros Ökoplane vom 20.11.2019

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg sowie die Planzeichenverordnung in der jeweils zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses gültigen Fassung.

Es werden zwei selbständige Satzungen erlassen (Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 10 BauGB und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO).

TEXTTEIL :

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (1) BauGB, BauNVO
- 1.1 Bauliche Nutzung**
§ 9 (1) BauGB
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung**
§§ 1 – 15 BauNVO
Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO
Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten der Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO):
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche ZweckeVon den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (9) BauNVO):
 - Bordelle
 - bordellartige Betriebe
 - Wettbüros
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Lagerplätze als selbstständige Anlagen
 - Speditionen
 - EinzelhandelsbetriebeDie Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**
§§ 16 – 21 a BauNVO
Nach Planeinschrieb, als Höchstgrenze.
Die Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt i.S. von § 18 BauNVO, siehe Ziffer 1.14.
- 1.2 Bauweise**
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO i.S. einer offenen Bauweise, jedoch ohne Längenschränkung.
- 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
Gemäß der Baugrenzen im Plan.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen**
§ 9 (1) 2 BauGB
Die Außenwände sind parallel zu den im Plan eingezeichneten Richtungspfeilen zu errichten.
Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.
- 1.5 Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke**
§ 9 (1) 3 BauGB
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 4.000 m². Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Erschließung aller Grundstücke gesichert ist.

- 1.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 19 und 21 a BauNVO
- Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind allgemein zulässig, mit Ausnahme in der Pflanzgebotsfläche gemäß Ziffer 1.11.2. Bei der Anlage von großflächigen Stellplatzanlagen sind die Vorgaben gemäß Ziffer 2.3.4 zu beachten.
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7 Verkehrsflächen**
§ 9 (1) 11 BauGB
- Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie.
- Die geplanten Straßen und Wege werden i.S. der RASt 2006 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ausgeführt.
- Entlang der westlichen Erschließungsstraße dürfen max. zwei Zu- und Ausfahrten angelegt werden.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Anliegerwege und Fußwege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze (Breite = ca. 30 cm, Tiefe = ca. 35 cm) erforderlich und dauernd zu dulden.
- Soweit erforderlich, sind Böschungen auf den Grundstücken zu dulden, wenn diese höhenmäßig durch Auffüllungen und Abgrabungen an die Verkehrsfläche angeglichen werden.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur**
§ 9 (1) 20 BauGB
- 1.8.1 Je 150 m² Fassadenfläche ist eine künstliche Vogelnisthilfe in die Fassade der neuen Gebäude zu integrieren oder nachträglich an der Fassade anzubringen. Die Vogelnisthilfen sind in den Wintermonaten zu reinigen, daher ist die Zugänglichkeit sicherzustellen.
- Die Nisthilfen (z.B. Halbhöhlen für Nischenbrüter, Kästen für Höhlenbrüter), sind gleichmäßig am Gebäude zu verteilen. Bei in Gruppen lebenden Arten (Sperlinge, Mauersegler o.ä.) können Nisthilfen zusammengefasst werden.
- Je 150 m² Fassadenfläche ist ein künstliches Fledermausquartier in die Fassade der neuen Gebäude zu integrieren oder nachträglich an der Fassade anzubringen. Diese können als vier Spaltenquartiere sowie vier Fledermaus-Winterquartiere zusammengefasst werden. Auf unterschiedliche Expositionen und freien Anflug ist zu achten.
- Glasflächen an baulichen Anlagen, die für anfliegende Vögel ein hohes Kollisionsrisiko darstellen, sind durch die Verwendung von hochwirksamen Markierungen unter die Signifikanzschwelle zu senken. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzen unzulässig.

