



**Textliche Festsetzungen**  
zu dem Bebauungsplan  
**"AICHERT II" -**  
**Abschnitt I (Süd-Ost)**

Stand: 06.03.2006

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB)	v. 27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	v. 23.01.1990
Planzeichenverordnung (PlanzV)	v. 18.12.1990

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes errichtet werden.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes Festgesetzt:

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 (1) BauGB + BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB )**
  - 1.1 **WA Allgemeines Wohngebiet** i.S. v. § 4 BauNVO  
Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.
  - 1.2 **MI Mischgebiet** i.S. § 6 BauNVO  
Anlagen nach Abs. 2 Ziff. 8 und Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.
  - 1.3 **GEE Gewerbegebiet – eingeschränkt** i.S. § 8 BauNVO:  
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen, soweit sie das Wohnen der angrenzenden, überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete nicht wesentlich beeinträchtigen (§ 8 Abs. 2, § 1 Abs. 5 BauNVO), sowie Ausnahmen nach Abs. 3 (1) BauNVO.  
Ausnahmsweise sind Erweiterungen, Änderungen, Erneuerungen oder Nutzungsänderungen zulässig § 1 Abs. 10 Satz 1 und 2 BauNVO.  
Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB )**  
Die bauliche Grundfläche i.S. § 19 (1-3) BauNVO darf im Bereich der Wohn- und Mischgebietsflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 nicht überschreiten.  
Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets darf eine Grundflächenzahl von 0,5 nicht überschritten werden.  
Ausnahmen sind nur durch Ausgleichsmaßnahmen nach Anlage 1 zulässig.  
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland liegt.  
Es sind nur Wohngebäude  
- als Einzelhäuser mit nicht mehr als 3 Wohnungen und  
- als Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen (je Gebäudeteil) zulässig.
3. **Bauweise ( § 9 (1) 2 BauGB )**  
offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO:  
Einzelhäuser "E" und Doppelhäuser "D" nach Planeinschrieb.  
Anstelle von Doppelhäusern sind bei Grundstücksvereinigung auch Einzelhäuser zulässig

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB)  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen begrenzt (Baufenster), Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten.
5. **Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)  
Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
  
Zulässig sind Gartenhäuser u.ä. bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich Vordach, jedoch nicht im Vorgartenbereich und nicht in festgesetzten Grünflächen oder mit Pflanzbindung belegten Flächen. Als Vorgartenbereich gilt der Bereich zwischen Erschließungsstraße + Wege und der überbaubaren Grundstücksfläche.  
Nebenanlagen als Hundezwinger sind bis maximal 2 Hunde zulässig.
6. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) BauGB)  
Firstichtung und Gebäudehaupttrichtung entsprechend der im Plan eingezeichneten Pfeilrichtungen. Bei zusammengebauten Häusern (Doppelhäusern) muss die Firstrichtung gleich sein.
7. **Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**  
Nördlich und westlich des Mühlenbetriebes sind während der Erntezeit Emissionen zu erwarten, die zu Störungen führen können.  
Auf den Bericht zu Geräuschemissionen der Mühle – Erligheim vom 21. Juli 2005 des Herrn Dipl.Ing. (FH) H. Gerlinger, der als Anlage beigelegt ist, wird hingewiesen.
- 7.1 **Lärmschutzwall**  
Auf den im Plan eingetragenen Standort ist zur Vermeidung unzumutbarer Lärmeinwirkungen ein Lärmschutzwall zu errichten (Höhenabwicklung des Lärmschutzwalls ergibt sich aus der Planzeichnung). Maßgebend für den zulässigen Schallpegel ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).
- 7.2 Für die westlich des Lärmschutzwalls und südlich des Wohnwegs 3 gelegenen Bauflächen im MI (Platz Nr. 39 + 46) werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:  
Schallschutzfenster  
Die an der südlichen und östlichen Außenwand gelegenen Fenster von Aufenthaltsräumen gem. § 2 Abs. 7 LBO sind mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 entsprechend der VDI 2719 auszubilden; außerdem sind im Obergeschoss dieser Gebäude keine offenbaren Fenster in Aufenthaltsräumen zulässig.  
Grundrissgestaltung  
Wenn durch entsprechende Grundrissgestaltung sichergestellt werden kann, dass die Aufenthaltsräume auf der von der Lärmquelle abgekehrten Seite angeordnet werden, kann auf den Einbau von Schallschutzfenstern verzichtet werden.
8. **Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten** (§ 9 (1) 4 BauGB)  
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten bzw. anzulegen.  
Mindestabstände von den öffentlichen Verkehrsflächen:  
    bei Garagen 5,0 m,  
    bei Carport 2,0 m,  
bei Garagen kann auf den Stauraum bis 2,0 m verzichtet werden, wenn mit Fernbedienung gesteuerte automatisch öffnende Garagentore verwendet werden.  
Ausnahmsweise sind im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
**Offene Stellplätze** können im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden, sofern andere Festsetzungen wie Pflanzgebot, öffentliche Stell- und Grünflächen dies nicht ausschließen.  
**Einfahrten:** Über die Parkplätze und Grünflächen besteht zu den Baugrundstücken generelles Zu- und Abfahrtsverbot.  
Ausnahmsweise kann eine **Einfahrt** verlegt werden, wenn wegfallende Parkplätze, Grünflächen oder Bäume ersetzt werden.

