



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

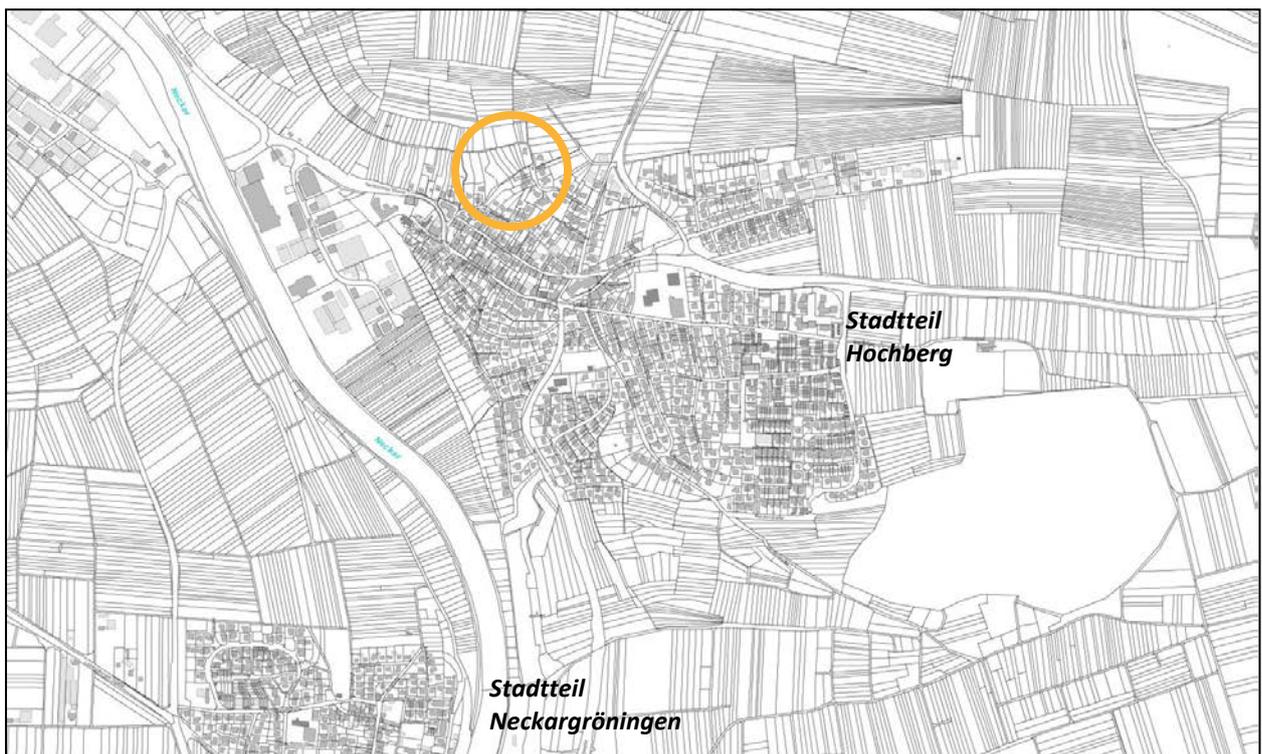
Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

Hofweingarten

Stadtteil Hochberg

TEXTTEIL

vom 26.10.2021





I. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

II. Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

III. Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

IV. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum BP „Hofweingarten“, Fischer + Partner Landschaftsarchitekten, Reichenbach/Fils vom **26.10.2021**
- Tierökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Hofweingarten, PE Peter Endl, Dipl. Biologe, Filderstadt vom 16.10.2017
- Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „Hofweingarten“, PE Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt vom **Mai 2021, ergänzt September 2021**
- Stellungnahme aus Verkehrsplanerischen Sicht zur geplanten Erweiterung des Wohngebietes, Stadtteil Hochberg, Baugebiet Hofweingarten, Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg, vom 29. August 2018
- Geotechnische Beurteilung BV Erschließung „Baugebiet Hofweingarten“ in Remseck-Hochberg, IBQ – Institut für Baustoff – Qualitätssicherung GmbH, Remseck a.N., vom 10.04.2018

V. Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

VI. Planverfasser:

Stadt Remseck am Neckar
Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung
Marktplatz 1, 71686 Remseck am Neckar
Telefon: 07146 2809-0, info@remseck.de

Remseck am Neckar, den 27.10.2021

.....
Birgit Priebe, Bürgermeisterin



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablonen sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

A2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablonen sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 Staffelgeschoss

Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Die Außenkanten der Außenwände des Staffelgeschosses sind auf der Südseite (Talseite) der Gebäude um mindestens 2,5 m hinter die Außenkanten der Außenwände des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** und der **maximalen Wandhöhe (WH max.)** entsprechend den Planeinschrieben in Verbindung mit der definierten **Bezugshöhe (BZH)**.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist die in der Mitte der Gebäudefassade gemessene Straßenhöhe der Erschließungsstraße.

