

KREIS: LUDWIGSBURG  
GEMEINDE: ERLIGHEIM  
GEMARKUNG: ERLIGHEIM

K M B



# TEXTTEIL

## Entwurf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

**„Remsel, 1. Änderung“**

Ludwigsburg, den 14.03.2022

Bearbeiter/in: A. Adlung

Projekt: 2822



## **Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

## **Allgemeine Angaben**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



# A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

---

## A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### A.1.1 Sondergebiet – großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (SO) (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist:

- Ein der Grundversorgung dienender Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup>, dessen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst. Sonstige, über die Grundversorgung hinausgehende Sortimente, dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

## A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

### A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 i.V.m. § 16 Abs.5 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Nebenanlagen im Sinne des § 14) bis max. 0,85 überschreiten.

### A.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die festgesetzte Bezugshöhe über NN. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf die Bezugsebene unter Berücksichtigung der Höhenbegrenzungen um max. 0,50 m überschreiten. Bei einer Unterschreitung muss die bestehende oder geplante Kanalanschlusshöhe berücksichtigt werden.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe bis zur Gebäudeoberkante (obersten Dachabschluss / Attika).

Die Gebäude- und Wandhöhe (Außenwandbegrenzung) ist als Maß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand mit 4,25 m begrenzt. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten, umlaufende Gesimse bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m über maximaler Außenwandbegrenzung.

Die Firsthöhe wird auf maximal 10,00 m begrenzt.

## A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

### A.3.1 Bauweise

- a: abweichende Bauweise i.S. § 22 (4) BauNVO  
offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO jedoch Gebäude bis 75 m Länge zulässig.

### A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

### A.3.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

First- und Gebäudehaupttrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.



**A.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**

A.4.1 *Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)*

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.4.2 *Stellplätze (§ 12 BauNVO)*

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Plan besonders ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.

A.4.3 *Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)*

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO wie Einhausungen für Einkaufswagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders ausgewiesenen Flächen (Na) zulässig.

**A.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

A.5.1 *Verkehrsflächen*

- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg
- Landwirtschaftlicher Weg

(siehe Planeinschrieb)

**A.6 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

- Verkehrsgrünfläche

(siehe Planeinschrieb)

**A.7 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

- Wasserfläche – Ensbach
- Retentionsfläche

(siehe Planeinschrieb)

**A.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

A.8.1 *Insektenschonende Beleuchtung (§ 21 NatSchG BW)*

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (vorzugsweise LED-Leuchtmittel) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird.



## **A.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### *A.9.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Dachbegrünung*

Flachdach oder flachgeneigten Dächern mit Dachneigung 0° bis 10°, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke soll mindestens 10 cm betragen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

### *A.9.2 Pflanzbindung 1 (Pfb 1) - Einzelbäume*

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 2 aufgeführt.

Unterhalb der Einzelbäum im Parkraum und entlang des Fußwegs ist ein bodendeckender Unterwuchs zu pflanzen. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzenlisten 3 aufgeführt.

### *A.9.3 Pflanzbindung 2 (Pfb 2) – Flächige Gehölze*

Die Sträucher auf der im Plan gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzenlisten 4 aufgeführt.

Im Bereich der mit Pflanzbindungen belegten Flächen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Werbeanlagen können in die Flächen integriert werden.



## B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

---

### B.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### B.1.1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Im Baugebiet sind Flachdächer, Satteldächer sowie flach geneigte Dächer jeweils mit einer Neigung bis max. 20 Grad zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind zu Begrünen (siehe Pfg 1).

#### B.1.2 Fassaden

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig.

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

### B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### B.2.1 Gestaltung der Stellplätze

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen (z.B. Rasenschotter, Rasenpflaster, Sickersteine, o.ä.).

#### B.2.2 Einfriedungen

Tote Einfriedungen dürfen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Das Nachbarrecht ist einzuhalten.

Tote Einfriedungen müssen zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

#### B.2.3 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.



## C Hinweise

---

### C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

### C.2 Bodenschutz

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

Auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ wird verwiesen.

### C.3 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) sowie für Maßnahmen, welche nur punktuell ins Grundwasser eingreifen (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträgern oder Tiefergründungen) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser angetroffen werden, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehen mitzuteilen.

### C.4 Abbruch- und Rodungsarbeiten

In Vorbereitung von Abbruch- und Rodungsarbeiten ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Ggf. ist rechtzeitig vorab ein Fachgutachter einzuschalten, der Gebäude und Gehölzstrukturen entsprechend untersucht und, soweit erforderlich, Artenschutzmaßnahmen benennt, die mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen sind.



## D Pflanzenlisten

---

### D.1 Pflanzenliste 1 Dachbegrünung

Fetthenne	<i>Sedum</i>
Steinbrech	<i>Saxifraga</i>
Mauerpfeffer	<i>Sempervivum</i>
Schafschwinge	<i>Festuca ovina</i>

### D.2 Pflanzenliste 2 Bäume

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Säuleneiche	<i>Quercus robur fastigiata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Linde, säulenförmig	<i>Tilia cordata erecta</i>

### D.3 Pflanzenliste 3 Bodendecker

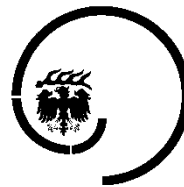
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Irischer Efeu	<i>Hedera helix hibernica</i>
Fünffinger-Strauch	<i>Potentilla, in Sorten</i>
Spierstrauch	<i>Spiraea, in Sorten</i>
Rosen	<i>Rosa, in Sorten</i>
Kranzspiere	<i>Stephanandra incisa crispa</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos chenaultii Hancock</i>

### D.4 Pflanzenliste 4 Sträucher

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>







## Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

### 1. Wiederverwertung von Bodenaushub

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

### 2. Bodenbelastungen

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