9. **Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) und zugehörige Grünflächen** nach Planeinschrieb
10. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**  
 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.  
 Die GVS-Auflagen und technischen Bedingungen der GVS-Gasfernleitungsanlagen der Gasversorgung Süddeutschland GmbH sind als Anlage beigefügt und sind bei sämtlichen Tätigkeiten sowohl innerhalb des Schutzstreifenbereiches der GVS-Anlagen als auch im unmittelbaren Nahbereich einzuhalten.  
**Gehrechte** dienen dem allgemeinen Nutzungsrecht.  
**Fahrrechte** dienen dem Nutzungsrecht sämtlicher durch die Fläche erschlossenen Anlieger.
11. **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerken, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)**  
 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen. Diese werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sie liegen auf der privaten Grundstücksflächen.  
 Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und Tiefe von ca. 0,5 m erforderlich.
12. **Festsetzungen der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)**  
 Die **Höhe der baulichen Anlagen** (Gebäudehöhen) bemisst sich nach der Firsthöhe von einer festgesetzten Bezugsebene B aus.  
 Bezugsebene B entsprechend Planeinschrieb.  
**Die Erdgeschossfußbodenhöhe** (EFH) darf die Bezugshöhe (B) unter Berücksichtigung der Firsthöhenbegrenzung um max. 0,25 m über- und unterschreiten. Bei einer Unterschreitung muss die bestehende oder geplante Kanalanschlusshöhe berücksichtigt werden.  
 (siehe Regelzeichnung – Anlage 2 zu den Textlichen Festsetzungen)  
 Beim eingeschränkten Gewerbegebiet bleibt die bestehende Fußbodenhöhe in ihrem Bestand festgesetzt.
- Die Firsthöhe**, gemessen zwischen der festgesetzten Bezugsebene B (siehe Planeintrag) und Oberkante First darf bei
- |        |      |                             |
|--------|------|-----------------------------|
| Z = I  | HB 1 | 7,00 m                      |
|        | HB 2 | 7,50 m                      |
| Z = II | HB 3 | 8,00 m nicht überschreiten. |
- Im **eingeschränkten Gewerbegebiet** sind Firsthöhen bis 15,0 m zulässig. Ausnahmsweise sind technisch bedingte Aufbauten im betriebsbedingten Umfang darüber hinaus möglich, wenn das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
13. **Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) 15 BauGB)**  
 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen der Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Plangebiet, insbesondere zum Ausgleich für Bodenversiegelung und des Verlustes von Lebensräumen.
- 13.1 **Grünordnerische Festsetzungen**  
 Die grünordnerischen Festsetzungen sind aus dem Erläuterungsbericht zum Gründordnungsplan (GOP) entnommen.
- Die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung umfassen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung und zum Ausgleich des Eingriffes. Als grünordnerische Maßnahmen werden Pflanzgebote und Pflanzbindungen nach § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzt.