Die **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Die **maximal zulässige Wandhöhe** wird zwischen dem **talseitig** geplanten Gelände entsprechend Bauvorlage und der Oberkante Attika oder Oberkante Brüstung in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.



Haustechnische Anlagen und Bauteile sind auf den Dachflächen zulässig, soweit sie maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m über die Dachfläche hinausreichen und mindestens **2,0 m** hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien sind davon ausgenommen, hier muss kein Abstand zum Dachrand vorgesehen werden.

A3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

aE: abweichende Bauweise: zulässig sind nur freistehende Einzelhäuser, jedoch mit einer Längenbeschränkung des Hauptkörpers bei Einzelhäusern auf **14,0 m**.

aED: abweichende Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, jedoch mit einer Längenbeschränkung des Hauptkörpers bei Einzelhäusern auf **14,0 m** und Doppelhaushälften auf **9,0 m**.

Die Gebäudelänge des Hauptkörpers wird parallel entlang der Erschließungsstraße im Plangebiet gemessen.

Siehe Systemskizze und Erläuterung in der Begründung (Kapitel 8, Ziff. A3).

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen und sonstige untergeordneten Bauteile gem. § 5 (6) Nr. 1 LBO und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) gem. § 5 (6) Nr. 2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu **2,00 m** überschreiten. Die Dachflächen der Garagen dürfen als Terrassen genutzt werden.

A5 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Offene Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Je Wohngebäude (Einzelhaus, sowie Doppelhaushälfte) sind **maximal 2 Garagen** zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

A6 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis **20 m³** umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes auf max. eine WE je



Wohngebäude bei Doppelhäusern und max. 2 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern festgesetzt.

A8 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen dienen als Sicherungsfläche für bestehende Gehölze sowie der Eingrünung der bestehenden Wege.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

A9.1 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind Retentionszisternen anzulegen.

Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser von Dachflächen ist grundsätzlich nur über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Hiervon ausgenommen ist abzuleitendes Wasser von begrünten Dachflächen und der Überlauf von Retentionsteichen, welches ohne weitere Drosselung in den öffentlichen Regenwasserkanal geleitet werden kann.

A9.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A9.3 Begrünung der Dächer

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 5°) von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen.
[Hinweis: die Festsetzung schließt die Festsetzung A10 (Anlagen solarer Energienutzung) nicht aus, eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist umsetzbar.]

A9.4 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie warmweiße LED-Lampen zulässig.

A9.5 Schutz der Kleintiere

Zum Schutz der Kleintiere sind Einfriedungen kleintierdurchlässig mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm auszuführen.



A9.6 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Zur Sicherung der ökologischen Funktionen im Hinblick auf mögliche Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzunehmen:

Auf den als Anlage beigefügten Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „Hofweingarten“, PE Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt vom Mai 2021 ergänzt September 2021, wird verwiesen.

Vermeidungsmaßnahme V1 - Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Streuobstbereiche

Die nicht vorhabensbedingten in Anspruch genommenen Gehölzbereiche bzw. Einzelbäume sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind ggfs. durch Brettermantel oder durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen (nach DIN 18920 und RAS LP 4).

Vermeidungsmaßnahme V2 - Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten (V2)

Entsprechend den naturschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß BNatSchG darf die Rodung von Bäumen und Sträuchern nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar vorgenommen werden.

