



BEBAUUNGSPLAN „SANIERUNGSGEBIET SCHLOSSSTRAÙE, 2. ÄNDERUNG“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

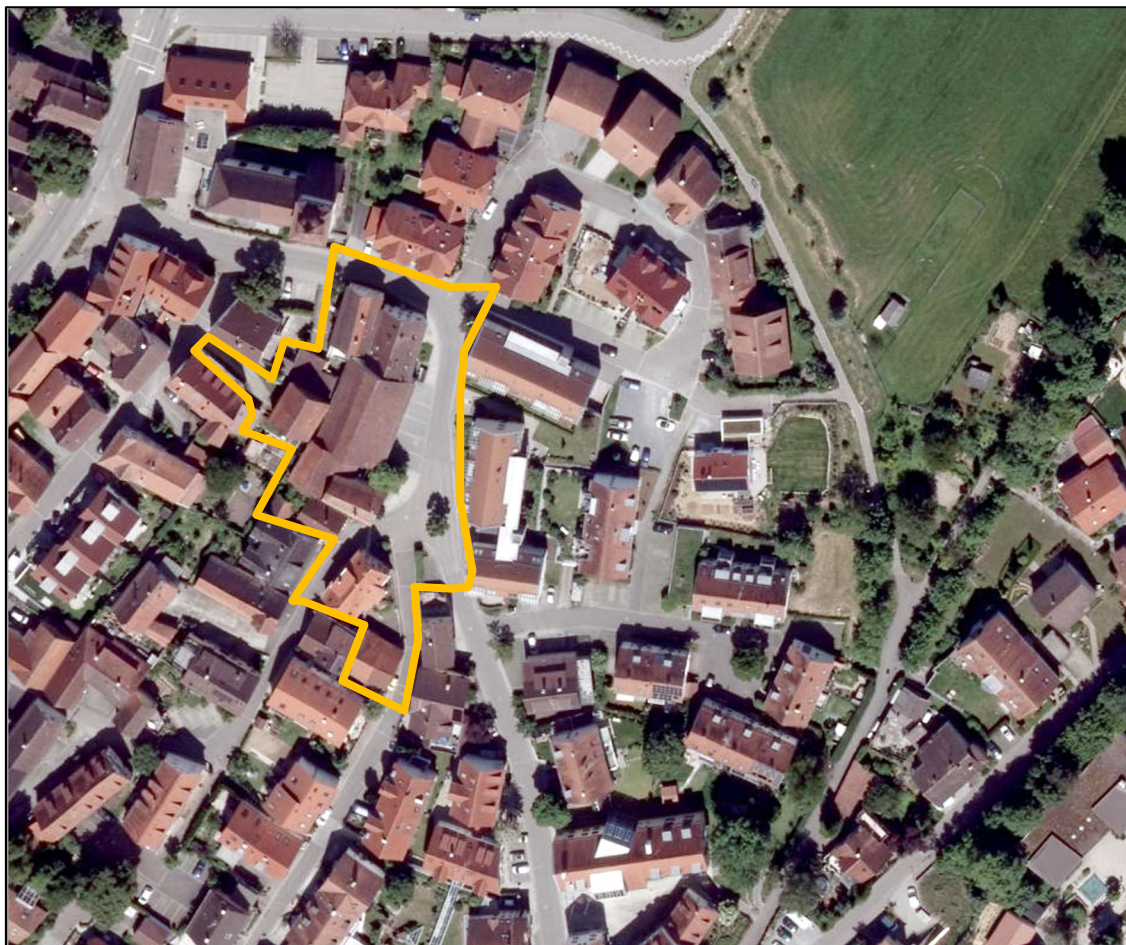


Abbildung 1: Luftbild LUBW

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF - STAND: 26.01.2018



INHALT

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.3	Bauweise	4
3.4	Stellung der baulichen Anlagen	4
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen	4
3.6	Nebenanlagen	4
3.7	Verkehrsflächen.....	4
3.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
3.9	Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen	5
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO)	6
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
4.2	Werbeanlagen und Automaten	6
4.3	Versorgungsleitungen.....	7
4.4	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen sowie deren Einfriedungen	7
4.5	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	7
4.6	Unzulässigkeit von Freileitungen	7
4.7	Ordnungswidrigkeiten	7
5.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	8
5.1	Bestandteile	8
5.2	Artenschutz.....	8
5.3	Bodenschutz	10
5.4	Denkmalgeschützte Gebäude.....	10
5.5	Archäologisches Kulturdenkmal.....	10
5.6	Altlasten	11
5.7	Kampfmittelbelastung	11
5.8	Schall.....	11
5.9	Hochwassersituation.....	11
5.10	Pflanzungen.....	11
5.11	Duldungspflicht	11
5.12	Einsichtnahme	11

