



STADT GROSSBOTTWAR

BEBAUUNGSPLAN „Langgewänd II West“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	14.11.2018 / 23.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	13.12.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	14.12.2018 bis 18.01.2019
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	21.04.2021 /
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	04.05.2021 /
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	17.05.2021 bis 21.06.2021 bis
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Grossbottwar, den

.....
Ralf Zimmermann
(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 31.01.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Langgewänd II West“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; background-color: #f4a460; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> WA </div>	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
---	---

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
----------	--

<p>z.B. Wh max. = 6,5m</p>	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p> <p>Die EFH kann von der BH abweichen.</p> <p>Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung von Wandhöhen geregelt (Wh max. s. Planeinschrieb Nutzungsschablone).</p> <p>Die Wandhöhe ist bei Gebäuden <u>mit geneigten Dachflächen</u> als Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut an den Traufseiten des Gebäudes definiert.</p> <p>Die Wandhöhe ist bei <u>Flachdachgebäuden</u> als oberste Dachbegrenzung definiert.</p>
	<p>Oberhalb der festgesetzten maximalen Wandhöhe (Wh max.) ist die Ausbildung eines Daches und Staffelgeschosses (Definition: Geschoss, das gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist) zulässig. Maßgebend für das zulässige Dachprofil und Staffelgeschoss ist die nachfolgend definierte Hüllfläche.</p> <div data-bbox="587 1061 1193 1585" style="text-align: center;"> <p>Die Hüllfläche ist orthogonal zur Hauptgebäuderichtung/Firstrichtung anzuwenden.</p> </div>


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>ED = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Länge der Hauptgebäude darf 18 m nicht überschreiten.</p>
--	---

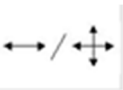
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ zulässig.</p> <p>Auf jedem Grundstück ist außerhalb der Baugrenzen maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p>


5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäudeorientierung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen / Hauptgebäudeorientierungen festgesetzt.</p>
--	---




6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Flächen für Stellplätze und Garagen Siehe Plandarstellung</p> <p>Garagen, und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Vor oberirdischen Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p> <p>Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flächen zwischen Baugrenzen und angrenzender Straßenverkehrsfläche, zulässig.</p>
---	--


7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Öffentliche Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen werden als gleichberechtigt gemischt genutzte Flächen für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer ausgebaut.</p>
	<p>Zu- und Abfahrtsverbot Siehe Plandarstellung</p> <p>In den im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Bereichen sind keine Zufahrten und Abfahrten zu den Grundstücken zulässig.</p>

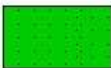

8. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

	<p>Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswassers (d.h. Graben/Wall zur Ableitung des Oberflächenwassers um das Plangebiet).</p>
---	---

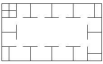
9. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Gebietseingrünung) Siehe Plandarstellung</p>
	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung</p>

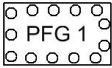
10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege sind mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
	Dacheindeckungen aus <u>unbeschichtetem</u> Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.
	Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.
	Flachdächer sind zu mindestens 75 % der Dachfläche mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen. Sollte eine Dachbegrünung nicht in dieser Form möglich sein, ist die Funktion der Regenwasserpufferung durch andere Maßnahmen auf dem Grundstück nachzuweisen (Retentionszisterne, Versickerungsmulde o.ä.).
	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.
	<p>Fläche Ergänzung und Entwicklung „Feldhecke mittlerer Standorte“ Siehe Plandarstellung</p> <p>Auf den festgesetzten Flächen ist die vorhandene bzw. nach den Erschließungsarbeiten verbleibende Feldhecke entsprechend den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu entwickeln und zu ergänzen.</p>
	<p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Haselmaus und Zauneidechse</p> <p>Innerhalb der Fläche zur Ergänzung und Entwicklung der „Feldhecke mittlerer Standorte“ (s. Plandarstellung) sind die erforderlichen CEF-Maßnahmen (Gehölzpflanzungen, Grünlandeinsaat und Blütensäume, Anlage von Steinriegeln und Holz-/Reisighaufen) für die Zauneidechse und die Haselmaus entsprechend den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) herzustellen bzw. anzulegen.</p>
	<p>Schutzmaßnahmen und Lenkungsmaßnahmen Zauneidechse und Haselmaus</p> <p>Im Vorfeld ist das Baufeld gem. den Vorgaben der saP vorzubereiten (Angepasstes entfernen von Vegetationsbewuchs und Abräumung von losen, potenziellen Versteckplätzen der Zauneidechse im Bereich der geplanten, baulichen Eingriffsflächen sowie in benachbarten, potenziellen Transferräumen, Vergrämung von Zauneidechenindividuen aus den zukünftigen Baufeldern bzw. aus dem Eingriffsflächen des Biotops „Feldhecke mittlerer Standorte“, angepasstes oberirdisches entfernen von Vegetationsbewuchs in dem Eingriffsflächen des Biotops „Feldhecke mittlerer Standorte“, Anbringung von stabilen Bauschutzzäunen zur sicheren Einfriedung der Flächen zur Ergänzung und Entwicklung der „Feldhecke mittlerer Standorte“).</p>