Vermeidungsmaßnahme V3 - Ökologische Baubegleitung vor Fällung der Bäume

Die Fällung der Baumbestände erfolgt außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse. Vor Fällung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Dabei sind die Bäume mit geeigneten Baumhöhlen und Baumspalten vor Fällung (Oktober) auf eine Belegung durch die genannten Arten (Fledermäuse) mittels Endoskops auf Belegung hin zu prüfen. Werden hierbei keine Fledermäuse nachgewiesen, sind die Baumhöhlen mittels Ausschäumung unmittelbar nach der Prüfung zu verschließen. Sollte sich eine Belegung zum Prüfzeitpunkt ergeben sind die Bäume im Gebiet bis in den April des Folgejahres zu belassen. Eine Fällung kann erst nach sichergestelltem Verlassen des Winterquartiers für Fledermäuse erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme V4 - Verbot der Errichtung von Bauzufahrten und Aufstellung von Schutzzäunen

Für die unmittelbar westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche (Trockenmauern) ist eine Befahrung im Rahmen der Errichtung von Bauzufahrten zu vermeiden. Weiterhin sind in diesen Bereichen Reptilienschutzzäune zu stellen um ein Einwandern und eine Tötung zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme V5 - Ökologische Baubegleitung vor Abbruch des Wohngebäudes und Verlegung des Abbruchs in das Winterhalbjahr (1.11. bis 28.2./29.2.)

Das Gebäude auf Flurstück 698/1 ist vorzugsweise im Winterhalbjahr (1.11. bis 28.2./29.2.), außerhalb der Brutzeit abzubrechen.

A9.7 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Für den Verlust von Bäumen mit Brut- oder Quartierstätten werden je entfallendem Baum mit Baumhöhle oder Baumspalte 3 Nistkästen angebracht (CEF 1). Weiterhin erfolgt ein Ausgleich über Neupflanzung von heimischen, standortgerechten Obstbäumen im Rahmen der Umwandlung von Ackerflächen, Fettwiesenflächen oder Niederstamm-Obstbaumflächen. Der Erfolg der Maßnahmen ist durch ein 5-jähriges Monitoring zu prüfen (Risikomanagement). Gegebenenfalls sind Änderungen oder Ergänzungen der Maßnahmen vorzunehmen. Die generelle Wirksamkeit der Maßnahmen für die aufgeführten Arten ist u.a. BMU (2010) zu entnehmen.

Auf den als Anlage beigefügten Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „Hofweingarten“, PE Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt vom Mai 2021 ergänzt September 2021, wird verwiesen.

Maßnahme 6 (CEF 1) Anbringen von Nistkästen bzw. Nisthilfen

Die notwendige Anzahl von Nistkästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabensbereich beeinträchtigten für Vögel und ggfs. Fledermäuse prinzipiell geeignete Quartierbäume. Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang gehen im Plangebiet 6 Bäume mit Baumhöhlen verloren, die potenzielle Quartiere für Fledermäuse bzw. Niststätten für Vögel darstellen. Die Nistkästen sind in geeigneten Flächen im Umfeld des Plangebietes bzw. der Maßnahmenflächen für die Neupflanzung anzubringen. Die Verteilung der Nistkästen auf die Einzelarten erfolgt nach Brutpaarzahlen im betroffenen Gebiet. Bei den Fledermausarten sind keine Quartiere nachgewiesen. Hier wird von 3 Bäumen mit höherer potenzieller Quartiereignung ausgegangen.

- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern)
- Anbringen von 3 Nistkästen - Fledermäuse (Beispiel: Typ Schwegler Fledermausflach-kasten 1 FF)
- Anbringen von 3 Nistkästen - Fledermäuse (Beispiel: Typ Schwegler Fledermausflach-kasten 1 FD)
- Anbringen von 3 Nistkästen - Star (Beispiel: Typ Schwegler Star 3 S)
- Anbringen von 6 Nistkästen - Blau- und Kohlmeise, (Beispiel: Typ Schwegler 1B 26mm Durchmesser)
- Anbringen von 6 Nistkästen – Gartenrotschwanz, Kleiber, (Beispiel: Typ Schwegler 2GR)
- Anbringen von 3 Nistkästen – Gartenbaumläufer (Beispiel: Typ Schwegler 2B)

Maßnahme 7 (CEF 2) - Anbringen von Nistkästen

Die notwendige Anzahl von Nistkästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabensbereich beeinträchtigten Brutpaare der Vogelarten. Die Nistkästen sind an geeigneten Gebäuden im Umfeld des Plangebietes (Am Schloß 4, Waldallee 17, 21, 23) anzubringen.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- Anbringen von 3 Nistkästen – Hausrotschwanz (Beispiel: Typ Schwegler 2H)

Maßnahme 8 (CEF 3) - Ergänzung bestehender Streuobstwiesen bzw. Neuanlage von Streuobstwiesen – Externer Ausgleich

Auf den nachfolgend aufgeführten Flurstücken sind Streuobstwiesen neu anzulegen bzw. bestehende Streuobstwiesen zu ergänzen. Hierbei ist eine dauerhafte extensive Bewirtschaftung der neuangelegten bzw. ergänzten Streuobstwiesen zu gewährleisten. Der Verlust der Obstbäume ist vor Beginn der Baumaßnahme zu kompensieren. Die Bäume und die Grünlandbereiche sind dauerhaft extensiv zu pflegen. Die Gesamtfläche beträgt 0,44 ha. Die Maßnahmenflächen sind in Abbildung 1 dargestellt.