### 13.2 **Pflanzgebot und Pflanzbindung** (§ 9 (1) 25a+b BauGB)

13.2.1 Die im Lageplan eingetragenen **Pflanzgebotsflächen** sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten zu achten.

Verwendung finden standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation.

Die eingetragenen **Baumstandorte** sind verbindlich; geringfügige Abweichungen bis max. 5 m sind möglich, wenn Zu- und Abfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.

Das Pflanzgebot kann durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

13.2.2 **Pflanzgebot 1 (Pfg1)**- Einzelbäume als Übergang zum Außenbereich zur Einbindung des Baugebiets als Ackerrandstreifen mit Streuobsthochstämmen  
Kirsche, Apfel und Birne - lokale Sorten auf Sämlingsunterlage

13.2.3 **Pflanzgebot 2 (Pfg2)**- Private Grünfläche zur Einbindung der Baukörper

- Obsthochstämmen auf Sämlingsunterlage in den Sorten Birne, Apfel, Kirsche und Walnuss
- Lockere Gehölzpflanzung als freiwachsende Hecke aus folgenden Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation, u.a.:

Baumartige Gehölze:

Acer campestre (Feldahorn)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Carpinus betulus (Hainbuche)

Strauchartige Gehölze:

Cornus sanguinea (Hartriegel)	Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)	Prunus spinosa (Schlehe)
Viburnum lantana (Schneeball)	

13.2.4 **Pflanzgebot 3 (Pfg3)**- Straßenbäume

- Großkronige Laubbäume z.B.
 

Ulmus glabra (Bergulme)	Quercus robur (Stieleiche)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Carpinus betulus (Weißbuche)
- Mittel-Großkronige Laubbäume z.B.:
 

Prunus padus (Traubenkirsche)	
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	
- Kleinkronige Laubbäume z.B.:
 

Corylus colurna (Baumhasel)	Sorbus intermedia (Oxelbeere)
Malus sargentii (Zierapfel-Veredelung)	Malus x zumii (Zierapfel)
- Alternative
 

Acer platanoides (Spitzahorn)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus calleryana chanticleer (Wildbirne)	

13.2.5 **Pflanzgebot 4 (Pfg4)**- Freiwachsende Hecke/ Feldgehölze

1 Gehölz pro 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche; Pflanzempfehlungen siehe Hinweise Ziff. 5

13.2.6 **Pflanzgebot 5 (Pfg 5)**- Bachrenaturierung und Retentionsflächen (siehe Ziff. 13.8)

13.2.7 **Ackerrandstreifen**

Extensives Grünland mit hohem Krautanteil

13.2.8 **Straßenbegleitgrün aus Bäumen bzw. freiwachsende Hecken mit Heistern**

Bei der Durchgrünung des Straßenraumes darf das Lichtraumprofil der verschiedenen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Parkbucht oder Gehweg) nicht eingeschränkt werden.

