

## **BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **„FUCHSLOCH III“**

STAND: 26.01.2022 / **20.07.2022**

Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt durch die Neue Bahnhofstraße im Südwesten, mit Ausweitung a) in den Einmündungsbereich Steinbeisstraße, b) über die Gesamtfläche der Neuen Bahnhofstraße auf Höhe der Grundstücke Nr. 535/2, 535/5, 540/1 und 494, das Bahnhofsgelände im Nordwesten, durch den Bahnkörper der Schnellbahntrasse im Norden und Nordosten, sowie im Osten von der Kreisstraße K 1696 und der neuen Feuerwache.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil

ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan (mit Umweltbericht und integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbewertung) und den örtlichen Bauvorschriften.

Es gelten

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I.S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I.S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S.1, 4)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 3, Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I.S. 1802)

### **VERFAHRENSVERMERKE**

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom \_\_\_\_\_ bis  
Auslegung bekannt gemacht am \_\_\_\_\_

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am \_\_\_\_\_

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den \_\_\_\_\_, den  
Bürgermeisteramt

i.V. Reitze  
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am \_\_\_\_\_

Vaihingen an der Enz, den.....  
Bürgermeisteramt

i.V. Reitze  
(Bürgermeister)

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

---

### A.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

### A.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

#### A.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

**GE Gewerbegebiet (§§ 8 und 1 (5) i.V. mit 1 (9) BauNVO)**

##### Bereiche A, B, C

**Zulässig** sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- c) Anlagen für sportliche Zwecke

**Ausnahmsweise zulässig** sind:

- d) Einzelhandel im direkten Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb, soweit diese flächenmäßig untergeordnet sind.
- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

**Unzulässig** gem. § 1 (5) BauNVO sind:

- f) Tankstellen
- g) Einzelhandel

**Ausnahmen** gem. § 1 (6) sind **nicht zulässig**.

- h) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- i) Vergnügungsstätten

##### Bereiche A1, C1

**Zulässig** sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

**Ausnahmsweise zulässig** sind:

- c) Einzelhandel im direkten Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb, soweit diese flächenmäßig untergeordnet sind und keine schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG stattfinden.

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

**Unzulässig** gem. § 1 (5) BauNVO sind:

- d) Gebäude oder Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG und des Leitfadens – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung. Schutzbedürftige Nutzungen sind insbesondere öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher empfangen.
- e) Tankstellen
- f) Einzelhandel
- g) Anlagen für sportliche Zwecke

**Ausnahmen** gem. § 1 (6) sind **nicht zulässig**.

- h) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- i) Vergnügungsstätten
- k) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

### **Sondergebiet (§11 BauNVO)**

SO Parkhaus

#### **A.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Baumassenzahl (BMZ).

##### **A.2.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Grundflächenzahl (GRZ) siehe Planeinschrieb.

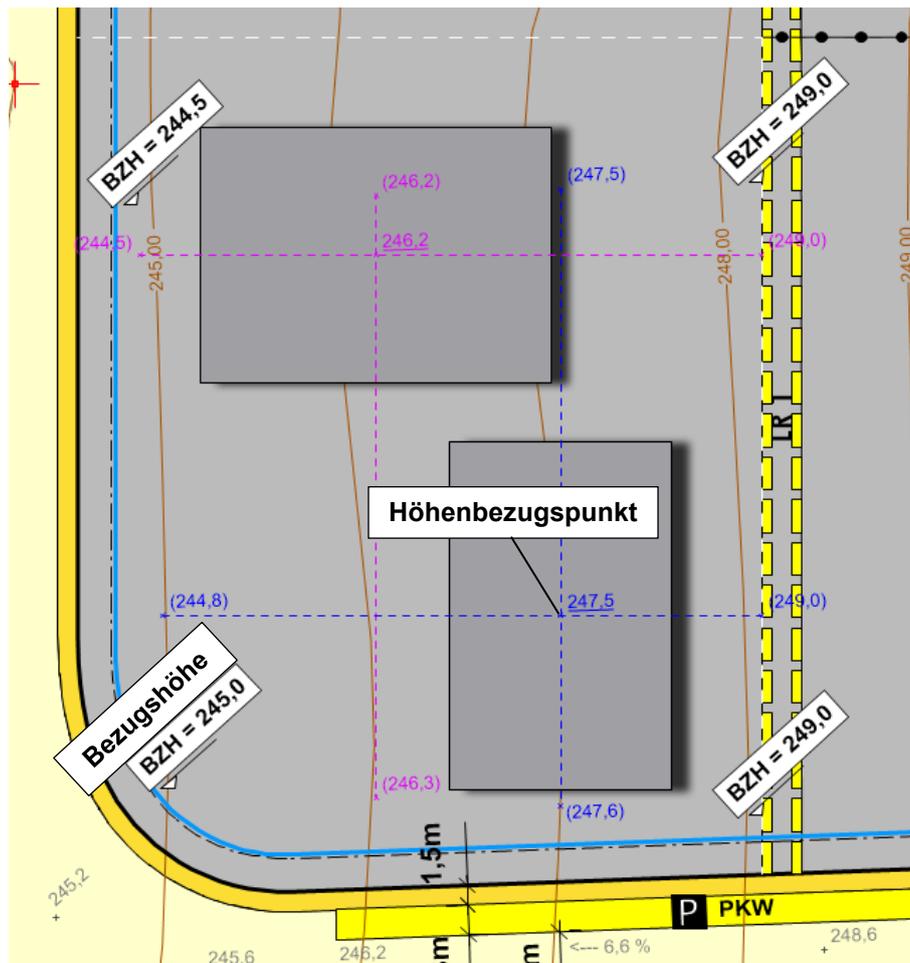
Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt sich ab dem Höhenbezugspunkt der Gebäudemitte in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Der Höhenbezugspunkt für das jeweilige Grundstück ermittelt sich in Bezug auf die Lage des Gebäudes aus den angrenzenden Bezugshöhen durch Interpolation (arithmetisches Mittel). Die Gebäudehöhe wird bis Gebäudeoberkante (oberster Gebäudeabschluss, First, Attika, Brüstung) in Meter ü. NN gemessen.