- 1.8.2 Im Sinne einer umweltfreundlichen Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten mit geringem Blauanteil).
Beleuchtungsstärken und -zeiten von Lichtquellen sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung sind Leuchten nach oben und zu den Seiten abzuschirmen.
- 1.9 Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen**
§ 9 (1) 21 BauGB
- Nach Planeinschrieb.
- Ir – Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger
- Innerhalb der Flächen mit Leitungsrechten dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen. Bäume und Sträucher müssen zudem stets einen Mindestabstand von 5,00 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung haben.
- Die Hinweise unter Ziffer 3.9 sind zu beachten.
- 1.10 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm, elektromagnetische Felder)**
§ 9 (1) 24 BauGB
- Schutzbedürftige Nutzungen sind vor Verkehrslärm zu schützen. Die Hinweise unter Ziffer 3.10 sind zu beachten.
- Im Bereich der Hochspannungsleitung muss für Gebäude als auch für Grundstücke, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sichergestellt werden, dass die Grenzwerte gemäß Bundes-Immissionsschutzverordnung für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte unterschritten werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Nachweise zu erbringen.
- 1.11 Pflanzgebote**
§ 9 (1) 25a BauGB
- Die gekennzeichneten Standorte sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.11.1 Je angefangene 4.000 m² Grundstücksfläche muss ein mittelgroßer oder großkroniger Baum gemäß Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.11.5 gepflanzt werden. Innerhalb von Leitungsrechten sind die Vorgaben gemäß Ziffer 1.9 zu beachten.
- 1.11.2 Die im Plan gekennzeichneten Standorte für Pflanzgebote für Einzelbäume sind mit mittelgroßen oder großkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.11.5 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können um bis zu 5,00 m verschoben werden.
- 1.11.3 Die im Plan mit Pflanzgebot (pfg) gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft mit Vegetation zu begrünen. Die Pflanzgebotsflächen

dürfen für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

- 1.11.4 Für Fassaden mit mehr als 50 m Gesamtlänge wird ein Pflanzgebot für Fassadenbegrünung festgesetzt. Die Fassaden sind nach mind. 10 m Länge mit vertikalen Rankgerüsten zu versehen und mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Je Pflanzstandort sind mind. fünf Pflanzen gemäß Pflanzliste 3, siehe Ziffer 1.11.7 zu setzen. Die Pflanzstreifen müssen mind. 1 m lang und mind. 0,50 m breit sein. Es ist eine künstliche Bewässerungseinrichtung vorzusehen. Fassaden, die sich aufgrund des Betriebsablaufs nicht für Fassadenbegrünungen eignen (z.B. Hapterschließung, Ladezonen), sind von der Festsetzung ausgenommen.

1.11.5 Pflanzliste 1 - Bäume

Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm.

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Zitterpappel, Espe (*Populus tremula*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)

Pflanzqualität: Hochstämme

Apfel, Birne, Walnuss, Mostbirne, Kirsche

1.11.6 Pflanzliste 2 – Sträucher

Pflanzqualität: Sträucher, mind. 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Gewöhnliche Hasel (*Coryllus avellana*)
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

1.11.7 Pflanzliste 3 - Kletterpflanzen

Nordseite:

Efeu (*Hedera helix*)
Schlingknöterich (*Polygonum aubertii*)

Südseite:

Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

Ost-/Westseite:

Feurgeißblatt (*Lonicera x heckrottii*)
Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Hopfen (*Humulus lupulus*)
Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*)
Schlingknöterich (*Polygonum aubertii*)

1.12 Pflanzbindung § 9 (1) 25b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch Bäume gemäß Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.11.5 zu ersetzen.

1.13 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB i.V. mit § 1a BauGB als Maßnahmen gem. § 135a BauGB)

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans sind den Baugrundstücken zugeordnet.

Die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind der Anlage „Umweltbericht mit Grünordnungsplan und integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz«, vom 15.04.2020 / 17.03.2023 / 23.08.2023 zu entnehmen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Neuanlage von dauerhaften Brachflächen
(CEF-Maßnahme)

- Flst.-Nr. 4188
- Neuanlage von dauerhaften Brachflächen (Buntbrachen) für die Feldlerche auf einer Fläche
- 0,2 ha Fläche
- vollständige funktionsfähige Herstellung der Fläche zeitgleich mit dem baubedingten Verlust des Ursprungslebensraums bzw. -reviers
- Eigentum Zweckverband

Maßnahme „Oberbodenauftrag“

- Gemarkung Bietigheim
- Flst.-Nr. 2301 (teilweise), 2484-2490
- 23.948 m² Fläche
- private Flächen, vertraglich gesichert

