

Kreis: Ludwigsburg
Gemeinde: Erligheim
Gemarkung: Erligheim

ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

TEXTTEIL

Zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

„Aichert II“ - 2. Änderung

Bietigheim-Bissingen, den 11.11.2025

Bearbeiter/in: Dipl.-Ing. Q. Wang

Projekt: 3099

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBI. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBI. 2025 Nr. 25)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Anlage:

Fachgutachten Geruchsimmissionen, Bebauungsplan „Aichert II“ – 2. Änderung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, 11. November 2025

Allgemeine Angaben

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

Soweit sich für bestehende Gebäude bzw. Nutzungen Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen ergeben, gelten die Festsetzungen nur für Gebäude, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet oder geändert werden.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1 Urbanes Gebiet - MU (§ 6a BauNVO)

Urbanes Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe und Einrichtungen, die zur Vornahme oder Zurschaustellung sexueller Handlungen dienen und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Betriebe in Form von Spielhallen und Wettbüros,
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksortiment („Sex-Shops“),
- Fremdwerbung.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO ist in Gebäuden

- ab einschließlich des 1. Obergeschosses Wohnnutzung zulässig.

Ausnahmsweise sind Erweiterungen, Änderungen, Erneuerungen oder Nutzungsänderungen bestimmter vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen nach § 1 Abs. 10 Satz 1 und 2 BauNVO zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen und der maximalen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,35 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) sowie Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

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

Im Plangebiet werden folgende maximale Traufhöhen (TH max.) und maximale Firsthöhen (FH max.), bezogen auf die jeweiligen Bezugshöhen in Metern über NN, wie in der Planzeichnung eingetragen, festgesetzt:

- | | | |
|---------|------------------|------------------|
| - HB 1: | TH max.: 14,00 m | FH max.: 14,50 m |
| - HB 2: | TH max.: 3,85 m | FH max.: 10,85 m |
| - HB 3: | TH max.: 6,50 m | FH max.: 10,70 m |

Bezugshöhe: Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhen wird für die jeweilige Gebäudemitte eine Bezugshöhe in Metern über NN am Ort der Eintragung festgesetzt. Da die Grundstücksteilung nicht verbindlich ist, ist bei abweichender Grundstücksteilung die Bezugshöhe für die jeweilige Gebäudemitte zu interpolieren.

Firsthöhe (FH): Die Firsthöhe wird von der festgelegten Bezugshöhe bis zum First des Hauptbaukörpers gemessen.

Traufhöhe (TH): Die Traufhöhe wird von der festgelegten Bezugshöhe bis zur Traufe des Hauptbaukörpers, also der Schnittlinie zwischen der Außenwand und der Dachhaut des Hauptdaches, gemessen.

A.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Maximalwert siehe Planeintrag.

Bei Gebäuden mit Satteldach ist über dem Vollgeschoss ein weiteres Nichtvollgeschoss (D) zulässig.

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

A.3.1 Bauweise

- o: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO
- a: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Begrenzung der Gebäudegröße bis zu 17 m.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt gemäß Planeintrag. Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Für Dachüberstände sind spezielle Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt. Dachüberstände sind innerhalb dieser speziellen Baugrenzen bis zu einer Höhe von 4,5 m über Erdgeschossfußboden zulässig.

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

Die Firstrichtung der baulichen Anlage ist parallel zu den Richtungspfeilen zu errichten (siehe Plan-einschrieb).

A.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**A.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt auszuführen, sofern in diesen Bereichen keine oberirdischen Zufahrten oder Zugänge angelegt werden (Verweis auf Pfg 1 gemäß A.6.1).

Nicht überdachte Stellplätze sind generell zulässig. Je angefangene 4 neu errichtete offene Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Pflanzenliste 2 ist entsprechend zu beachten (Verweis auf Pfg 2 gemäß A.6.2).

A.4.2 Nebenanlagen

Auf den schraffierten, von der Bebauung freizuhaltenden Teilstücken, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Darüber hinaus sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der schraffierten, von der Bebauung freizuhaltenden Teilstücken Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, sofern sie einschließlich Dachüberstand eine Grundfläche von höchstens 10 m² und eine maximale Firsthöhe von 2,5 m nicht überschreiten.