	<p>Sicherung/Erhalt Nisthilfen</p> <p>Die im Bereich des bestehenden Biotops „Feldhecke mittlerer Standorte“ vorhandenen drei künstlichen Nisthilfen sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten.</p>
--	--

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Ohne Plandarstellung</p> <p>Je Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot, Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50 %, mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme von Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.</p>

12. Ausgleichsflächen - Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)

	<p>Zusätzlich zu den nach Ziffer 10 festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet, sind artenschutzrechtliche Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (Schaffung von Ersatzhabitaten für die Feldlerche) außerhalb des Plangebietes erforderlich.</p> <p>Als Ausgleichsflächen werden folgende Grundstücke festgesetzt:</p> <p>Flst. Nr. 5668 im Gewann „Mäurach“ (in Eigentum der Stadt Großbottwar), Flst. Nr. 5667/2 im Gewann „Mäurach“ (in Eigentum der Stadt Großbottwar).</p> <p>Die erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Langgewänd II West“ zugeordnet.</p> <p>Die Ausgleichsflächen sind entsprechend den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) anzulegen.</p>
--	--

13. Nachrichtliche Übernahme

	<p>Der östliche Teilbereich des Plangebiets liegt vollumfänglich im Bereich des Kulturdenkmals „Neolithische Siedlungsreste“ (Listen-Nr. 1) gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).</p>
--	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Langgewänd II West“ (nach § 74 LBO)


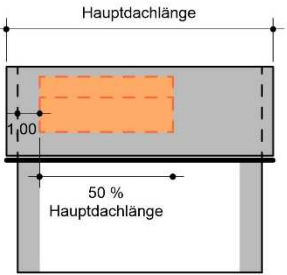
Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei geneigten Dachflächen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.</p> <p>Bei Flachdächern sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p>Dachform und Dachneigung Garagen und überdachte Stellplätze Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis max. 5° Dachneigung) auszuführen.</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, und anthrazitfarbene (schwarzgrau) Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>

	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern zulässig.</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 50 % der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig. (<i>Hinweis: Dachgauben sind somit auf beiden Seiten des Daches zulässig, jeweils 50 % der Hauptdachlänge der Dachseite</i>).</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>
--	---

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig (s. § 11 LBO).</p> <p>Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 1,0 m² nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.</p> <p>Bewegte Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	--

3. Einfriedigungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Wegeflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrs-, Wegefläche oder Grünfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Wegeflächen und öffentlicher Grünflächen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p> <p>Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass diese von Kleintieren, wie z.B. Igel, passiert werden können.</p>
--	--

4. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei entstehenden Bruchzahlen ist aufzurunden.
--	---

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Baugrenzen sind bis maximal 1,0 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p> <p>Aufschüttungen sind zu den Nachbargrundstücken anzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.</p> <p>Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:2 (oder flacher) herzustellen.</p> <p>Böschungen und Stützmauern haben von angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (incl. begleitenden Fußwegen) einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p>
--	--

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	<p>Anlage von Zisternen</p> <p>Für jedes Baugrundstück ist eine Zisterne zur Rückhaltung des Niederschlagswassers mit einem Retentionsvolumen von min. 3,0 m³ herzustellen.</p> <p>Bebauung mit mindestens extensiv begrünten Dachflächen (Aufbauhöhe min. 10 cm) ist hiervon ausgenommen.</p> <p>Der Drosselabfluss der Zisterne ist mit 1,0 l/s herzustellen.</p> <p>Der Überlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Langgewänd II West“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz:

Das östliche Teilbereich des Plangebiets liegt vollumfänglich im Bereich des Kulturdenkmals „Neolithische Siedlungsreste“ (Listen-Nr. 1) gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Der Siedlungsplatz ist durch Oberflächenfunde und Baubeobachtungen im benachbarten Baugebiet nachgewiesen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Im Vorfeld der Erschließung wurden im östlichen Teilbereich des Plangebiets archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt. Es konnten dabei keine archäologisch relevanten Strukturen ermittelt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz dessen - und besonders im Hinblick auf den westlichen Teil des Planungsbereiches - die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG nach wie vor gültig sind und einzuhalten sind.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (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.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

3. Grundwasserschutz:

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg Fachbereich Umwelt anzuzeigen. Die Bauarbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sind bis zur Entscheidung der Behörde einzustellen.

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

Eingriffe, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (bspw. Tiefengründungskörper, Baukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. Entwässerung:

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

5. Geotechnik:

Die Plangebiete befinden sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden vollständig von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Baugrund:

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

7. Rodungszeitraum/Tierschutz:

Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss (§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

Bei der Gebäudeplanung sollte darauf geachtet werden, dass Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag an Fensterflächen vorgesehen werden. Weitergehende Informationen hierzu bietet die schweizerische Vogelwarte (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>).

8. Verbot Schottergärten:

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO BW) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargestellt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.

9. Planergänzende Vorschriften:

Der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (z.B. DIN-Vorschriften, Richtlinien und technische Vertragsbedingungen usw.) können bei der Stadt Großbottwar im Ortsbauamt eingesehen werden.