Maßnahme „Trockenmauersanierung Velte“

- Gemarkung Großingersheim
- Flst.-Nr. 916, 917, 918
- 126,5 m² Ansichtsfläche
- Eigentum der Gemeinde Ingersheim

Maßnahme „Trockenmauersanierung Nägele“

- Gemarkung Kleiningersheim
- Flst.-Nr. 945

- 37 m² Ansichtsfläche
- private Flächen, vertraglich gesichert

Maßnahme „Ausweisung Waldrefugium i.V.m. dem Alt- und Totholzkonzept Gemeinde Ingersheim“

- Gemarkung Kleiningersheim
- Flst.-Nr. 1283
- 146,25 m²
- Eigentum der Gemeinde Ingersheim

Die Hinweise unter Ziffer 3.7 sind zu beachten.

1.14 Höhenlage der Gebäude
§ 9 (3) BauGB

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen werden entsprechend dem Einschrieb im Plan (bezogen auf Meereshöhe ü.NN) begrenzt. Für Gebäude ist der Bezugspunkt Oberkante Attika.

Außerhalb von Leitungsrechten dürfen technische Dachaufbauten die festgesetzten Höhen um max. 3,50 m auf einer Fläche von max. 10% der Gebäudegrundfläche überschreiten. Dabei ist ein Abstand von mind. 3,00 m zur Attika einzuhalten. Die Aufbauten sind gemäß Ziffer 2.1.4 einzuhalten.

Außerhalb von Leitungsrechten dürfen Anlagen zur solaren Energiegewinnung die festgesetzten Höhen um max. 1,00 m überschreiten, soweit kombinierte Systeme verwendet werden, die eine Dachbegrünung ermöglichen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO i.V. mit § 74 (7) LBO und § 9 (4) BauGB

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

- 2.1.1 Materialien und Farbgebung:
Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegegewinnung
 Fassaden sind in heller Farbgebung mit hoher Reflexionswirkung herzustellen.
- 2.1.2 Dachform und Dachneigung:
Flachdach (FD) 0°
Flach geneigtes Dach (fgD) 1-6 °
- 2.1.3 Dachdeckung:
Es wird eine extensive Begrünung mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm festgesetzt. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.
Die Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist zulässig und muss entsprechend gesetzlicher Auflagen (Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg) umgesetzt werden. Es sind Systeme zu wählen, die die ökologische Leistungsfähigkeit der extensiven Begrünung auf der gesamten Dachfläche dauerhaft ermöglichen, eine ausreichende Belichtung der Begrünung gewährleisten und die Begehrbarkeit für Pflegearbeiten sicherstellen.
Überdachte Stellplätze und Garagen mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung (gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg) sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.
- 2.1.4 Dachaufbauten
Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante abzurücken. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachfläche. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei etc.) sind unzulässig.
Technische Dachaufbauten sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten und in der Materialität dem Gebäude angepassten Umhausung zu umgeben.
- 2.1.5 Fassadenbegrünung
Fassaden mit mehr als 50 m Gesamtlänge sind nach mindestens 10 m Länge mit vertikalen Rankgerüsten zu versehen und gemäß Ziffer 1.11.3 zu bepflanzen.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen
§ 74 (1) 2 LBO

- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.2.2 Allgemein sind Werbeanlagen nur an Gebäuden zulässig.
Zusätzlich gilt: Je Grundstück ist maximal eine freistehende Werbestele bis zu einer maximalen Größe von 5,00 m x 2,00 m (H x B) zulässig. Fahnen sind ab einer Grundstücksfläche von 2.500 m² zulässig. Je Grundstück sind maximal drei Fahnen zulässig.
- 2.2.3 Werbeanlagen an Fassaden sind in der Summe nur bis zu einer Fläche von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche, maximal jedoch 15 m², zulässig. Werbeanlagen dürfen die Fassadenoberkante nicht überragen. Je Fassaden-seite sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Bei einer Schrifthöhe ab 80 cm sind nur Einzelbuchstaben zulässig.
- 2.2.4 Werbeanlagen dürfen angestrahlt oder als Einzelbuchstaben beleuchtet werden. Werbeanlagen mit wechselndem und beweglichem Licht, greller und stechender Farbgebung sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 74 (1) 3 LBO i.V. mit § 9 (1) u. § 10 LBO