A.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**A.5.1 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (vorzugsweise LED-Leuchtmittel mit geringem Anteil kurzweligen Lichts) 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. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Folgende Aspekte sind zu berücksichtigen:

- Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten. Geeignet sind: Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmweißem Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur.
- Der waagrecht angebrachte Beleuchtungskörper soll so konstruiert sein, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird.
- Verwendung von insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von nicht über 60° Celsius.

A.5.2 Vermeidung von Vogelschlag

Großflächige Glasfassaden sind mit reflexionsarmen Gläsern, Strukturglas oder als transluzente Flächen auszubilden.

A.5.3 Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Für nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und oberirdischen Garagen sowie für Zugänge sind nur wasserdurchlässige Materialien (Pflastersteine, Kies, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken u.ä.) zulässig. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Dies gilt nicht für TG-Zufahrten.

Eine Verschmutzung entstehender Abwässer muss ausgeschlossen sein.

A.5.4 Dachbegrünung

Flachdächer einschließlich Garagen und überdachte Stellplätze sind bis zu einer Dachneigung von 15° mit einer extensiven Dachbegrünung aus einem mindestens 10 cm starken, kulturfähigen Substrataufbau zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Dachbegrünung ist mit der Installation von Photovoltaikanlagen in Einklang zu bringen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Fenster und Entlüftungsöffnungen sowie technische Aufbauten.

A.6 Pflanzgebote und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.6.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt auszuführen, sofern in diesen Bereichen keine oberirdischen Zufahrten oder Zugänge angelegt werden.

Die Mindestüberdeckung beträgt 0,5 m. Der Substrataufbau ist mit steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial vorzunehmen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

A.6.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Begrünung der Stellplätze

Je angefangene 4 neu errichtete offene Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

A.6.3 Pflanzbindung (Pfb)

Die im Plan durch eine Pflanzbindung dargestellten Bäume sind zu erhalten. Bei einem Abgang der Bäume sind diese durch eine Nachpflanzung im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

A.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 126 Abs. 1 BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.

A.8 Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Planteil gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und unterirdischen Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Nachbargrundstücke sowie der Versorgungsträger zu belasten.

Die im Bebauungsplan durch Leitungsrechte festgesetzten Flächen dürfen nur soweit genutzt werden, dass die Betriebssicherheit der Anlagen jederzeit gewährleistet ist und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

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

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Art des Daches der jeweiligen Gebäude richtet sich nach der Planzeichnung:

- gD: geneigtes Dach, Dachneigung zwischen 7 und 10 Grad.
- SD: Satteldach, Dachneigung siehe Planeintrag.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und den Hauptgebäuden untergeordnete Gebäudeteile sind von dieser Bauvorschrift nicht betroffen.

B.1.2 Dacheindeckung und -gestaltung

Die Farbe der Dacheindeckung ist in Rot- bis Brauntönen zu wählen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solaranlagen nicht zulässig.

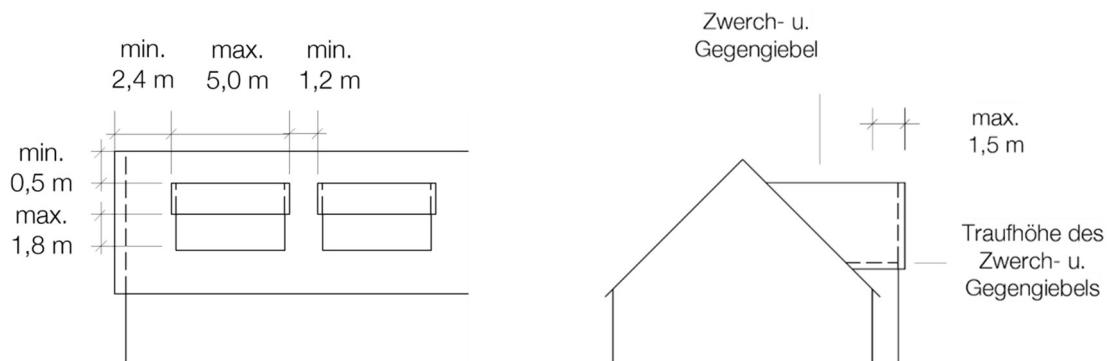
Solarenergieanlagen auf geneigten Dächern müssen die gleiche Neigung wie die Dachfläche aufweisen oder in die Dachfläche integriert werden. Der Abstand zum Dachrand (First, Traufe, Giebelseiten) der jeweiligen Dachfläche muss mindestens 50 cm in der Dachschräge betragen.