Tabelle 4: CEF-Maßnahmen (Streuobstpflanzungen- Extensivwiesen)

Nr.	Bestand aktuell	Zielbestand	Fläche in m ²	Flurstücksnummer
1	Fettwiese mittlerer Standorte	Streuobstpflanzung	797	1838
2	Fettwiese mittlerer Standorte	Streuobstpflanzung	777	1818
3	Fettwiese mittlerer Standorte	Streuobstpflanzung	456	2038
4	Fettwiese mittlerer Standorte	Streuobstpflanzung	2349	2661
Summe (Fläche in m ²)			4379	

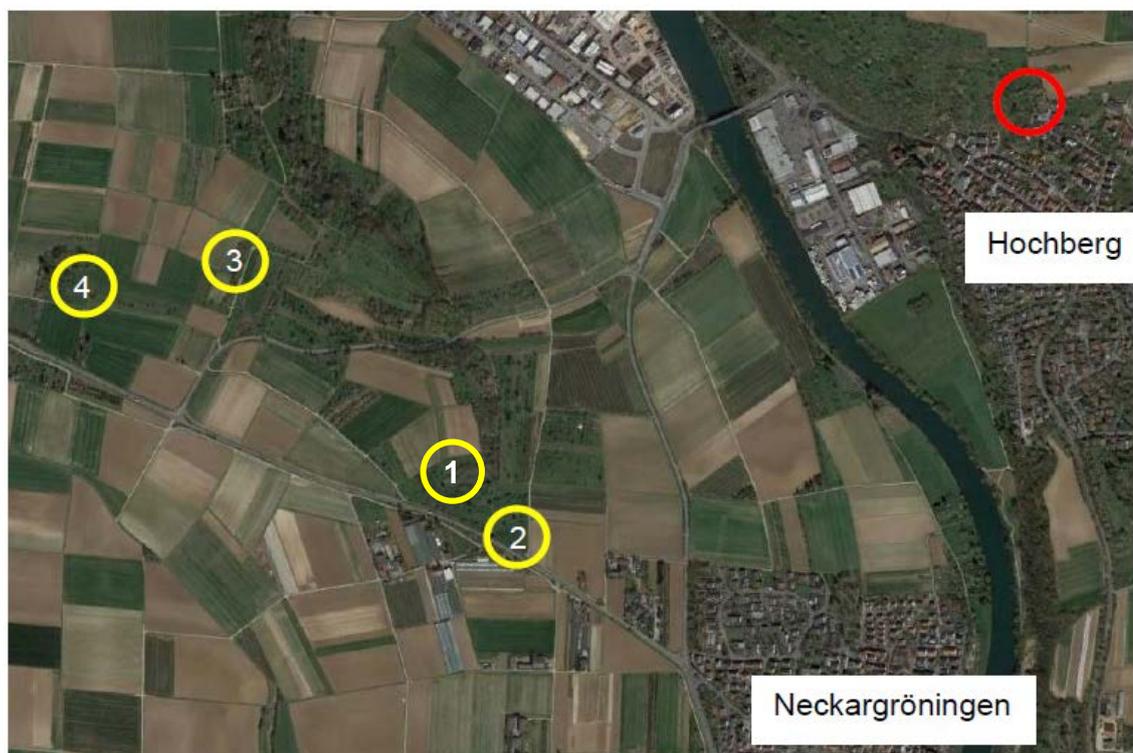


Abbildung 1: Luftbild mit Markierung des Bebauungsplangebiets (rot) und der Teilflächen 1 bis 4 der CEF-Maßnahme 3 (gelb) aus Umweltbericht, Fischer + Partner vom 26.10.2021

A9.8 Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes – Ökokonto der Stadt Remseck

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird über die Anrechnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Remseck wie folgt erbracht:

- 2000 AD 1 Mussenweg (Flst. 6745, Aldingen),
Ergänzung Streuobst, insgesamt 10.035 Ökopunkte
- 2003 HD 1 Schloßgartenstraße (Flst. 186/3, Hochdorf),
Entsiegelung, insgesamt 4.038 Ökopunkte
- 2006 AD 2 Regentalgraben (Flste. 3831, 3832, 3840, 3842, 3844, 3845, 4283, 4284, Aldingen), Renaturierung, insgesamt 22.997 Ökopunkte

A9.9 FNL: Sicherung und Schutz bestehender Feldhecken mit Trockenmauern

Die bestehenden Feldhecken mit Trockenmauern als geschütztes Biotop gem. §33 LNatSchG sind dauerhaft zu sichern und zu schützen.