- 13.2.9 Bei der **Pflanzbindung** handelt es sich um bestehende Einzelbäume. Die bestehende Bepflanzung (Bestand und Neupflanzung) ist zu erhalten; abgängige Bäume müssen durch neue ersetzt werden. Der Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen muss entsprechend DIN 18920 (bzw. RAS LG4) sichergestellt werden.
- 13.2.10 **Pflanzempfehlungen** - siehe Hinweise Ziff. 5
- 13.3 **Extensive Dachbegrünung**  
Flachdächer, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Pflanzempfehlungen siehe Hinweise Ziff. 5
- 13.4 **Außenwandbegrünung**  
Die Begrünung von Wandscheiben der Garagen und Carports wird mit Kletter- bzw. Schlinggewächsen empfohlen - siehe Hinweise Ziff. 5
- 13.5 **Anpflanzung, Pflege und Unterhaltung**  
Die Anpflanzung, Pflege und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.
- 13.6 **Herkunft der Gehölze und des Saatgutes**  
Für als Ausgleich festgesetzte Flächen ist für Bepflanzungen und Saatgut zu beachten, dass nur Gehölze und Saatgut aus demselben regionalen Herkunftsgebiet bzw. Naturraum verwendet werden. Nach § 29 NatSchG ist dies der Naturraum Nr. 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“. Dies bezieht sich jedoch nur auf Ausgleichsflächen außerhalb der geschlossenen Bebauung. Alle Ausgleichsflächen liegen innerhalb der geschlossenen Bebauung; § 29 NatSchG findet hier somit keine Anwendung.
- 13.7 **Ausgleich für den Wegfall des § 24a-Biotopes**  
Anlage einer **Feldgehölzhecke** direkt im Anschluss neben der entfallenden Hecke (westlich des Flst.Nr. 3063) als Ausgleich für den Verlust des § 24a-Biotopes „Feldhecke Mühlwiesen“.
- 13.8 **Retentionsflächen, Biotope für Wechselkröten und Bachrenaturierung**
- 13.8.1 **Retentionsflächen**  
Die Retentionsflächen erhalten keinen Oberbodenauftrag und keine Bepflanzung bzw. Ansaat. Durch natürliche Aussaat von Gräsern und Stauden ist gewährleistet, dass eine standortgerechte Selbstbegrünung für diese wechselfeuchten Standorte stattfindet. Einem Verlanden muss jedoch entgegengewirkt werden.
- Wechselkröten** kommen im Plangebiet nicht vor, zumal es keine entsprechenden Biotope enthält. Nach dem Hinweis des Landratsamtes Ludwigsburg wurden jedoch verendete Exemplare auf dem Sportplatz gefunden. Zur Ansiedlung werden 3 Biotope geschaffen. Je Biotop wird eine ca. 10-15 m<sup>2</sup> Wasserfläche in unregelmäßiger Form und Tiefe zuzüglich Umgebung angelegt:
- sandig-kiesiger Untergrund auf wasserundurchlässiger Schicht
  - Randbereich mit grabfähigem Boden und Versteckmöglichkeiten
  - Einstau nur Frühjahr bis Sommer (Pflegemaßnahme Abpumpen!)
  - keine Bepflanzung der Wasserstellen (Offenhaltung notwendig)
  - keine Beschattung durch Gehölze
- 13.8.2 **Bachrenaturierung**  
Der Ensbach wird aufgeweitet, die Uferböschungen abgeflacht und Bereiche im Ensbach angelegt, die nur zeitweise überflutet werden. Bisherige Böschungen ca. 1:1 werden, soweit es die Platzverhältnisse erlauben, abgeflacht, neue Böschungsneigungen sind bis zu ca. 1:1,5 an wenigen Stellen, hauptsächlich an der Südseite, und ca. 1:2 in den übrigen Bereichen. An Stellen mit erhaltenswerten Gehölzen an der Südseite wird keine Veränderung vorgenommen. Im Bereich der Brücken ist ein Verbau mit Natursteinen notwendig.