B.1.3 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Gegengiebel, Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten (einschließlich Gauben), Zwerch- und Gegengiebel sowie Dacheinschnitte darf die Hälfte der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Die Einzellänge von Dachaufbauten, Zwerch- und Gegengiebeln sowie Dacheinschnitten darf max. 5,00 m betragen. Zwischen Dachaufbauten, Zwerch- und Gegengiebeln sowie Dacheinschnitten muss ein Abstand von mindestens 1,20 m eingehalten werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,40 m vom Ortgang entfernt sein. Die Ansichtshöhe von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf max. 1,80 m betragen.

Zwerch- und Gegengiebel dürfen nicht mehr als 1,5 m über die Außenkante des Hauptbaukörpers hinausragen.

Auf die beiliegende Systemskizze wird verwiesen.



Dachaufbauten, Zwerch- und Gegengiebel sind in Form und Material der Dachlandschaft anzupassen.

B.1.4 Fassaden und deren Farbgebung

Verkleidungen mit polierten oder glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Glas, glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker, geschliffene Werksteine oder Kunststeine sowie für Kunststoff- und Metalltafeln oder Platten. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen.

Innerhalb der östlichen Baufenster, in denen sich derzeit Silogebäude befinden, ist bei der Änderung und Errichtung von baulichen Anlagen die Farbgebung in Rot- bis Brauntönen zu wählen.

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

B.2.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Als Einfriedungen sind einfache Holzzäune (Lattenzäune), weitmaschige Zäune und Hecken aus bodenständigen Sträuchern zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, Wohn- und Fußwege ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

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

B.2.2 Abfallbehälter

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind baulich zu umgrenzen, einzugründen oder baulich zu integrieren.

B.3 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den Straßen zugewandten Seiten der Gebäude zulässig. Werbung in Schrift oder Zeichen darf nur unterhalb der Fenstersimse des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Als Werbeanlagen sind nur Einzelbuchstaben und Schriften bis zu einer Höhe von 35 cm, die nur indirekt beleuchtet werden, oder aufgemalte Schriften zulässig. Werbeanlagen mit senkrecht untereinander stehenden Buchstaben sind unzulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Blinklicht, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig. Unzulässig sind mehr als 2 Schriftarten und Farben an einem Gebäude.

Automaten an den der Straße zugewandten Fassaden sind unzulässig.

B.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Anbringung von mehr als einer Außenantenne an einem Gebäude ist nicht zulässig.

B.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind je Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze zu errichten.

Stellplätze im Zufahrtsbereich von Garagen bzw. Carports können als notwendige Stellplätze anerkannt werden, soweit die Tiefe der Zufahrt mit dem darauf anzurechnenden Stellplatz mindestens 5,0 m beträgt.

Für anders genutzte bauliche Anlagen gelten die Richtzahlen in Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über den Neuerlass der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

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

Auf § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Boden- schutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG), der seit 01.01.2021 gilt, wird hingewiesen. Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Aus- führung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist der zuständigen Behörde (Landratsamt) vorzulegen. Das Bodenschutzkonzept ist bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

Auf § 3 Abs. 3 und 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislauf- wirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) wird hingewiesen. Bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Ab- bruchmaßnahme oder bei einer einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaß- nahme soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Bei solchen Baumaßnahmen ist außer- dem ein Abfallverwertungskonzept einzuholen, der zuständigen Behörde vorzulegen und das Kon- zept inhaltlich zu beachten.

C.3 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasser- rechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die nur punktuell in das Grundwasser eingreifen (z.B. Tiefgründungskörper, Ver- baukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaß- nahme zu beantragen.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehene Schicht- oder Grundwasser angetroffen werden, so ist dies unmittelbar dem Fachbereich Umwelt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

C.4 Erneuerbare Energien

Gemäß PVPf-VO besteht eine Pflicht zur Herstellung von PV-Anlagen.

C.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

In Vorbereitung von Rodungsarbeiten ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. §§ 39 und 44 BNatSchG, Einhaltung der Baufeldräumung und Rodungen, zu beachten. Ggf. ist

rechtzeitig vorab ein Fachgutachter einzuschalten, der Gehölzstrukturen entsprechend untersucht und, soweit erforderlich, weitere Artenschutzmaßnahmen benennt, die mit dem Landratsamt abzustimmen sind.