Durch Addition der max. zulässigen Gebäudehöhe zum ermittelten Höhenbezugspunkt ergibt sich die Gebäudeoberkante.

Siehe nachfolgendes Beispiel:



Es werden folgende Gebäudehöhen festgesetzt:

A und A1  $GBH_{max} = 12 \text{ m}$

B  $GBH_{max} = 8 \text{ m}$

C und C1  $GBH_{max} = 10 \text{ m}$

Für den Bereich des LR3 (Hochspannungsleitung) darf die Gebäudeoberkante die im Plan eingetragenen Höhen  $OK_{max}$  nicht überschreiten. Die Höhen  $OK_{max}$  gelten jeweils für den durch Kreuzlinie abgegrenzten Bereich.

Die zulässige Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile (z.B. Oberlicht) auf max. 20% der Dachfläche um max. 3,00 m überschritten werden. Im Bereich des LR3 ist die zuvor genannte Überschreitung (max. 20% der Dachfläche, max. 3,0 m) für untergeordnete Bauteile nur zulässig, soweit die im Plan eingetragene Höhe  $OK_{max}$  nicht überschritten wird.

Die Hinweise unter Ziffer C.6 sind zu beachten.

Für das SO, Parkhaus, wird ebenfalls eine maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) festgelegt. Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante (OK) der Gebäude in Meter ü. NN (OK = First, Attika, Brüstung) gemessen. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten Bauteilen (wie notwendige Treppenhäuser, Treppenüberdachungen) zulässig.

### A.2.2.2 BMZ (Baumassenzahl) (§ 21 BauNVO)

Maximale Baumassenzahl wird im GE mit 7,0 festgesetzt.

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

### **A.2.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)**

a: abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

### **A.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

### **A.2.5 Flächen, für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB und §§ 12 BauNVO )**

#### *A.2.5.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 13 BauNVO)*

Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze auf den gesamten Baugrundstücken zulässig, ausgenommen in den Pflanzgebotsflächen.

#### *A.2.5.2 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)*

Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **A.2.6 Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)**

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

#### *A.2.6.1 Parkplätze*

Die im Planteil dargestellten Parkplätze im öffentlichen Straßenraum können aufgrund von Zufahrten vom ausgewiesenen Standort abweichen.

#### *A.2.6.2 Ein- und Ausfahrten*

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

#### *A.2.6.3 Verkehrsgrünflächen*

Siehe Plandarstellung

### **A.2.7 Versorgungsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)**

Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung, hier Elektrizität.

### **A.2.8 Hauptversorgungsleitung (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Über das Plangebiet führt die 110-kV-Gemeinschaftsleitungsanlage der Netze BW und der DB-Energie GmbH

### **A.2.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

#### *A.2.9.1 Öffentliche Grünflächen*

Siehe Planeinschrieb

Zweckbestimmungen:

Wiese

CEF-Maßnahmenfläche

Retentionsfläche

### **A.2.10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**

LR 1 zugunsten der Versorgungsträger und der Grundstücke, die an das Leitungsrecht angrenzen. Die gekennzeichneten Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

LR 2 zugunsten Leitungsträger Stadt Vaihingen (Mischwasser)

LR 3 zugunsten der Leitungsträger (DB Energie GmbH, Netze BW)

Für die überörtliche Stromversorgung bestehen Trassen für 110-kV-Leitungen der Netze BW GmbH. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine bauliche Nutzung

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

nicht oder nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 26,80 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen. Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste, u.ä.

Im gesamten Bereich der 110-kV-Leitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung des Bodenniveaus (keine Erhöhung) mittels Bodenauftrag nicht gestattet.

Die Hinweise unter Ziffer C.6 sind zu beachten.

Die besonderen Festsetzungen zur Gebäudehöhe unter Ziff. A.2.2.1 und zur Bepflanzung unter Ziff. A.3.3 sind zu beachten. Des Weiteren siehe Hinweise Ziff. C.6

LR 4 zugunsten der Bodenseewasserversorgung und der Telekom Deutschland GmbH

LR 5 zugunsten der GasLINE CP GmbH

LR 6 zugunsten Leitungsträger Stadt Vaihingen (städtischen Hauptwasserleitung)

### A.2.11 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Planeinschrieb

Im Bereich der Gittermasten Nr. 5687, 5688, 5689 dürfen im Umkreis R 1 von 16,5 m, gemessen zur Mastmitte, keine baulichen Anlagen errichtet und keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden. Außerdem darf in diesem Bereich keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden.

In der Fläche (Kreisring) zwischen R 1 und R 2 (16,5 m bis 30 m) um die Masten Nr. 5687, 5688, 5689 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Stellplätze und Lagerflächen sind zulässig.

In den Seilzugflächen (in einem Abstand von mindestens 80 m und einer Breite von 15 m zur Mastmitte) dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind nicht überdachte Stellplätze und Lagerflächen.

Die Hinweise unter Ziffer C.6 sind zu beachten.

### A.2.12 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Nach der nachstehenden Tabelle 8 der DIN 4109 (3) – Schallschutz im Hochbau – sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen LPB und den Nutzungen folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils  $erf.R'_{w,res}$  eines Gebäudes nachzuweisen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils			
	LPB III	LPB IV	LBP V	LPB VI
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	35 db	40 db	45 db	50 db
Büroräume und ähnliches	30 db	35 db	40 db	45 db
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.				

In Anbetracht der hohen Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs werden für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

### A.2.13 **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB )**

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

## A.3 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§§ 1a und 9 BauGB)**

### A.3.1 **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB )**

1. **CEF-Maßnahme 1** für Mauereidechse: Entwicklung Ersatzhabitat (siehe Artenschutzrechtliche Prüfung Reptilien von GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Dezember 2020) ([planintern](#), siehe [Planeinschrieb](#)).

**CEF-Maßnahme 2** für Zauneidechse: Entwicklung Ersatzhabitat (siehe Artenschutzrechtliche Prüfung Reptilien von GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Dezember 2020). ([planintern](#), siehe [Planeinschrieb](#)).

**CEF-Maßnahme 3** Platzierung von 20 Meisenkästen und 16 Starenkästen im Umfeld des Plangebiets (siehe Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung von der Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung Dieter Veile, vom Oktober 2019, Plausibilitätsprüfung sowie Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, Stauss & Turni, 18.08.2021). **Die Nisthilfen werden in den Gewannen Oberer Rötenthart (Flurstücke 3309/1 und 2), Bietigheimer Weg (Flurstücke 6699, 6734), Hafnergrube (Flurstück 6747) und auf Flurstück Nr.485/1 in Vaihingen und in den Gewannen Fuchsloch, Löffler (Flurstück Nr. 2442) und Rohr (Flurstück Nr. 2447) in Kleinglattbach auf städtischen Flurstücken angebracht.**

**CEF-Maßnahme 4** Installation von insgesamt 20 künstlichen Fledermaus-Quartieren in angrenzenden Lebensräumen (Plausibilitätsprüfung sowie Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, Stauss & Turni, 18.08.2021). **Die künstlichen Fledermaus-Quartiere werden in den Gewannen Fuchsloch, Löffler (Flurstück Nr. 2442), Balzhalde (Flurstück 2410) und Rohr (Flurstück Nr. 2447) in Kleinglattbach und am städtischen Gebäude Neue Bahnhofstraße 34 auf städtischen Flurstücken angebracht.**

- **Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen:** Dem naturschutzrechtlichen Eingriff werden folgende Ausgleichsmaßnahmen, **auf gemeindeeigenen Flurstücken**, zugeordnet
- Maßnahme Ew\_03, Umwandlung Acker in Streuobstwiese (Gemarkung Enzweihingen, Gewinn Brand, Flurstück Nr. 7933, Fläche: 0,1727 ha, 41.448 Ökopunkte),
- Maßnahme Ew\_08, Umwandlung Acker in Fettwiese (Gemarkung Enzweihingen, Gewinn Högerwiesen, Flurstück Nr. 7631, Fläche: 0,7784 ha, 93.408 Ökopunkte),
- Maßnahme Gü\_01, Renaturierung der Metter bei Gündelbach (Gemarkung Gündelbach, Flurstück Nr. 3594/0, anteilig 291.308 Ökopunkte),
- Maßnahme Gü\_04, Umwandlung Acker in Buntbrache (Gemarkung Gündelbach, Gewinn Kleine Reut, Flurstück Nr. 3654, anteilig 39.835 Ökopunkte),

- Maßnahme Ho\_05, Umwandlung Acker in Streuobstwiese (Gemarkung Horrheim, Gewinn Vaihinger Wald, Flurstück Nr. 1424, anteilig 15.085 Ökopunkte),
- Maßnahme Ho\_10 Waldrefugium Großer Fleckenwald/Klosterberg 1/2 (Gemarkung Horrheim, Gewinn Großer Fleckenwald, Teilfläche Flurstück Nr. 4619/1, Fläche 5,7361 ha, 229.444 Ökopunkte),
- Maßnahme Ho\_11 Waldrefugium Großer Fleckenwald/Klosterberg 1/4 (Gemarkung Horrheim, Gewinn Großer Fleckenwald, Teilfläche Flurstück Nr. 4619/1, Fläche 2,7162 ha, 108.648 Ökopunkte),
- Maßnahme Ho\_12 Waldrefugium Großer Fleckenwald/Klosterberg 1/8 (Gemarkung Horrheim, Gewinn Großer Fleckenwald, Teilfläche Flurstück Nr. 4619/1, Fläche 3,3018 ha, 132.072 Ökopunkte),
- Maßnahme KI\_02, Umwandlung Acker in Streuobstwiese (Gemarkung Kleinglattbach, Gewinn Rohr, Flurstück Nr. 2448 und Teilfläche von Flurstück 2447, Fläche: 0,2714 ha, 53.192 Ökopunkte),
- Maßnahme Va\_19, Umwandlung Acker in Streuobstwiese (Gemarkung Vaihingen, Gewinn Obere Schelmenhalde, Flurstück Nr. 6795, Fläche: 0,2426 ha, 48.520 Ökopunkte).

**2. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme intern:** naturnahe Entwicklung Hungerbach:  
Hungerbach als offene Wasserfläche mit naturnahen Begleitzone. Der Hungerbach soll die Möglichkeit erhalten, seinen natürlichen Verlauf zu finden. Auskolkungen und Vernässungen sind zuzulassen. Bestehende Befestigungen sind zu entfernen. Die angrenzenden Begleitzone sind in die Maßnahme einzubeziehen. Es sind unterschiedliche Bereiche zu entwickeln, wie Feuchtzonen, Hochstauden und Wiesenflächen. Die Ableitung von Regenwasser ist zu berücksichtigen.

**3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

1. Umsiedlung der vom Vorhaben betroffenen Eidechsen (siehe Artenschutzrechtliche Prüfung Reptilien von GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Dezember 2020)

2. Ökologische Baubegleitung (siehe Artenschutzrechtliche Prüfung Reptilien von GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Dezember 2020)

3. Absichern freigefangener Flächen und angrenzenden Habitatflächen durch Stellen von Schutzzäunen (siehe Artenschutzrechtliche Prüfung Reptilien von GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Dezember 2020)

### **A.3.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

#### **A.3.2.1 Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Die Baufeldräumung wird im Vorhabenbereich auf das Zeitfenster von November bis Februar beschränkt. Diese kann in den Eidechsenhabitatflächen nur stattfinden, wenn die Eidechsen vorher umgesiedelt wurden. Unter die Baufeldräumung fallen der Abbruch von Trockenmauern und anderen Habitatelementen (z.B. von Versteckmöglichkeiten am Boden), die den Mauer- & Zauneidechsen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, der Abriss von bestehenden Bauwerken, die Fällung bzw. Rodung von betroffenen Gehölzen und Bäumen sowie Erdarbeiten.

Sollten Gehölzentnahmen in den Maßnahmenflächen bereits vor der Umsiedlung der Eidechsen erforderlich sein, ist im Zeitraum zwischen Oktober und Februar das oberirdische Freistellen der Flächen von Gehölzen und sonstigem Vegetationsaufwuchs möglich. Diese Arbeiten sind lediglich mit leichtem Gerät durchzuführen, um Eingriffe in den Boden sowie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Es sind aus tierökologischer Sicht umweltverträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik als LED -Leuchten an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren,

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird. Auf sog. „Skybeamer“ ist zu verzichten.

Bei Glasflächen (Fenster, Glasbauteile, Fassadenflächen) ist der Vogelschutz zu beachten. Bei zusammenhängenden Glasflächen von > 2 m<sup>2</sup>, ohne Leistenunterteilung muss die Glasfläche in Form einer für Vögel erkennbaren Barriere als Schutz gegen Vogelschlag ausgeführt werden.

Siehe auch Hinweise unter C.13

### A.3.2.2 *Maßnahmen auf öffentlichen Flächen*

Wassergräben:

Wassergräben sind, soweit wasserwirtschaftlich möglich, naturnah auszuführen.