- Röhrlichtzone, NW bis MW, wechselnder Wasserstand:
 

Iris pseudacorus	Scirpus lacustris
Juncus effusus	Typha latifolia
Phragmites communis	
- Weiden-Auenwald-Gesellschaft (Weichholzaue), MW bis MHW, zeitweilig überflutet
 

Alnus glutinosa	Salix purpurea
Populus tremula	Salix viminalis
Prunus padus	Viburnum opulus
- Erlen-Eschen-Auenwald oder Wiesen, oberhalb MHW, selten und unregelmäßig überflutet
 

Acer campestre	Fraxinus excelsior
Cornus sanguinea	Rosa canina
Corylus avellana	

### 13.9 Umsetzung und Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahmen

#### 13.9.1 Innerhalb des Plangebiets

- Festsetzung von Pflanzgebotsflächen mit unterschiedlicher Ausgestaltung (Pfg1-4) zur Eingrünung des Baugebiets.
- Anlegung von begrünten Ackerrandstreifen auf Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 154 (97 m<sup>2</sup>) und östlich des landwirtschaftlichen Wegs am Rand des Plangebiets T.v. Flst. 172-186 (832m<sup>2</sup>).
- Anlegen von begrünten Ackerrandstreifen und Bepflanzung mit Obsthochstämmen auf Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 266 und 267/1 (524 m<sup>2</sup>). T.v. Flst. 267/2 ist in der unten stehenden Aufstellung „Außerhalb des Plangebietes“ enthalten.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Freiflächengestaltung als Grünfläche für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)
- Dachbegrünung von Flachdächern.
- Teilweise Reaktivierung des Mühlgrabens als Entwässerungsgraben südlich des Flurstücks 163, in nachfolgenden Flächen enthalten.
- 4.250 m<sup>2</sup> T.v. 154, 167,168, wird verlegt, und ist dann nicht mehr betroffen;169, 153, 1000, 3054, 3064, 3670 Umwandlung von intensiv genutzter Wiesenfläche mit Krautgarten, in Streuobstwiesen sowie Anlage von Retentionsflächen, Wiesen und Feuchtwiesen mit Gehölzen, 3 Biotopen für Wechselkröten, Rückbau von Graswegen und Renaturierung des Ensbaches mit Mäandrierungen und bachbegleitender Vegetation.

#### 13.9.2 Außerhalb des Plangebiets

- 2800m<sup>2</sup> T.v. 267/2 Umwandlung von intensiv genutzter Ackerfläche, in Streuobstwiese

#### 13.11 Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag bzw. im baurechtlichen Anzeigeverfahren sollte ein dem GOP/BBPL entsprechenden qualifizierten Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan vorgelegt werden

#### Planunterlagen

Die Planunterlage M. 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

#### Aufgestellt:

Maulbronn, den 11.07.2001

#### Geändert:

Maulbronn, den 30.07.2002

Maulbronn, den 31.07.2003

Maulbronn, den 15.02.2005

Maulbronn, den 13.12.2005

Maulbronn, den 06.03.2006

#### Beraten:

Erligheim, den 17.07.2001

Erligheim, den 06.08.2002

Erligheim, den 05.08.2003

Erligheim, den 15.02.2005

Erligheim, den 13.12.2005

Erligheim, den 07.03.2006

Vermessungs- und Ingenieurbüro

**GÜNTHER SCHEIBLE** Dipl.Ing.(FH)

Dobelweg 13/4, 75433 Maulbronn

**Scheible**  
(Planverfasser)

*G. Scheible*



**Gemeinde Erligheim**

**08. MRZ. 2006**

*[Handwritten signature]*

**Leibold**  
(Bürgermeister)

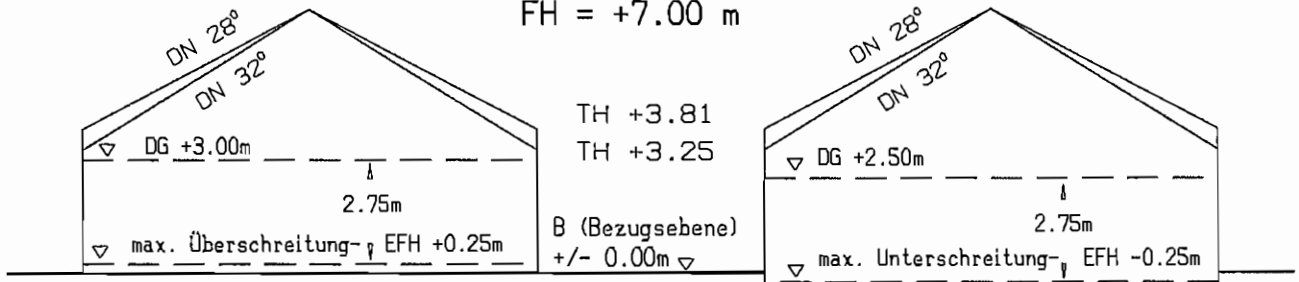
## AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUR ERHÖHUNG DER BAULICHEN GRUNDFLÄCHE