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99) in Kraft getreten am 11. März 2017
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

3.1.1 **Besonderes Wohngebiet**

Es werden die Besonderen Wohngebiete WB1, WB2 gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind: - Wohngebäude

- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für Büronutzungen und für die Ausübung freier Berufe (§ 13 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) Nr.1 BauNVO sind die in § 4a (2) BauNVO genannten Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 4a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

3.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

3.2.2 **Zahl der Vollgeschosse**

Die Mindestzahl der Vollgeschossen und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

3.2.3 **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH max) gemäß Planeintrag im jeweiligen Baufenster. Als maximale Traufhöhe wird die Höhe der baulichen Anlagen als Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des Gebäudes festgelegt. Eine Abweichung von der festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis max. + / - 50 cm ist zulässig.

3.3 **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Bauweise entsprechend Planeinschrieb

a Es wird eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Für das WB1 ist eine Grenzbebauung zum Flurstück 70/1 zulässig

Für das WB2 ist an der südlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung zum Flurstück 28/1 zulässig.

3.4 **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind einzuhalten, geringfügige Abweichungen sind zulässig.

3.5 **Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) festgelegt. Gem. § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO sind folgende Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig:

- Lichtschächte

Terrassen, Erker, Gesimse, Dachvorsprünge, Vordächer von Gebäudezugängen und Müllsammelplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.6 **Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Als Nebenanlagen sind ausschließlich eingehauste Müllbehälterstandorte und Fahrradabstellanlagen auf dem Grundstück zulässig.

3.6.1 **Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze**

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig. Tiefgaragen sind generell zulässig. Die Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.7 **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.7.1 **Zufahrten zu Garagenanlagen**

Zufahrten zu Garagenanlagen sind entsprechend der Planzeichnung anzuordnen.

3.7.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil sind zwei Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

V1: ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für verkehrsberuhigte Bereiche festgelegt.

V2: ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, nur befahrbar für Notverkehr festgesetzt.

3.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.8.1 Begrünung der Tiefgaragen in WB1

Tiefgaragen im Bereich von WB1 sind mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen gärtnerisch zu gestalten und mit Hecken und Sträuchern zu begrünen. Hecken und Sträucher sind zu mind. 50% mit Arten der nachfolgenden Liste zu gestalten. Die Mindestaufbaustärke hat im Mittel 50 cm zu betragen.

- Arten:	Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Malus in Sorten	Apfel
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3.8.2 Pflanzgebote

Pflanzgebot 1 (pfg1) Pflanzung von Einzelbäumen im verkehrsberuhigten Bereich

Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs sind mindestens drei standortgerechte Laubbäume in der nachstehenden Qualität anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

- Qualität: Hochstamm, StU 20-25 cm

Pflanzgebot 2 (pfg2) Pflanzung von Einzelbäumen in WB2

Im Bereich von WB2 ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der nachstehenden Qualität anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

- Qualität: Hochstamm, StU 20-25 cm

3.9 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton, sowie die Fundamente evtl. erforderlichen Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1 Dachgestaltung

Im Zeichnerischen Teil sind für die einzelnen Baufelder, Dachformen für Hauptbaukörper entsprechend Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

4.1.2 Dachneigungen

Dachneigung entsprechend Planeinschrieb.

Für die Hauptgebäude ist eine Abweichung der Festgesetzten Dachneigung um +/- 5° zulässig. Verbindungsteile wie Treppenhäuser, Übergänge, Aufzüge oder Verbindungsbauwerke sowie Dachgauben sind auch mit anderer Dachneigung und als begrüntes Flachdach zulässig.

4.1.3 Dachform, Ausbildung und Farbe der Deckung

Dachform entsprechend Planeinschrieb.