- 2.3.1 Oberflächenbeläge sind in einer hellen Farbgebung mit hoher Reflexionswirkung herzustellen.
- 2.3.2 Unbebaute Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2, siehe Ziffer 1.11.6 zu bepflanzen. Lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig.
- 2.3.3 Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze) sind - soweit möglich und zulässig - wasserdurchlässig und begrünt herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen).
- 2.3.4 Großflächige Stellplatzanlagen, die nicht mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung (gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg) überdacht werden, sind nach mind. sechs Stellplätzen durch mind. 2,00 m breite Pflanzflächen zu gliedern und mit Bäumen gemäß Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.11.5 zu bepflanzen.
- 2.3.5 Lagerflächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche so einzugrünen, dass sie optisch nicht einsehbar sind. Als Bepflanzung sind Sträucher gemäß Pflanzliste 2, siehe Ziffer 1.11.6 zu verwenden.
- 2.3.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind (auch in Kombination) nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m bezogen auf

das natürliche Gelände zulässig. Topografisch bedingte sowie gestalterisch verträgliche Ausnahmen bis zu einer Höhe von 1,50 m können zugelassen werden.

2.3.7 Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Fläche sowie zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs einhalten und sind auf der Außenseite einzugrünen. Zur Eingrünung der Einfriedigungen sind Sträucher gemäß Pflanzliste 2, siehe Ziffer 1.11.6 zu verwenden.

2.4 Erfordernis der Kenntnisaufgabe
§ 74 (1) 6 LBO

Werbeanlagen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, bedürfen der Kenntnisaufgabe.

2.5 Zisternen
§ 74 (3) 2 LBO

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, sind auf den Grundstücken Retentionszisternen vorzusehen. Die Zisternen sind so auszubilden, dass neben möglicher Regenwasser- bzw. Brauchwassernutzung ein Rückhaltevolumen vorgehalten wird. Der Abfluss ist auf 10 l/s pro Hektar angeschlossene Grundstücksfläche zu drosseln. Die Anlagen sind auf eine Lebensdauer von 5 Jahren auszulegen.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

3.1 Grundwasserschutz

Bei dem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg zur Abstimmung des weiteren Vorgehens angezeigt werden. Grundwasserbenutzungen bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Lkw-Verkehrs- und Stellflächen sind wasserdicht zu befestigen und über die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage ist der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden zur Nutzung regenerativer Energien nicht möglich.

3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Auf das Merkblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Landratsamts Ludwigsburg wird verwiesen (das Merkblatt kann im Amt für Liegenschaften, Bau und Technik Ingersheim und im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

Ebenso wird auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hingewiesen. Hiernach ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ab 0,5 ha Einwirkfläche auf den Boden (u. a. Verkehrsflächen, Baustelleneinrichtungenflächen, Retentionsflächen) ein Bodenschutzkonzept (BSK) zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

3.3 Bodenfunde

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart 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.

3.4 Altlasten

Werden bei künftigen Erdarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, 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.

3.6 Rohstoffe

Das Plangebiet liegt am Nordrand eines größeren prognostizierten Ziegeleirohstoffvorkommens. Im Rahmen der Baugrunderkundung ist die Eignung der Löss- und Lösslehmlagerungen als Ziegeleirohstoff zu prüfen und bei den Bauarbeiten evtl. in größerer Menge anfallendes, überschüssiges Aushubmaterial ggf. einer entsprechenden Verwendung zuzuführen.

3.7 Arten- und Naturschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei allen Bauvorhaben zu beachten. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie das Merkblatt des NABU wird verwiesen. Zum Schutz der vorhandenen Arten sind Abbruch- und Fällarbeiten sowie Baufeldräumungen nur außerhalb der Brutzeiten und Vegetationsperioden, das heißt vom 01.10. bis zum 28/29.02., durchzuführen.

Wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes, gemäß § 44 BNatSchG, im Zuge von Abbruch- und Fällarbeiten sowie zur Baufeldräumung, berührt werden, ist ein Fachgutachter einzuschalten, der das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abstimmt.