1. **Als schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen können angerechnet werden:**
  - 2 m<sup>2</sup> für 1 m<sup>2</sup> naturnahes Feuchtbiotop mit direktem Kontakt zum anstehenden Boden, (keine Folienteiche, Kunststoffteiche, Betonteiche usw., bei wasser-durchlässigem Boden ist eine Abdichtung mit wasserundurchlässigem Boden, z.B. Ton, vorzunehmen.)
  - 2 m<sup>2</sup> für 1 m<sup>2</sup> extensiv gepflegte Wiese (1 bis 4-malige Mahd)
  - 2 m<sup>2</sup> für 1 m<sup>2</sup> frei wachsende Heckenpflanzung wie in den Pflanzgeboten angegeben, was einem Heckengehölz entspricht.
  - 45 m<sup>2</sup> für 1 Stk Baum 3. Ordnung wie in den Pflanzgeboten angegeben (außer den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgeboten)
2. **Als schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen können angerechnet werden:**
  - 1 m<sup>2</sup> für 10 m<sup>2</sup> Fassadenbegrünung (ohne Öffnungen jeder Art gerechnet)
  - 1 m<sup>2</sup> für 10 m<sup>2</sup> Dachbegrünung (mit notwendigen Kiestraufen und Öffnungen jeder Art gerechnet)

GEBÄUDEHÖHENENTWICKLUNG für das Baugebiet "Aichert II"-Abs.I (Süd-Ost) in Erligheim bei einer Abweichung der Bezugsebene von max. 0.25m entsprechend der Firsthöhenbegrenzung gemäß des Textteiles bei einer Schemabreite von 12.0 m.