A10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 50% der Dachflächen mit einer Anlage zur Solaren Energienutzung zu belegen.

[Hinweis: die Festsetzung schließt die Festsetzung A9.3 Begrünung der Dächer nicht aus, eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist umsetzbar.]

A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

A11.1 Pflanzbindung

pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang gleichwertig zu ersetzen.

A11.2 Pflanzgebot

Die als Pflanzgebot festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzgebot 1 (pfg 1) – Eingrünung

Die festgesetzten Bereiche sind zu 60 % als Rasen- oder Staudenflächen und zu 40 % als Gehölzflächen anzulegen.

Pflanzgebot 2 (pfg 2) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 -20 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzgebot 3 (pfg 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro **150m²** nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Pflanzgebote Einzelbäume sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 -20 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

A12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal **2,00 m Tiefe** festgesetzt.

A13 Zuordnungen von Flächen u. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1a BauGB

A13.1 Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB von Eingriffen in Natur und Landschaft werden nachfolgende Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

Art der Maßnahme	Maßnahme Ziff. Textl. Festsetzung	Maßnahme Beschreibung	Zuordnung zu Grundstück
Eingriffs-Minderung	A 9.2	Oberflächenbelag Wege / Stellplätze	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Eingriffs-Minderung	A 9.3	Begrünung der Dächer	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Eingriffs-Minderung	A 9.4	Außenbeleuchtung	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Eingriffs-Minderung	A 9.5	Schutz der Kleintiere	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Minimierung u. Vermeidung artenschutzrechtl. Verbotstatbestände	A9.6 V1	Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Streuobstbereiche	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Minimierung u. Vermeidung artenschutzrechtl. Verbotstatbestände	A9.6 V2	Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Minimierung u. Vermeidung artenschutzrechtl. Verbotstatbestände	A9.6 V3	Ökologische Baubegleitung vor Fällung der Bäume	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Minimierung u. Vermeidung artenschutzrechtl. Verbotstatbestände	A9.6 V4	Verbot der Errichtung von Bauzufahrten und Aufstellung von Schutzzäunen	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Minimierung u. Vermeidung artenschutzrechtl. Verbotstatbestände	A9.6 V5	Ökologische Baubegleitung	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Eingriffs-Minderung / Vermeidung	A11.1 pb1	Pflanzbindung Einzelbäume	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Eingriffs-Minderung	B3.1	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (Verbot von Schottergärten)	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück

A13.2 Flächen und Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch außerhalb des Plangebietes

Den Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Flächen und Maßnahmen zum



Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes gem. § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet:

Art der Maßnahme	Maßnahme Ziff. Textl. Festsetzung	Maßnahme Beschreibung	Zuordnung zu Grundstück
Sicherung der Funktionalität / Ausgleich	A9.7 Maßnahme 6 (CEF 1)	Anbringen von Nistkästen bzw. Nisthilfen	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Sicherung der Funktionalität/ Ausgleich	A9.7 Maßnahme 7 (CEF 2)	Anbringen von Nistkästen	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Ausgleich/Ersatz planintern	A11.2 pfg 1	Pflanzgebot Eingrünung	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Ausgleich/Ersatz planintern	A11.2 pfg 2	Pflanzgebot Einzelbäume	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Ausgleich/Ersatz planintern	A11.2 pfg 3	Begrünung der privaten Grundstücksfläche	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Ausgleich/Ersatz planextern	A9.7 Maßnahme 8 (CEF 3)	Ergänzung bestehender Streuobstwiesen bzw. Neuanlage von Streuobstwiesen	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Ausgleich/Ersatz planextern	A9.7 Maßnahme 7 (CEF 2)	Anbringen von Nistkästen	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Ausgleich/Ersatz planextern	A9.8	Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes – Ökokonto der Stadt Remseck	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich



B Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Abs. 7 LBO

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind nur Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis 5°.