### A.3.2.3 *Maßnahmen auf privaten Flächen*

Oberflächenwasser:

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser ist getrennt zu erfassen und per Überlauf dem offenen Regenrückhaltebecken zuzuführen. Die fachgerechte Anlage der Regenwasserableitung ist in den Baueingabeplänen nachzuweisen. Die Ableitung des gefassten Niederschlagswassers in die Kanalisation ist nicht zulässig.

### A.3.3 **Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)**

Bäume auf öffentlichen Flächen (Straßenbäume) gem. GALK-Straßenbaumliste.

Im Rahmen des Schutzstreifens der 110 KV-Leitung (LR3) ist mit Bäumen und Sträucher stets ein Mindestabstand von 5,00 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung einzuhalten.

Bei Neupflanzungen innerhalb des 110-kV-Schutzstreifens sind nur Bäume 3. Ordnung, Gehölze bis 10 m Wuchshöhe zulässig. Baumkronen höherer Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen.

#### A.3.3.1 *Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Einzelbaum*

Gemäß Plandarstellung ist ein Baum gem. GALK-Straßenbaumliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzenstandort kann vom Standort in der Planzeichnung geringfügig abweichen. Die Anzahl ist jedoch verbindlich.

#### A.3.3.2 *Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Vegetationsflächen*

Auf den festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind mind. 50 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste 1). Die restliche Fläche ist mit einer Raseneinsaat zu begrünen.

#### A.3.3.3 *Pflanzgebot 3 (Pfg3) – Dachbegrünung*

Geeignete Dächer / Flachdächer bis 10° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einem Anteil von mind. 50 % der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Zielbestand ist ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfuren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften.

Geeignete Arten sind in der Pflanzliste 2 aufgeführt.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist zulässig.

#### A.3.3.4 *Pflanzgebot 4 (Pfg4) – Öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün*

Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser sind zulässig.

Bei Anpflanzungen im Geltungsbereich sind standortgerechte heimische Gehölze anzupflanzen.

Geeignete Arten sind in der Pflanzliste 1 aufgeführt.

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

### A.3.3.5 *Pflanzgebot 5 (Pfg5) - Gebietsrandeingrünung - Heckenpflanzung*

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (Pfg 5) ist eine frei wachsende Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Heckenenteile sind zu ersetzen.

Die Pflanzung hat in einer Reihe (Pflanzabstand 1,5 m) zu erfolgen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.

### A.3.3.6 *Pflanzgebot 6 (Pfg6) – Wiesenflächen*

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind vollständig als Wiesenfläche anzulegen.

### A.3.3.7 *Pflanzbindung 1 (Pfb1) – Einzelbaum*

Gemäß Plandarstellung sind die Bäume zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.

### A.3.3.8 *Pflanzlisten 1 und 2 als Empfehlung, Pflanzliste 3 verbindlich:*

#### Pflanzliste 1:

##### Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus torminalis	Elsbeere

##### Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Virburnum opulus	Schneeball
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Salix caprea	Salweide

#### Pflanzliste 2:

##### Geeignete Kräuter:

Schnittlauch	Allium schoenopras
Berg-Lauch	Allium senescens
Gemeiner Wundklee	Anthyllis vulneraria
Rundbl. Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Natternkopf	Echium vulgare
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Gemeines Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Hornklee	Lotus corniculatus
Felsennelke	Petrorragia saxifraga
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Feld-Thymian	Thymus pulegioides

##### Geeignete Gräser:

Zittergras	Briza media
Dach-Trespe	Bromus tectorum
Schaf-Schwingel	Festuca ovina
Schillergras	Koeleria glauca
Zwiebel-Rispengras	Poa bulbosa
Flaches Rispengras	Poa compressa

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

### Pflanzliste 3 (verbindlich):

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinera</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## B Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan "Fuchsloch III"

---

### B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

#### B.1.1 Stellung baulicher Anlagen

Gebäudeachsen sind parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Richtungspfeilen anzuordnen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind von dieser Festlegung nicht betroffen.

#### B.1.2 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind:

FD – Flachdach

gD – geneigtes Dach

Dachneigung bis maximal 10°

#### B.1.3 Dacheindeckung

##### B.1.3.1 Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Dachneigung

Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10 ° sind mit einem Anteil von mind. 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen (Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm humushaltiger Substratschicht).

Für die nicht begrüneten Dachflächen sind nur Materialien in gedeckten Farbtönen zulässig. Grelle Farben, schwarze, hochglänzende und reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Im Bereich des LR 3 sind Dachterrassen unzulässig.

#### B.1.4 Siehe Dachbegrünung Ziff. A. 3.3.3 (Pfg 3) und Anlagen zur Solarenergiegewinnung Ziff B. 1.4. Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind grundsätzlich zulässig.

Auf Dächern sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Solaranlage (inkl. Konstruktionshöhe) entsprechen.

#### B.1.5 Gliederung der Baukörper

Baukörper ab 50 m Länge sind durch geeignete bauliche und gestalterische Mittel (z.B. Versatz, Höhenversprung, Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

#### B.1.6 Farbgebung der Außenwände

Die Farben der Außenwände sind nur in gedeckten Tönen zulässig. Polierte und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

### B.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche an den Gebäudefassaden und als selbständige bauliche Anlagen zulässig.

## B Örtliche Bauvorschriften

---

An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante Attika (Flachdächern) bzw. die Traufe (geneigte Dächer) nicht überragen. Sie dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

Je Grundstück ist eine selbständige Werbeanlage zulässig bis max. 7m Höhe. Die Gebäudeoberkante darf nicht überschritten werden.

Im gesamten Plangebiet unzulässig sind:

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Lichtwerbung am Himmel (Skybeamer), bewegte und akustische Werbung (z.B. animierte Videowerbung, automatische Wechselschaukästen, u.ä.) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

### **B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

#### **B.3.1 PKW-Stellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)**

PKW- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen, großfugig verlegtes Pflaster) herzustellen.

#### **B.3.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Zum öffentlichen Raum (öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen) sind bauliche Einfriedigungen nur als durchlässige Zäune (z.B. Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

Weitergehende Forderungen aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, in der gültigen Fassung, sind zu beachten.

#### **B.3.3 Nicht bebaute Grundstücksflächen**

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche mit Sträuchern, Stauden und Gräsern gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

#### **B.3.4 Abgrabungen, Aufschüttungen, Mauern zur Neuen Bahnhofstraße**

Die Böschungsneigung auf den privaten Grundstücken an der Grundstücksgrenze zur Neuen Bahnhofstraße hin ist im Verhältnis von max. 1:1,5 (Höhe zu Breite) oder flacher auszuführen.

Stützmauern an der Grundstücksgrenze der Baugrundstücke Richtung Neue Bahnhofstraße sind bis max. 1,0 m sichtbare Höhe über dem bestehenden Gelände der angrenzenden Verkehrsgrünfläche zulässig. Die Höhe bemisst sich am bestehenden Gelände der Verkehrsgrünfläche an der Baugrundstücksgrenze.

Stützmauern sind aus Naturstein-Mauersteinen und / oder Steinblöcken als Trockenmauer herzustellen. Drahtkörbe (Gabionen) sind ebenfalls zulässig. Als Materialien sind Muschelkalk und Jurakalk zulässig.

Bei Höhenunterschieden auf den Baugrundstücken, welche die maximal zulässige Höhe von Stützmauern zur Neuen Bahnhofstraße hin übersteigen, ist das Gelände unter- und / oder oberhalb der Stützmauern entsprechend zu verziehen bzw. anzuböschten.

Aufschüttungen und Abgrabungen und Mauerfundamente an der Baugrundstücksgrenze Richtung Neue Bahnhofstraße dürfen zu keinerlei Eingriffen (Geländeänderungen) in die angrenzende Verkehrsgrünfläche mit integriertem Wassergraben führen.

Als Ausnahme sind im Baufeld C, nördlich des Kreisverkehrs, Geländeänderungen an der Baugrundstücksgrenze Richtung Neue Bahnhofstraße zulässig und die Höhenbemessung der Stützmauern bezieht sich hier ausnahmsweise auf das neu hergestellte Gelände an der Grundstücksgrenze.

## C Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

---

### C.1 **Wasserschutzgebiet**

Der südliche Teil des Plangebietes liegt geringfügig in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Vaihingen“.

### C.2 **Grundwasser**

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

### C.3 **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 Schutze des Bodens.

Siehe angefügte Merkblätter des Landratsamts Ludwigsburg „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“ und „Verwertung von Erdaushub“.

Auf die Pflicht zur Beachtung des § 2 (3) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG) und des § 3 (3) Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird hingewiesen.

### C.4 **Schutz des Oberbodens**

Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderungen baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

### C.5 **Bodendenkmale**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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.

### C.6 **110-kV-Leitung (Pulverdingen-Ensing), LA 9119 Mast 5687 – 5689 Baugenehmigung / Bauen, Baum- und Strauchpflanzungen im Schutzstreifen der 110 kV-Leitung**

Eine Leitungsauskunft kann unter <http://www.netze-bw.de/Leitungsauskunft> eingeholt werden.

Geplante Vorhaben und jegliche Nutzungsänderungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Netze BW abzustimmen. Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, [bauleitplanung@netze-bw.de](mailto:bauleitplanung@netze-bw.de)

Voraussetzung der Genehmigung eines Bauvorhabens im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung ist die Neuregelung der Dienstbarkeit, in der die Art und das Maß des Baukörpers unter Berücksichtigung der Mindestabstände zu den Leitungen und Anlagen sowie evtl. Nutzungsbeschränkungen auf dem betroffenen Flurstück zu regeln sind. Darüber

hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Zur Neuregelung der Dienstbarkeit wenden Sie sich an Netze BW GmbH, Grundstücks-recht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe.

Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall wenden Sie sich bitte an die Netze BW GmbH Grundstücks-recht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe.

Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden. Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, [bauleitplanung@netze-bw.de](mailto:bauleitplanung@netze-bw.de)

Die max. zulässigen Gebäudehöhen und erforderlichen Mindestabstände im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung regeln sich gem. DIN EN 50341 und sind im Einzelfall jeweils mit der Netze BW abzustimmen. Für Gebäude ohne feuerhemmende Dächer und für feuergefährdete Einrichtungen gelten gem. DIN EN 50341 andere Mindestabstände. Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen.

Bedachungen müssen grundsätzlich die Anforderungen nach DIN 4102 erfüllen. Schindel- und Reetdächer sind nicht zulässig.

Abgrabungen im Umkreis R 1, von 16,5 m zur Mastmitte, sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen.

Im Näherungsbereich zu unseren 110-kV-Masten müssen Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Der Mindestabstand zu metallisch erdfühligem Anlagen (z. B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstallationen, Zäune, Schutzplanken) beträgt 6 m und zu Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) 10 m zum nächsten sichtbaren Mastfundament. Werden diese Mindestabstände unterschritten muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden (z. B. Schutzrohr, Trenntransformator).

Veränderungen des derzeitigen Geländeneiveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.

Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) innerhalb von Gebäuden.

Ein Kraneinsatz im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen im Bereich der Freileitung ist vorher mit der Netze BW abzustimmen.

Für eine detaillierte Beurteilung eines Kraneinsatzes sind der Netze BW ein Lageplan mit Darstellung des Vorhabens und mit Darstellung des Kranstandortes im Maßstab 1 : 500, Angaben zum Kran (Schwenkkreis, Ausladung, Gesamthöhe, Höhe des Auslegers) und eine Kranansicht zur Prüfung vorzulegen.

Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.

Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen.

Mindestabstände von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu den Leiterseilen müssen eingehalten werden. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung (Aus-

tausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung wird dringlich empfohlen einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, den nach VDE 0105 vorgegebenen Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

Bei Parallelführungen von Infrastruktureinrichtungen (z.B. Wasserrohre, Pipeline und Oberleitungen) mit der 110-kV-Leitungen und -Kabeln kann es zu Beeinflussungsspannungen kommen. Die technische Empfehlung der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (SfB), VDE 0845-6 oder das Regelwerk der DVGW ist zu beachten.

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. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist dem Auftragszentrum-Mitte-HS, Tel. 07141-79632-144 mindestens 14 Tage vorher mitzuteilen.

Auf die Beachtung des beigefügten Merkblatts der DB Netze „Merkblatt für Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen“ wird hingewiesen.

### C.7 Baugrunduntersuchung

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen. Eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung durch R. Hinkelbein, Filderstadt, 07.07.2015 ergab keine Hinweise auf Bombardierung des Untersuchungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung mit Sprengbomben. Diese Aussage kann nicht als Garantie für absolute Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

### C.8 Entwässerung

Die Untergeschosse der Gebäude im Plangebiet sind nicht frei entwässerbar.

### C.9 Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn

Immissionen aus Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Nutzungskonflikte: Es ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich.

Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben entsprechend dem Veranlasserprinzip auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

### C.10 BWV-Leitungen

Bei nachrichtlich gekennzeichneten BWV-Leitungen ist bei Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträucher ein Schutzstreifen von 6 m Breite zu beachten. Auf die Merkblätter der Bodenseewasserversorgung wird verwiesen.

<https://www.bodensee-wasserversorgung.de/de/i-punkt/planauskunft/>

### C.11 Ablagerungsfläche

Im Rahmen des **Ingenieurgeologischen Erschließungsgutachtens** – zur Erschließung Fuchsloch III, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim vom 21.08.2015 wurde die Altablagungsfläche untersucht. Bei einem Baggerschurf wurden Boden mit Steinen, Metall, Flaschen, Keramik und sonstiger Hausmüll gefunden. Die Angaben zur Wiederverwertung des anfallenden Aushubmaterials ergaben ein Sulfatgehalt im Eluat 206 mg/l (> Z 2; stark eingeschränkte Wiederverwertung). Chromgehalt im Original mit 89 mg/kg (> Z 0 für Lehm/Schluff, (un-)eingeschränkte Wiederverwertung) und damit eine Einstufung in die Kategorie > Z 2 (Stark eingeschränkte Wiederverwertung).

**C.12 DB Energie**

Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

**C.13 Vogelschlag**

Auf das Merkblatt der Schweizerischen Vogelwarte unter dem Link [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB\\_Voegel\\_und\\_Glas\\_D\\_2017.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf) und die ausführlichere Broschüre „Vögel und Glas“ <https://vogelglas.vogelwarte.ch> wird verwiesen.