3.8 Freiflächengestaltungsplan

Den Bauvorlagen ist für die Gestaltung der Außenanlagen der einzelnen Grundstücke ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen, geplante Bäume/Sträucher (Pflanzgebote), Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungsflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen.

3.9 110-kV-Hochspannungsfreileitung

Für die überörtliche Stromversorgung bestehen Trassen für 110-kV-Leitungen der Netze BW GmbH. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht oder nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig.

Jegliche Bauvorhaben im Abstand von 50 m rechts und links der Hochspannungsfreileitungsachse sind der Netze BW GmbH zur Bestätigung vorzulegen. Im gesamten Bereich der Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o. ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet. Die Mindestabstände der Hochspannungsleitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen. Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen kann, wofür die Netze BW GmbH keine Haftung übernimmt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Aufstellen von Baukränen im Bereich der Freileitung vorher mit der Netze BW GmbH abzustimmen ist. Ein Kraneinsatz zur Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung sind vom Bauherrn zu tragen.

Die Endwuchshöhe von Bäumen und Gehölzen im Schutzstreifen dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten, um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden.

Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifens dürfen eine Höhe von 18 m nicht überschreiten, damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren.

Jegliche Bauvorhaben und Baugesuche im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung sind dem Leitungsträger zur Bestätigung vorzulegen.

Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

Leicht brennbare Stoffe dürfen im Leitungsschutzstreifen nicht gelagert werden.

Die Grundstücke innerhalb der Leitungsschutzstreifen müssen für Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung kleiner gleich 15° sind keine Dachterrassen zulässig. Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in nicht handelsüblichen Mengen innerhalb von Gebäuden.

Kamine, Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten u.a. dürfen, nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW errichtet werden.

Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Die max. Endwuchshöhe von Sträuchern darf eine Höhe von 232,00 m ü. NN nicht überschreiten, Bäume sind nicht zulässig. Baumkronen benachbarter Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen.

Die max. zulässigen Höhen für Verkehrsflächen und Geländeoberflächen zwischen Mast Nr. 20 bis Mast Nr. 21 beträgt 230,10 m ü.NN.

Parallelführungen von Infrastrukturleitungen (z. B. Wasserrohre, Pipeline und Oberleitungen) mit unseren 110-kV-Leitung und -Kabeln sind mit der Netze BW abzustimmen. Wir weisen darauf hin, dass es dabei zu Beeinflussungsspannungen kommen kann. Beachten Sie daher die Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (SfB), VDE 0845-6 oder das Regelwerk der DVGW.

3.10 Schallschutz

Schutzbedürftige Nutzungen sind gegen den Verkehrslärm der westlich gelegenen Straße zu schützen. Es sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich und nachzuweisen (die DIN 4109 kann im Amt für Liegenschaften, Bau und Technik Ingersheim und im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.11 Stromversorgung

Der Stromversorger ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Kabelverteilerschränke zur Stromversorgung hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

3.12 Kommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse, soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 25.04.2023 / 21.09.2023

- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -

III-61.16.04.03.04 Rie

- F e i e r t -

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB | am | 26.11.2015 |
| 2. Frühzeitige Beteiligung | | |
| 2.1 Ortsübliche Bekanntmachung | am | 27.11.2015 |
| 2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | vom
bis | 07.12.2015
07.01.2016 |
| 2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | vom
bis | 07.12.2015
07.01.2016 |
| 3. Entwurfsbeschlüsse
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | am | 10.05.2023 |
| 4. Offenlage | | |
| 4.1 Ortsübliche Bekanntmachung | am | 26.05.2023 |
| 4.2 Öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom
bis | 05.06.2023
07.07.2023 |
| 4.3 Beteiligung der Behörden und
der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB | vom
bis | 05.06.2023
07.07.2023 |
| 5. Satzungsbeschlüsse
gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO | am | 05.10.2023 |
| 6. Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB | am | 20.10.2023 |

Ingersheim, den 20.10.2023

Die Mehrfertigung stimmt mit dem
Originalbebauungsplan überein.
Ingersheim, den

- Lehnert -
gez.

Verbandsvorsitzende

- Lehnert -