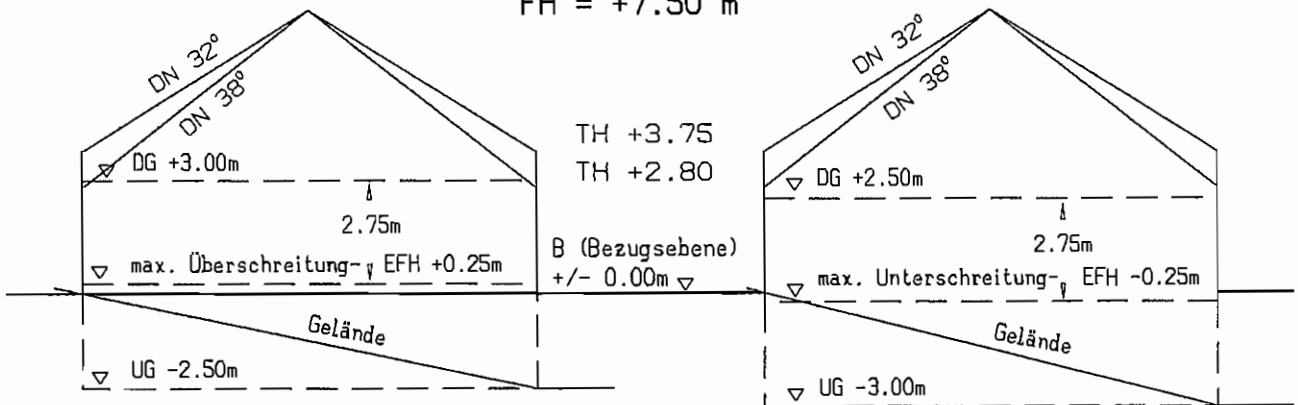
HB 1 - Z=I - SD 28-32°

FH = +7.00 m



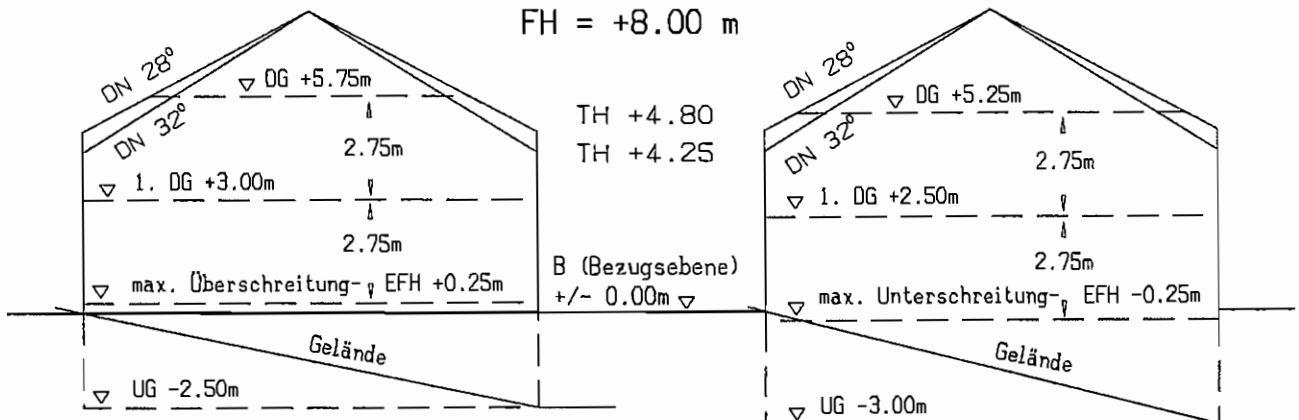
HB 2 - Z=I - SD 32-38°

FH = +7.50 m



HB 3 - Z=II - SD 28-32°

FH = +8.00 m





**Hinweise**  
zu dem Bebauungsplan  
**" A I C H E R T II " -**  
**Abschnitt I (Süd-Ost)**

**1. Wasserschutzrechtliche Hinweise**

- 1.1 Bei dem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - angezeigt werden.  
Grundwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.  
Zur Vermeidung von Bauverzögerungen wird deshalb dringend empfohlen, frühzeitig das örtliche Grundwasser erkunden zu lassen, damit ggf. erforderliche wasserrechtliche Verfahren rechtzeitig durchgeführt werden können.  
Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.  
Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- 1.2 Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser größtenteils versickern kann.  
Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

**2. Bodenschutzrechtliche Hinweise**

- 2.1 Sollten bei der Erschließung und Bebauung Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, Umweltamt und das Gesundheitsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.
- 2.2 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BbodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7, wird hingewiesen.  
Darüber hinaus gelten die zum Schutze des Bodens getroffenen Regelungen entsprechend „Regelungen zum Schutz des Bodens“.

**3. Geotechnisches Gutachten**

Das Geotechnische Gutachten vom 09.05.2004 des Dipl. Geologen Henning Weyersberg ist Bestandteil dieser Hinweise und ist dem Bebauungsplan beigelegt.  
Bei Neubauten sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 vorzunehmen.

**4. Denkmalschutz**

In dem im Bebauungsplan dargestellten Schutzbereich (Flst.Nr. 156, 161, 162, 173, 174 und 175) wird eine ehemalige Römerstraße vermutet.  
Bodenfunde nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Landesdenkmalamt zu melden.  
Der Beginn sämtlicher Bau- bzw. Planierarbeiten innerhalb des o.g. Bereiches ist dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg - Bodendenkmalpflege - 3 Wochen vorher mitzuteilen, um Gelegenheit zu geben, evtl. zu Tage tretende Bodenfunde rechtzeitig zu sichern und freizulegen; die dadurch verursachten kurzfristigen Arbeitsunterbrechungen sind gem. § 20 DSchG zu dulden. Die Beseitigung oder Zerstörung von Bodenfundstellen ist strafbar.