Dachaufbauten

Haustechnische Anlagen und Bauteile sind auf den Dachflächen zulässig, soweit sie maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m über die Dachfläche hinausreichen und mindestens **2,0 m** hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien sind davon ausgenommen, hier muss kein Abstand zum Dachrand vorgesehen werden.

Dachdeckung

Zulässig sind nur mindestens extensiv begrünte Dächer.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Fassaden der Wohngebäude sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

B3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, bzw. Zugänge, Traufstreifen bis max. 50cm Tiefe, Terrassen/Sitzplätze oder Fahrradabstellplätze benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Eine geringe Zahl von



Pflanzen liegt in der Regel vor, wenn mit der bodengebundenen Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

Abstellflächen und -anlagen für bewegliche Müllbehälter sind gegen direkte Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum durch Eingrünungen als Sichtschutz abzuschirmen.

B3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur öffentlichen Fläche als lebende Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Ebenfalls sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m jedoch nur in Verbindung mit Bepflanzung zulässig.

B3.3 Stützmauern

Stützmauern sind bis max. **1,50 m** Höhe zulässig.

Stützmauern sind aus Naturstein zu erstellen, entweder in Gabionen oder als Blocksteinsatz.

B4 Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37 Abs. 1 Landesbauordnung wird erhöht, für Wohngebäude und Wohnungen in gemischt genutzten Gebäuden werden folgende Stellplatzzahlen festgelegt:

- für Wohnungen über 90 m² auf 2 Stellplätze,
- für Wohnungen von 55 bis 90 m² auf 1,5 Stellplätze,
- für Wohnungen unter 55 m² auf 1 Stellplatz,

Die Berechnung der Wohnungsfläche erfolgt nach der jeweils geltenden Wohnflächenverordnung. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

B5 Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als **1,50 m** des natürlichen Geländeverlaufs sind nicht zulässig. Der natürliche Geländeverlauf ist im Planteil mittels Höhenangaben/Höhenlinien ablesbar.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Retentions-/Speichervolumen: 30 Liter pro 1 m² Dachfläche

Gedrosselte Abflussmenge: 0,0015 l/s pro 1 m² Dachfläche

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

C Hinweise

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Wiederverwertung von Bodenaushub

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.

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. 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 tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.

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

Bodenbelastungen

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 Absperr-bänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.

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).

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

C3 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die Stadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C4 Grundwasser

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). Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

C5 Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Liegen dem Planungsträger jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

C6 Auswirkungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf den angrenzenden Flächen resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind auf den Grundstücken im Plangebiet auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden als ortsüblich hinzunehmen.

C7 Vogelschutz bei der Gebäudeverglasung

Die geplanten Gebäude sollten keine großflächigen gegenseitig angeordneten Fensterfronten aufweisen, welche Vögel zum Durchfliegen verführen. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen gegen den zu erwartenden Vogelschlag zu treffen. (siehe „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, SCHMID et al., 2012 https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

Geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag sind die Verwendung von flächendeckenden Folien (keine Vogelaufkleber) auf den Fensterflächen oder das Anbringen von Außenjalousien oder Fliegen- bzw. speziellen Vogelschutzgittern. Dagegen ist die Wirksamkeit von Vogelschutzglas (Ornilux) umstritten.

D ANHANG Pflanzliste

Pflanzenliste 1 (Auswahl) Bäume:

Qualität Hochstamm, mind. 3xv. aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, StU 20- 25 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Columnare‘	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Olmsted‘	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Hainbuche
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	Stadtbirne
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Stadt-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa 'Szeleste'	Ungarische Silber-Linde

oder Obstbäume als Hochstamm. Auf eine Artenauswahl wird verzichtet. Zu bevorzugen sind regionaltypische Sorten von Apfel, Birne, Kirsche und Zwetschge.



Pflanzenliste 2 (Auswahl) Bäume:

Qualität Hochstamm, mind. 3xv. aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, StU 16-18cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Hainbuche
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus 'Accolade'	Zier-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

oder Obstbäume als Hochstamm. Auf eine Artenauswahl wird verzichtet. Zu bevorzugen sind regionaltypische Sorten von Apfel, Birne, Kirsche und Zwetschge.

Pflanzenliste 3 (Auswahl) Sträucher/ Heister:

Qualität Str. 2xv. ohne Ballen, 60- 100 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball