

**Landkreis Ludwigsburg**  
**Stadt Vaihingen an der Enz**  
**Stadtteil Vaihingen**

Architekten  
Partnerschaft GbR  
Stuttgart

ARP



**Bebauungsplan**  
**mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**  
(§ 74 Landesbauordnung)

**„Leimengrube“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB

**Textteil**

## **A Rechtsgrundlagen**

### **A 1. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanzVO)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

## **B Geltungsbereich und Inkrafttreten**

### **B 1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 10.03.2022/ 20.07.2022 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.

## **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 WA – Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

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

#### **C 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

##### WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3

In dem Gebiet WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

##### WA 2.1

In dem Gebiet WA 2.1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

##### WA 2.2

In dem Gebiet WA 2.2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

## **C 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Flachdächern anhand der Gebäudehöhe (GBH) sowie bei Satteldächern anhand der Trauf-/ Firsthöhe (TH/ FH), entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone, festgesetzt.

Die Höhe wird als Höchstgrenze festgesetzt.

### **Gebäudehöhe (GBH)**

Die maximale Gebäudehöhe (GBH) wird gemessen zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe C 12.) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Die maximale Gebäudehöhe (GBH) kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung um max. 1,50 m überschritten werden (siehe D 1.2).

### **Traufhöhe (TH)**

Die maximale Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe C 12.) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

### **Firsthöhe (FH)**

Die maximale Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe C 12.) und der Oberkante des Firstabschlusses.

## **C 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.

## **C 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche,**

### **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

### **C 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Bauweise entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

a<sub>1</sub> abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):

Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 9,00 m zulässig.

- a<sub>2</sub> abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):  
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 15,00 m zulässig (bei Doppelhäusern wird die Gebäudelänge durch die Addition der Doppelhaushälften berechnet).
- a<sub>3</sub> abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):  
Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 10,50 m zulässig.
- a<sub>4</sub> abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):  
Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsflächen (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von maximal 19,00 m zulässig.
- a<sub>5</sub> abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):  
Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

### **C 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig mit Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,00 m und einer maximalen Breite von 5,00 m. Eine Überschreitung mit Terrassenüberdachungen ist ausnahmsweise zulässig bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer maximalen Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig mit Treppenhäusern, Balkonen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

### **C 3.3 Stellung baulicher Anlagen**

Firstrichtung der Gebäudehauptkörper von Satteldächern entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

### **C 4. Garagen, Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

#### **C 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)**

Oberirdische Garagen (Ga) sowie oberirdische überdachte Stellplätze (Carports – CP) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zusätzlich innerhalb den in der Planzeichnung mit CP/ GA festgesetzten Flächen zulässig.

Mit oberirdischen Garagen (GA) sowie oberirdischen überdachten Stellplätzen (CP) ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, sofern nicht ein zweiter Stellplatz an anderer Stelle auf dem Grundstück nachgewiesen wird. Zu anderen Seiten ist mit Carports (CP) und Garagen (GA) ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen Verkehrsgrünflächen) einzuhalten.

#### **C 4.3 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zusätzlich innerhalb der in der Planzeichnung mit TG festgesetzten Flächen zulässig.

#### **C 4.4 Nebenanlagen**

Für überdachte Nebenanlagen gilt:

- Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der straßenseitig verlaufenden Baugrenze und dem Rand der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie für Fahrradabstellplätze, wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (siehe D 2.5).

In den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 gilt zusätzlich:

Je Grundstück ist eine Gerätehütte/ ein Kellerersatzraum bis zu einer Einzelgröße von max. 15 m<sup>3</sup> zulässig.

In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 gilt zusätzlich:

Je Nutzungseinheit im Erdgeschoss ist eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von max. 6 m<sup>3</sup> zulässig.

#### **C 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zulässig.

**C 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)****C 6.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung**

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Hinweis:

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Innerhalb von als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen sind ausnahmsweise technische Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets zulässig.

**C 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

**C 6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

**C 6.4 Bereiche für Ein- und Ausfahrten zu/ von Tiefgaragen**

Bereiche für Ein- und Ausfahrten zu und von Tiefgaragen werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

**C 7. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen (öGr) sind als Grünflächen, entsprechend Ihrer Zweckbestimmung, herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Zweckbestimmung Parkanlage

Öffentliche Grünfläche mit Wegen, Plätzen, befestigten Sitzbereichen mit und ohne Überdachung und in die Grünfläche integrierten Spielgeräten.