**5. Pflanzungen – Allgemeine Pflanzempfehlung**

**5.1 Pflanzempfehlung für Bäume**

Kirsche, Pflaume, Zwetschge, Apfel, Birne oder Walnuss  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Frühe Süßkirsche, Zwetschge und Walnuss

**5.2 Pflanzliste für Feldgehölze**

- Heister			
Feldahorn	(Acer campestre)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
- Sträucher			
Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Schneeball	(Viburnum lantana)
Hasel	(Corylus avellana)	Hundsrose	(Rosa canina)
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Holunder	(Sambucus nigra)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)		

**5.3 Pflanzempfehlung für Sträucher:**

Cornus mas	(Kornelkirsche)	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)	Rosa rugosa	(Apfelrose)
Syringia i.A.	(Flieder)	Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

**5.4 Pflanzempfehlung für Heckenpflanzen (bis 1 m Höhe) z.B.:**

Ligustrum vulgare	(Liguster)	Buxus sempervireus	(Buchs)
-------------------	------------	--------------------	---------

**5.5 Pflanzempfehlung für Heckenpflanzen (bis 2m Höhe) z.B.:**

Acer campestre	(Feldahorn)	Carpinus betulus	(Hainbuche)
Buxus sempervirens var. Arborescens			(Gewöhnlicher Buchsbaum)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Sambucus nigra	(Holunder)
Taxus baccata	(Gewöhnliche Eibe)		

**5.6 Pflanzempfehlung für Wildstauden, Bodendecker, z.B.:**

Ajuga reptans	(Günsel)	Epimedium i.A.	(Elfenblume)
Hedera helix	(Efeu)	Pulmonaria angustifolia	(Lungenkraut)
Rosa arvensis	(Ackerrose)	Rosa gallica	(Essigrose)
Symphitum officinale	(Beinwell)	Symphytum grandiflorum	(Großblumiger Beinwell)
Waldsteinia geoides	(Waldsteinie)		

**5.7 Empfehlung für Rasen- bzw. Wiesenansaat**

Heimische Gräser und Kräuter

**5.8 Extensive Dachbegrünung**

Empfohlen wird:

Bromus tectorum (Trespe)	Festuca ovina (Schafschwingel)
Geranium sanguineum (Blutstorchschnabel)	Helianthemum nummularia (Sonnenröschen)
Koeleria glauca (Blaue Kammschmiele)	Lavendula angustifolia (Echter Lavendel)
Linaria vulgaris (Leinkraut)	Lotus corniculatus (Gefüllter Hornklee)
Origanum vulgare (Goldmajoran)	Sedum acre (Mauerpfefter)
Sempervivum tectorum (Hauswurz)	Teucrium chamaedrys (Gamander)
Thymus serpyllum (Thymian)	

**5.9 Außenwandbegrünung**

Empfohlen werden:

Clematis montana (Waldrebe)	Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)	Humulus lupulus (Hopfen)
Hydrangea (Kletterhortensie)	Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)	Wisteria sinensis (Chinesischer Blauregen)
Rosa „New Dawn“ (Öfterblühende Kletterrose)	
Parthenocissus tricuspidata veitchii (Wilder Wein)	

**Regelungen zum Schutz des Bodens**  
zu dem Bebauungsplan  
**"AICHERT II" -**  
**Abschnitt I (Süd-Ost)**

- 1. Wiederverwertung von Bodenaushub**
- 1.1 Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten. Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist (v.a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 1.2 Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs 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 hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 30 cm) abzuschieben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- 2. Bodenbelastungen**
- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz zu benachrichtigen.
- 2.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.