C.6 Fassadenbegrünung

Es ist zulässig, Fassaden oder Fassadenausschnitte durch vertikale Vegetationsflächen in modularer oder flächiger Bauweise mit standortgerechten Pflanzen wie Stauden, Kleingehölzen, Moosen oder Kletterpflanzen wandgebunden oder bodengebunden zu begrünen.

C.7 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Der Regenwasserkanal in der Mühlstraße kann zur Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genutzt werden. Die Schmutzwässer werden durch Rohrbrücke zur Kläranlage abgeführt.

Bezüglich der Entwässerung wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt des Landratsamts Ludwigsburg empfohlen.

C.8 Geotechnische Bedingungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (ehemalige Bezeichnung: Lettenkeuper). Diese werden im Nordteil des Plangebiets von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungs-bodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

C.9 Landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet sind ortsübliche, saisonal varierende Einwirkungen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen zu erwarten – insbesondere Lärm, Gerüche und Staub –, die zu dulden sind.

C.10 Geruchsimmissionen

Es wird auf das Fachgutachten Geruchsimmissionen zum Bebauungsplan „Aichert II“ – 2. Änderung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 11. November 2025 verwiesen.

In der Untersuchung werden die Geruchseinwirkungen aus dem Betrieb der zum Plangebiet nahegelegenen Kläranlage für das Bebauungsplanverfahren bewertet. Nach Angaben des Betreibers sind derzeit keine konkreten Betriebsentwicklungen geplant.

Die Geruchsimmissionen im Plangebiet wurden anhand von Ausbreitungsrechnungen nach TA Luft, Anhang 2, ermittelt und nach TA Luft, Anhang 7, bewertet.

Aus den Ergebnissen der Geruchsimmissionsprognose folgt:

- Für das Plangebiet wird eine Gesamtzusatzbelastung von maximal 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit erreicht.
- Der Immissionswert für urbane Gebiete von 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit gemäß Anhang 7 TA Luft wird eingehalten.

Im Plangebiet sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

C.11 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsge- setz zu dulden.

D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 – Kräuter und Gräser

Pflanzempfehlung für Kräuter

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

Pflanzempfehlung für Gräser

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

D.2 Pflanzenliste 2 – Bäume und Sträucher

Pflanzempfehlung für Bäume

Großkronige Arten

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Mittelkronige Arten

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Obstbäume

Apfel:	Jakob Fischer, Rubinola, Blenheim, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Rheinischer Winternrambur (=Theuringer), Brettacher, Kaiser Wilhelm, Gewürzluiken, Glöcknnapfel, Zauberäurennette, Welschisner, Rheinischer Krummstiel, Champagner Renette, Jonagold, Melrose Engelberger, Blauacher Wädenswil, Sonnenwirtsapfel, Börtlinger Weinapfel, Kardinal Bea, Gehrers Rambour, Hauyapfel, Bohnapfel, Bittenfelder
Mostapfel:	Engelberger, Blauacher Wädenswil, Sonnenwirtsapfel, Börtlinger Weinapfel, Kardinal Bea, Gehrers Rambour, Hauyapfel, Bohnapfel, Bittenfelder
Birne:	Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneau, Gräfin von Paris,
Mostbirne:	Palmischbirne, Kirchensaller Mostbirne, Metzer Bratbirne, Bayrische Weinbirne, Karcherbirne, Wilde Eierbirne
Sauerkirsche:	Ludwigs Frühe, Schattenmorelle, Rote Maikirsche, Morellenfeuer, Beurelspacher Rexelle, Karneol, Gerema
Süßkirsche:	Burlat, Frühe Rote Meckenheimer, Hedelfinger, Sam, Büttners rote Knorpel, Kordia, Oktavia, Karina, Regina, Dolleseppler

Pflanzempfehlung für Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</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. Bei der Verwertung von Überschussmassen sind die §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, aktuellste Fassung) sowie die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten. 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 §§ 6 und 7 der BBodSchV, der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sowie der DIN 19639 (Bodenschutz bei Bauvorhaben) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenaus-gleich gemäß § 3 Abs.3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) ist grundsätzlich anzustreben. 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) abzuschieben (§ 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 > 3 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, 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 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 mit ausreichendem Überstand von 50-100 cm Breite).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.