**C.14 Starkregen**

Die Karte „Starkregenisikomanagement Kernstadt Vaihingen“, der Stadt Vaihingen an der Enz ist zu beachten.

**C.15 Gewässerrandstreifen**

Der Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i.V. m. § 29 WG für BW) zum Hungerbach ist zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt im Innenbereich 5 m.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind u.a. verboten:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (hierzu zählen u.a. Terrassen, Gerätehütten, Spielgeräte, Zäune sowie Aufschüttungen und Abgrabungen),
- die Neuanpflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. Thuja, Kirschlorbeer) sowie
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Die Straße bzw. der Straßenkörper inkl. Auffüllung des Geländes ist außerhalb des Gewässerrandstreifens zu planen.



## Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

### 1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).  
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnenden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

### 2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungs-horizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der abzustimmenden Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt.



## Verwertung von Erdaushub

Mit einem Bodenaushubmanagement sparen Sie Geld



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

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

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

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

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

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

**MERKBLATT**  
**für Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen**



Bauvorhaben: Bebauungsplan „Fuchsloch III“

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich im Bereich des Schutzbereiches der **110-kV-Bahnstromleitung BL 573 Wiesental - Vaihingen**.  
Der Schutzbereich beträgt **60 m (je 30 m beiderseits der Trassenachse)**.

**Zuständig: DB Energie GmbH, Energieversorgung Südwest**  
**Kriegsstraße 77, 76133 Karlsruhe**  
**Telefon-Nr.: 0721/93145-324 Fax-Nr.: 0721/93145-379**

Nach Absprache mit Netze BW am 12.01.21 wurde der erforderliche Abstand auf 26,80 m festgelegt.

Um Unfälle, Beschädigungen und damit einhergehende Störungen der Bahnstromversorgung auszuschließen, müssen, ungeachtet der jeweils gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften, sowie sonstiger allgemein gültiger Unfallverhütungsvorschriften, folgende Bedingungen erfüllt sein:

**1) Arbeiten aller Art innerhalb des Schutzbereiches:**

- Die zuständige Stelle der DB Energie ist grundsätzlich mind. 14 Tage vor Baubeginn vom Bauleiter schriftlich zu benachrichtigen. Die Arbeiten dürfen erst aufgenommen werden, wenn der Beauftragte der DB Energie den auf die Baustelle bezogenen freien Arbeitsraum im Bereich der Freileitung angegeben hat und alle Sicherheitsvorkehrungen getroffen sind.
- Der nach DIN VDE 0105 vorgeschriebene **Schutzabstand von 3,0 m** zwischen den äußersten Teilen der Baugeräte, Bauhilfsmittel, Gerüste und dergleichen und dem nächstliegenden Leiterseil darf auf keinen Fall unterschritten werden.
- Es ist dabei zu beachten und zu berücksichtigen, dass sowohl die Leiterseile, als auch die Kranseile, ausschlagen und sich gegenseitig nähern können.
- Können beim Baugeräteeinsatz die erforderlichen Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden, muss eine Abschaltung der Leitung oder einzelner Stromkreise erfolgen. Etwaige Abschaltungen können nur unter Berücksichtigung unserer betrieblichen Belange erfolgen. Sie müssen daher mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten bei uns angemeldet werden. Die Kostenübernahme der anfallenden Kosten (Schaltantragsteller, Stromverlustkosten etc.) ist uns schriftlich zu bestätigen.
- Des Weiteren ist umgehend die zuständige Stelle der DB Energie zu verständigen, wenn der Schutzstreifen mit Hebezeugen, Fördergeräten und Baumaschinen befahren werden muss. Ferner, wenn Erdarbeiten in der Nähe von Maststandorten durchzuführen sind und Erder aller Art (in der Regel Bandeisen) freigelegt oder beschädigt werden.

**2) Arbeiten bei Unterschreiten des vorgeschriebenen Schutzabstandes:**

- Besteht die Gefahr, dass beim Errichten oder Betrieb von Baugeräten deren Teile, beispielsweise Ausleger von Kranen, in den Schutzstreifen gelangen können, so ist sofort die zuständige Stelle der DB Energie zu verständigen.
- Der Beauftragte der DB Energie wird an der Baustelle die Sicherheitsanweisungen geben und ggf. auch die Abschaltung der Leitung veranlassen.
- Sofern die Leitung abgeschaltet werden muss, dürfen die Bauarbeiten erst begonnen oder fortgesetzt werden, wenn der Beauftragte der DB Energie der Bauunternehmung die Abschaltung) schriftlich bestätigt hat.

**Ausführung für: Baugenehmigungsbehörde, Bauherr, Bauunternehmer, Bauleiter**