

**Gemeinde Ingersheim
Gemarkung Großingersheim**

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARP

Landkreis Ludwigsburg

**Bebauungsplan
mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

„Friedrich-/ Wilhelmstraße“

Textteil

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 15.09.2017/ 26.09.2017/ 30.01.2018 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 Allgemeines Wohngebiet – WA 1

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale Zwecke.

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

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

C 1.2 Allgemeines Wohngebiet – WA 2

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 gewählten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemessen (siehe auch Ziffer C 12.).

Der obere Bezugspunkt ist bei der TH_{\max} der Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

maximale Gebäudehöhe (GBH_{\max})

Die maximale Gebäudehöhe (GBH_{\max}) wird in Meter über der gewählten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemessen (siehe auch Ziffer C 12.).

Der obere Bezugspunkt ist bei Pult-/Flachdächer die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika; bei Satteldächer ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Dachfirst.

Eine Überschreitung der GBH_{\max} bei Flachdächern durch haustechnische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um maximal 1,5 m ist zulässig.

C 2.2 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 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.

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

im Sinne der offenen Bauweise.

a – abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

im Sinne der offenen Bauweise.

Es sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 30 m zulässig.

C 3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

C 4. Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

An der Zufahrtsseite ist bei Garagen, soweit nicht im Hauptgebäude integriert, ein Mindestabstand zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 5,0 m, bei überdachten Stellplätzen von 1,5 m einzuhalten.

C 4.2 offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung zulässig.

Bei Stellplatzgruppen ist nach jedem vierten Stellplatz ein Laubbaum gemäß Pflanzliste (siehe auch Ziffer E 8.) zu pflanzen.

C 4.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche (TG) zulässig (siehe auch Ziffer C 9.3).

C 4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung. Dies gilt nicht für eingegrünte Müllbehälterstandorte zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung, wenn sie einen Abstand von mindestens 0,5 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (siehe auch Ziffer D 2.3).

C 5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 2 Nr.11 BauGB)

C 5.1 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

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

Nicht unterbaute 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 innerhalb des Geltungsbereichs

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 10.08.2017 wird hingewiesen.**

Konfliktvermeidende Maßnahmen

Fledermäuse

- Abbruch-, Umbau- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden

Um eine Verletzung oder Tötung von Fledermäuse zu vermeiden, sind Abbruch-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden mit Potenzial für Fledermausquartiere in der Zeit zwischen 15. November und 28./29. Februar durchzuführen, wenn die Temperatur über einen Zeitraum von etwa drei Tagen auf unter -2 °C gesunken ist. Der Abbruch der Gebäude ist unmittelbar im Anschluss an eine entsprechende Frostperiode durchzuführen. Sollte die Einhaltung der o.g. Bauzeitenbeschränkung während einer entsprechenden Kältephase nicht möglich sein, müssen diese direkt vor Beginn der Bauarbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal erneut auf ein aktuelles Vorkommen an Fledermäusen hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen richtet sich nach den Ergebnissen der Untersuchung.

Vögel

- Abbruch-, Umbau- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden

Abbruch-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden mit Potenzial für gebäudebrütende Vogelarten sind außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 15. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Sollten Eingriffe am relevanten Gebäudebestand im o.g. Zeitraum nicht möglich sein, müssen diese direkt vor Beginn der Bauarbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal erneut auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen richtet sich nach den Ergebnissen der Untersuchung.

- Flurstücke Nr. 4014 und Nr. 4015

Bei Eingriffen auf den Flurstücken Nr. 4014 und Nr. 4015 sind die bestehenden künstlichen Nisthilfen außerhalb der Brutzeit von Blau- und Kohlmeise also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, im räumlich-funktionalen Zusammenhang umzuhängen. Sollte das Umhängen der Nisthilfe im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar nicht möglich sein, so sind die Nisthilfen direkt vor Beginn der Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf eine aktuelle Nutzung durch höhlenbrütende Vogelarten hin zu untersuchen. Das weitere Vorgehen richtet sich nach den Ergebnissen der Untersuchung.

- Rodung von Gehölzen

Eingriffe in den Gehölzbestand sind außerhalb der Brutzeit der freibrütenden Vogelarten, also im Zeitraum zwischen 15. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch qualifiziertes Fachpersonal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erneut auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden und das weitere Vorgehen ist an die Ergebnisse der Untersuchung anzupassen.

C 7. 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.

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs mit Beurteilungspegeln über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts ist bei betroffenen Schlafräumen am südlichen Rand des Plangebietes (Lärmpegelbereich IV und V) 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.

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.

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 „Friedrich-/Wilhelmstraße“.

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

Mit Rechten zu belastende Fläche entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

GR/ FR/ LR:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstücks 4011/2.

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 m² ein Laub-/ Obstbaum (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen.

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

Abgängige und gefällte Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang sind durch Neupflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken wie o.g. zu ersetzen.

C 9.2 Pflanzgebot zur Begrünung von Dächern

Flachdächer der obersten Geschosse von Gebäuden sowie von Garagen und Stellplatzüberdachungen sind mit einer Erd- oder Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten. Dachterrassen, notwendige haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten sowie die Flächen für 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.

C 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Betonfuß:

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 30 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

Straßenböschungen:

Böschungen für die höhenmäßige Angleichung der Verkehrsflächen an die angrenzenden Grundstücke sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

C 11. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - § 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB

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 10.08.2017 wird hingewiesen.**

Die Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Friedrich-/ Wilhelmstraße“ werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (siehe Ziffer C 6.2) und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs (siehe Ziffer C 11.1) als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt. Die festgesetzten CEF-Maßnahmen sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets - WA1 und WA2 - innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

C 11.1 CEF-Maßnahmen - Nisthilfen für Gebäudebrüter

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

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind für die Tiergruppe Vögel vor Eingriff in den Gebäudebestand sowie bei Wegfall nachweislich genutzter Gebäudestrukturen vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von Nisthilfen (siehe Tabelle 1) anzubringen.

Die CEF-Maßnahmen sind auf nachfolgend genannten gemeindeeigenen Flächen umzusetzen:

Gelände der Schillerschule, Wilhelmstr. 30, Flst. Nr. 3913/2,
Gelände der SKV-Halle und Gebäude SKV Halle, Schillerstr. 15, Flst. Nr. 3913/1,
Gelände beim Mörikekindergarten, Ludwig-Jahn-Str. 5, Flst. Nr. 3020 und
ehemalige Trafostation Flst. Nr. 322/3 am Baumwasenweg.

Die künstlichen Nisthilfen sind vorgezogen zum jeweiligen Eingriff in den Gebäudebestand im räumlich-funktionalen Zusammenhang aufzuhängen. Die Vogelnisthilfen sind fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

Tabelle 1

Gebäude	Ersatz	Ersatz für
Bietigheimer Straße Nr. 54 (Flurstück Nr. 4013/1)	2x Sperlingskolonie mit jeweils drei Brutkammern	Hausesperling
Wilhelmstraße Nr. 3 (Flurstück Nr. 4013)	3x Halbhöhlen	Hausrotschwanz
Wilhelmstraße Nr. 9 (Flurstück Nr. 4011/1)	1x Sperlingskolonie	Hausrotschwanz
Friedrichstraße Nr. 14 (Flurstück Nr. 3954)	1x Mehlschwalbendoppelnest	Mehlschwalbe
Marktstraße Nr. 41 (Flurstück Nr. 3953/6)	1x Halbhöhle für Nischenbrüter	Nischbrüter

C 12. Erdgeschossfußbodenhöhe

(§ 9 Abs.3 BauGB)

Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}), ist festgelegt als die maximale Höhe des Rohfußbodens über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

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

Die für die Höhenfestsetzung maßgebende öffentliche Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet.

Von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückliegende Gebäude

Die in der Planzeichnung eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) wird festgelegt als die maximale Höhe des Rohfußbodens über Normal Null (NN).

D Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Abs.1 LBO

D 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

D 1.1 Dachvorschrift

Für die Dächer der Hauptbaukörper gilt folgendes:

Dachvorschrift D1

Zulässig sind

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° ausnahmsweise, wenn sich die Pultdachfläche zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche neigt. Die maßgebliche Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet.

Dachvorschrift D2

Zulässig sind

- Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°.

Allgemein gilt

für Satteldächer/ Pultdächer 20° bis 30°

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

für Flachdächer/ Pultdächer bis 10°

- Flachdächer und Pultdächer bis 10° der obersten Geschosse der Hauptbaukörper sind zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten (siehe auch Ziffer C 9.2).
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Kollektoren) sind zulässig.
Die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen bei Flachdächern die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 1,50 m überragen. Sie müssen gegenüber der Außenkante der Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 0,50 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. 1,50 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 mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

Zum Rand der angrenzenden öffentlichen Flächen muss mit diesen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten werden.

D 2.3 Müllbehälterstandorte

Müllbehälterstandorte sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

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 sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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.

Im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei im Untergrund anstehenden Gesteinen der Grabfeld-Formation sollte wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung 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. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, hingewiesen.

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

Auf dem Flst. 4013/2 war bis 1998 ein Metall und Kunststoff verarbeitender Betrieb ansässig. Der Handlungsbedarf lautet zwar lediglich auf „B-Entsorgungsrelevanz“, bei einer diese Fläche betreffenden baulichen Neuplanung ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt am Genehmigungsverfahren beteiligt werden.

Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. allgemein 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 um Schutz des Bodens des LRA Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, vom November 2015.

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 auch Ziffer C 7.).

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 10.08.2017 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 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
Prunus laurocerasus	Lorbeerkirsche

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.

E 10. Luftreinhalteplan

Das Plangebiet liegt am Rande des westlichen Ortskerns des Ortsteil Großingersheim im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Pleidelsheim - Ingersheim - Freiberg a.N. (November 2011). Inhalt des Luftreinhalteplans sind Maßnahmen zur Einhaltung des europäischen Stickstoffdioxid-Jahresmittelgrenzwerts von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, welcher zum Schutz der menschlichen Gesundheit festgelegt wurde.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ingersheim,
Stuttgart, 15.09.2017/ 26.09.2017/ 30.01.2018

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

C. Miracapillo