**C 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **C 8.1 Verwendung versickerungsaktiver Beläge**

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

### **C 8.2 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs**

#### **Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) – Zeitraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten**

Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten, ist die Baufeldräumung im Plangebiet nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. November bis 28./ 29. Februar zulässig. Können Bauarbeiten nicht in diesem Zeitraum durchgeführt werden und verschieben sich in die genannte Brutzeit, ist der Vorhabensbereich in regelmäßigen Abständen durch einen erfahrenen Artenkenner auf die Anwesenheit nistender Vögel und Fledermäuse zu kontrollieren.

Werden in diesen Kontrollen brütende Vogelarten oder Fledermäuse nachgewiesen, sind die Baumaßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen. Des Weiteren ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

#### **Vermeidungsmaßnahme 2 (V2) – Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung (Wege- und Zufahrtsbeleuchtung) sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen mit insektendichten Lampengehäuse zu verwenden.

##### Hinweis:

Empfohlen werden UV-absorbierende Leuchtabdeckungen, Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 Grad Celsius, Minimierung der eingesetzten Lichtmenge und eine maximale Beleuchtungsstärke von 50 Lux sowie das Einsetzen von warmweißem Licht mit einem geringen Blauanteil und einem möglichst hohen Rotanteil (Farbtemperatur unter 3000k).

#### **Vermeidungsmaßnahme 3 (V3) – Vermeidung von Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind bei großen Glasfronten (ab 3m<sup>2</sup>) für Vögel wahrnehmbare Scheiben zu verwenden oder andere geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

##### Hinweis:

Auf den Leitfaden „Mindestanforderungen nach Schmid, H., W. Doppler et. Al. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach“ wird verwiesen. Auf das Merkblatt der Schweizerischen Vogelwarte [unter dem Link](#)

[https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaeter/MB\\_Voegel\\_und\\_Glas\\_D\\_2017.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaeter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf) und die ausführlichere Broschüre „Vögel und Glas“ [„https://vogelglas.vogelwarte.ch“](https://vogelglas.vogelwarte.ch) wird hingewiesen.

#### C 8.4 Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre, sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gaupen, Erker und Eingangsüberdachungen.

#### C 9. Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführte, in der Planzeichnung eingetragene Fläche ist wie folgt zu belasten:

LR: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Vaihingen an der Enz und der Versorgungsträger. Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

#### C 10. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### Immissionen durch Verkehrslärm - LPB III

Nach den schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros für Schallimmissionschutz (ISIS) vom Januar 2022 sind zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen- und Bahnlärm passive Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen.

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Januar 2018) 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.

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils	
	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungststätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB
Büroräume und ähnliches 1)	30 dB	35 dB
1) 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.		
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Grundlage für die Bemessung die Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche (dargestellt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes).

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Schienen- und Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2018-01 sowie die DIN 4109-2: 2018-02 zu beachten (vgl. A5 der VwVBT). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes geringere als die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

#### L – Lärmschutzmaßnahme - fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs mit Beurteilungspegeln von teilweise über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts, ist bei betroffenen Schlafräumen (Bereiche sind in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet - L), 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 zu C. 10

Auf die Prognose von Schallimmissionen zum Bebauungsplan „Leimengrube“ des „Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS“ vom Januar 2022 wird hingewiesen. Die Untersuchung sowie die genannte technische Vorschrift (DIN 4109) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Verwaltungsstelle eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können. Für Gebäude innerhalb des LPB III muss ein Schallschutzkonzept vorgelegt werden.

### **C 11. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### **C 11.1 Pflanzgebot von Einzelbäumen**

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Bäume aus heimischen bzw. klimageeigneten Arten gemäß Pflanzenliste (siehe E 6.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Abweichungen vom durch Planzeichnung festgesetzten Standort sind zulässig, soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

#### **C 11.2 Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke**

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind standortgerechte, heimische bzw. klimageeignete Arten entsprechend der Pflanzenliste zu verwenden (siehe E 6.).

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume (siehe C 11.1) werden hierbei angerechnet.

### **C 11.3 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern**

Flachdächer bis 4° Neigung der obersten Geschosse der Hauptbaukörper sowie Dächer von Garagen und überdachter Stellplätze (Carports) sind auf mindestens 60 % der Dachfläche extensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Hierfür darf nur unbelastetes Substrat (Z0) verwendet werden. Auf eine entsprechende Gütesicherung ist zu achten. Recyclingmaterialien wie Schlackereste aus der Müllverbrennung sind nicht zulässig.

Solaranlagen in Verbindung mit Dachbegrünung sind zulässig (siehe D 1.2).

### **C 11.4 Pflanzbindung zum Schutz und Erhalt der vorhandenen Feldhecke**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit PFB festgesetzten Bereiche ist die vorhandene Feldhecke vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Während des Baubetriebs ist die Fläche durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag zu schützen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 189203 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen.

Pflegemaßnahmen sind zulässig.

### **C 12. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH<sub>max</sub>) ist festgelegt als die maximale Höhe der Oberkante 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 Dachform und Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

##### Satteldächer in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3:

Die Hauptbaukörper in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 40° zu errichten.

##### Flachdächer in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2:

Die Hauptbaukörper in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind mit begrüntem Flachdach zu errichten. Das oberste Geschoss ist in Farbe und Material von den darunterliegenden Geschossen gestalterisch abzusetzen.

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung (siehe C 11.3) wird verwiesen.

Im WA 2.1 gilt: Das oberste Geschoss ist nach Süden um mind. 2,00 Meter von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Im WA 2.2 gilt: Das oberste Geschoss ist allseitig mindestens um 1,00 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser.

##### Dächer von oberirdischen Garagen und oberirdischen überdachten Stellplätzen (Carports CP):

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung (siehe C 11.3) wird verwiesen.

##### Allgemein gilt:

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre, sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gauben, Erker und Eingangsüberdachungen.

#### D 1.2 Dachgauben, Quergiebel, Dacheinschnitte

Für die Gebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 gilt:

Dachgauben und Quergiebel sind unter Einhaltung nachfolgender Vorgaben zulässig.

Die Summe der Länge der Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel darf je Dachseite 40 % der Dachlänge an der Traufe nicht überschreiten.

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

Der Abstand zwischen Dachgauben, Dacheinschnitten und Quergiebeln muss mindestens 1,50 m betragen. Zum Ortgang und First ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Bei Gauben ist zusätzlich ein Abstand von mindestens 1,00 m zum traufseitigen Dachrand einzuhalten (jeweils gemessen parallel zur Dachdeckung).

Querbauten können ausnahmsweise mit Satteldach oder Flachdach zugelassen werden.

#### Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/ Anlagen zur Energieversorgung:

##### Bei Satteldächern:

Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachfläche liegende Sonnenkollektoren zulässig.

##### Bei Flachdächern:

Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige Anlagen zur Energieversorgung die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 1,50 m überragen. Sie müssen gegenüber der Außenkante der Außenwände des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.

Solarmodule bzw. Kollektoren sind schräg aufgeständert zu realisieren.

## **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 nicht überbauten Flächen der bebauten Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

## **D 2.2 Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen**

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hier-von sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen. Wände von aus der Erde ragenden Tiefgaragen, sind mit Ausnahme der Zufahrtsbe-reiche mit Erde anzuschütten oder mit Naturstein zu verblenden oder mit einer ran-kenden Bepflanzung, mit oder ohne Rankhilfe, zu begrünen.

## **D 2.3 Stützmauern**

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,00 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Mauerteils zurück zu set-zen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß. Mit den Außenkanten der Stütz-mauern ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der angrenzenden öffent-lichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zulässig sind nur flächendeckend begrünte Mauern aus Naturstein, Beton/ Beton-mauerscheiben und Gabionen.

## **D 2.4 Einfriedigungen**

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und öffentlichen Grünflä-chen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, auch in Verbindung mit offenen Metallzäunen, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Zum Rand der angren-zenden öffentlichen Flächen muss mit diesen Einfriedigungen ein Abstand von min-destens 0,50 m eingehalten werden.

Auf der Gartenseite sind an den gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen der jeweiligen Hauptbaukörper bei Doppelhäusern Sichtblenden/ Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer Länge von 4,00 m, gemessen ab der gartenseitigen Gebäuderückwand des Hauptgebäudes, zulässig. Zu anderen Grund-stücksgrenzen sind solche Einfriedigungen unzulässig.

Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen müssen so gestaltet werden, dass sie von Kleintieren wie z.B. Igel, passiert werden können. Ein Abstand zwischen Einfriedung und Boden von 10 cm ist einzuhalten.

## **D 2.5 Restmüll - und Wertstoffbehälter**

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder 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:

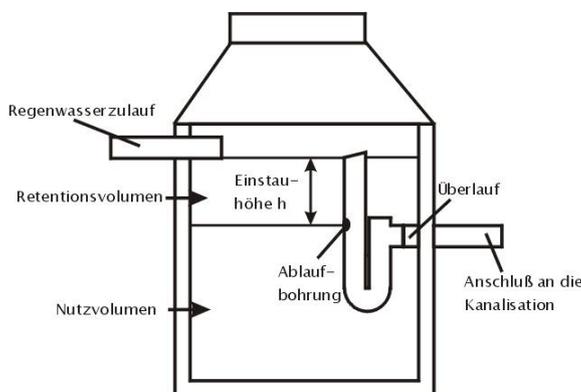
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Entstehen in der Summe halbe Stellplätze wird auf die volle Zahl aufgerundet.

**D 4. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 LBO)**

Auf den privaten Baugrundstücken sind Retentionszisternen zum Sammeln und zur Nutzung des Niederschlagswasser herzustellen. Diese bestehen aus einem Speichervolumen mit gedrosseltem Abfluss und - bei Bedarf - einem Nutzungsvolumen für den privaten Gebrauch (siehe Schema Retentionszisterne).

Hierbei ist ein Retentionsvolumen von  $1\text{m}^3$  je angefangene  $250\text{m}^2$  Grundstücksfläche nachzuweisen. Das auf privater Fläche anfallende Niederschlagswasser darf nicht direkt (unter Umgehung der Zisterne) der Regenwasserkanalisation zugeleitet werden. Der Drosselabfluss (i.d.R. zwischen  $0,05$  bis  $2\text{l/s}$ ), der Rückwirkung auf die Gebäude-/ Grundstücksentwässerung hat, ist vom Antragssteller zu bemessen. Die Bemessung ist dem Entwässerungsgesuch beizulegen. Die dauerhafte Funktion der Zisterne ist zu gewährleisten.

Für die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist ein separates, dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnetes Brauchwasserleitungssystem, getrennt vom Trinkwasserleitungssystem, herzustellen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Ludwigsburg anzuzeigen.

Hinweis zu D 4.:

Schema Retentionszisterne

## **E Hinweise**

### **E 1. Altlasten**

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

### **E 2. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Merkblatt 2015).

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, Baustelleneinrichtungsflächen, Retentionsflächen) ein Bodenschutzkonzept (BSK) zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Das BSK soll einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten und die Bodenfunktionen im Umfeld von Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen schützen (Vermeidung und Minimierung von Eingriffen). Weiterhin soll auf eine möglichst hochwertige Verwertung von Überschussmassen hingewirkt werden (siehe Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ des LRA, FB Umwelt).

Das BSK ist von einer bodenkundlich versierten Fachkraft zu erstellen. Sie hat gemäß § 18 Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (BBodSchG) einen Sachkundenachweis zu führen. Wir empfehlen, diese frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden.

Die bodenkundliche Fachkraft kann auch bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen, wie zum Beispiel landwirtschaftliche Auffüllungen zur Bodenverbesserung, prüfen und ein Oberbodenmanagementkonzept erstellen. Ein Auftrag von Oberboden auf geringwertige landwirtschaftliche Böden kann als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der eingriffsbezogenen Kompensation angerechnet werden.

Weiterhin wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) hingewiesen. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Abs. 4 soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Hierbei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwertet werden. Für Überschussmassen sind die Verwertungswege in einem Erdaushubverwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden/ Mutterboden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten. Auf den Schutz des

Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch wird verwiesen. Für die Herstellung einer durchwurzelten Bodenschicht gelten die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial). Die Anforderungen an das Bodenmaterial unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht stellt die Vorgabe „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterials“ vom 14.03.2007.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte Bodenverdichtungen lediglich im Bereich des engeren Baufeldes verursacht werden. Vorgesehene Versickerungs- und Freiflächen sind möglichst ganz vom Baubetrieb freizuhalten beziehungsweise bodenschonend herzustellen. Dort dürfen notwendige Bodenarbeiten (zum Beispiel Abschieben des Oberbodens) nur bodenschonend mit geeigneten Geräten (zum Beispiel Kettenfahrzeugen) und bei trockener oder gefrorener Witterung und mit abgetrocknetem Bodenmaterial (Konsistenz: halbfest bis steifplastisch) ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

Darüber hinaus wird auf die Merkblätter „Merkblatt 2015“ und „Merkblatt Verwertung von Erdaushub des LRA, FB Umwelt“ verwiesen. Die Merkblätter können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Verwaltungsstelle eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

### **E 3. Denkmalschutz/ Bodenfunde**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die 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 (Referat 84.2) 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.

### **E 4. Geotechnik/ Baugrund**

Bei der allgemeinen Geologie des Plangebiets handelt es sich um Sedimentgesteine des Lettenkeupers, welche in den Verwitterungshorizont, sowie die Festgesteinszone unterteilt werden können. Größtenteils ist dieser Untergrund von einer Lösslehmabdeckung überlagert. Darüber befindet sich ein Oberboden bzw. eine Ackerkrume, mit einer Mächtigkeit von 0,25 bis 0,6m. Die Mächtigkeit unterliegt natürlichen geologischen Schwankungen.

Nach den Ergebnissen der geotechnischen Erkundung werden die Sedimentgesteine des Lettenkeupers von 1,00 – 4,40 m mächtigem Lösslehm überlagert. Die Mächtigkeit nimmt nach Süden und Westen ab. Der Verwitterungshorizont des Lettenkeupers

besitzt eine Mächtigkeit zwischen 1,20 – 4,95 m, wonach die Festgesteinszone des Lettenkeupers folgt.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Es wurde für das Planungsgebiet ein geotechnisches Gutachten erstellt. Auf das geotechnische Gutachten des Büros „Büro für Geologie und Umweltfragen Dr. Holger Hansel, Deckenpfronn, vom 04.11.2021“ wird hingewiesen. Das Gutachten kann zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Verwaltungsstelle eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

## **E 5. Grundwasser**

Der Planbereich liegt im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“, innerhalb der Schutzzone IIIA. Unter den nach Süden hin geringer werdenden quartären Überlagerungen stehen im Planbereich voraussichtlich noch Reste des Unterkeupers an. Dort können lokale und temporäre Grundwasservorkommen nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen objektbezogene Baugrunderkundungen durchführen zu lassen.

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Gebäudeteile die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

Darüber hinaus wird auf das geotechnische Gutachten des Büros „Büro für Geologie und Umweltfragen Dr. Holger Hansel, Deckenpfronn, vom 04.11.2021“ hingewiesen. Das Gutachten kann zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Verwaltungsstelle eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

## **E 6. Pflanzenliste**

Für die Pflanzmaßnahmen sollen gebietsheimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Die Ansaat von Flächen soll mit gebietsheimischen standortgerechten Saatgutmischungen erfolgen.

Für die Einzelbaumpflanzungen mit heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen können die nachstehenden Arten verwendet werden:

Groß- und Mittelkronige Laubbäume

Pflanzqualität:

Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Capinus betulus	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume für den öffentlichen Raum

Pflanzqualität:

Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

Acer platanoides 'Cleveland', 'Columnare', 'Olmsted'	Spitzahorn i.S
Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia tomentosa 'Szeleste'	Ungarische Silber-Linde
Ulmus-Hybride 'Columella'	Säulenulme

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)

Pflanzqualität:

Hochstämme als zweijährige Veredelung, Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen. Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Sträucher

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 60-100 cm, ohne Ballen.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn

Euonymus europaea  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Viburnum lantana

Pfaffenhütchen  
Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Hundsrose  
Wolliger Schneeball

#### **E 7. Nähe zur Landwirtschaft**

Auf die Nähe zur Landwirtschaft wird hingewiesen. Von landwirtschaftlichen Flächen gehen üblicherweise Abtrift-, Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen aus.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Vaihingen an der Enz,  
Stuttgart, den 10.03.2022/ 20.07.2022

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / J. Gärtner