Dachversätze sind zulässig. Als Dachdeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft für die Satteldächer matte Ziegel und Pfannen im Farbspektrum von ziegelroten bis hin zum klassisch roten und rotbraunen Farbtönen im Rahmen der städtebaulichen Gesamtfarbkonzeption zu verwenden. Metalleindeckungen und glänzende Keramik nicht zulässig. Davon ausgeschlossen sind Dächer von Windfang, Wintergärten, Vordächer und Dachflächenfenster. Gründächer und Solardächer sind zulässig und erwünscht.

4.1.4 Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten wie Antennen, Anlage der Gebäudetechnik und Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind grundsätzlich zulässig.

4.1.5 Dachausschnitte/ Dachgauben

Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf nicht mehr als 60% der Gebäudelänge betragen.

Der Abstand von Dachausschnitten und Dachgauben hat 1,0 m zum Dachrand zu betragen.

4.1.6 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Putz, Holz und mineralischen Werkstoffplatten im Rahmen der städtebaulichen Gesamtfarbkonzeption ausgeführt werden. Zusätzlich sind Solarfassaden zugelassen.

Bei Farbgebungen an Neubauten, nach Renovierungen und bei Pflege vorhandener Gebäude ist besonders Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Straßen- und Platzraums zu nehmen.

4.1.7 Garagen und Carports

Aneinander gebaute Garagen und Carports, auch auf verschiedenen Grundstücken sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

4.2 Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur an der Stätte der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken.

Unzulässig sind:

Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Lichtwerbung in grellen Farben, serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen, oder Markenwerbung, soweit die nicht auf die historische Umgebung Rücksicht nehmen.

4.3 Versorgungsleitungen

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

4.4 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen sowie deren Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 und Nr. 4 LBO)

4.4.1 Müllbehälterstandorte

Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter auf privaten Grundstücken sind mit Hecken oder einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen und durch die Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

4.4.2 Freibereiche

Die unbebauten Flächen mit Ausnahme der Stellplätze, Zugänge und Zufahrten, Spielflächen sowie Terrassen sind gärtnerisch anzulegen und als dauerhafte Grünfläche zu unterhalten.

4.4.3 Einfriedungen

Als Abgrenzung zwischen den privaten Flächen sind Hecken und vereinzelte Sträucher entsprechend den Pflanzgeboten zulässig. Zäune und Mauern sind unzulässig.

4.4.4 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern sind nur entlang der Flurstücke 58, 69, 61/1 und 70/1 zulässig. Sie sind entsprechend mit Sandstein, oder sandsteinähnlichen Materialien herzustellen.

4.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die anfallenden Oberflächenwasser, aus Straßen, Hofflächen und Dächern, in das örtliche Kanalnetzsystem abzuleiten.

4.6 Unzulässigkeit von Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4.7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

5.1 Bestandteile

Für den Bebauungsplan gelten:

Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 26.01.2018

Die Textteile in der Fassung vom 26.01.2018

Die Begründung der Project GmbH in der Fassung vom 26.01.2018

Der städtebauliche Entwurf der Project GmbH in der Fassung vom 04.10.2017

Die artenschutzrechtliche Potentialanalyse vom Büro Ökologie Planung Forschung in der Fassung vom 04.07.2016

Die Verkehrsuntersuchung von MAP- Prof. Maurmaier + Partner, Stuttgart in der Fassung vom Mai 2016

5.2 Artenschutz

§ 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Brutvogelarten). Bei jedem Vorhaben, insbesondere im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen, hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Um dies zu gewährleisten, müssen folgende Hinweise beachtet werden.

Maßnahmen während der Bauphase zur Vermeidung von Verletzung oder Tötung ruhender Fledermäuse, gebäudebrütender Vogelarten und freibrütender Vogelarten sowie zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Mehlschwalben

- Rückbaumaßnahmen an Gebäuden mit (potenziellen) Fledermausquartieren ohne Überwinterungseignung, i.e. Schloßstraße 8 (Wohngebäude und Garage, FISt. 58/1), Schloßstraße 12 (Feuerwehrhaus, FISt. 46/4), Schloßstraße 14 (leerstehendes Wohngebäude und Scheune, FISt. 60/1), Backgasse 2 (leerstehendes Wohngebäude und Gartenhaus, FISt. 61) sowie Kirchgasse 1/1 (Scheune, FISt. 71/1), sind außerhalb der Wochenstuben- bzw. Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, also zwischen 15. November und 28./29. Februar, durchzuführen, wenn die Temperatur über einen Zeitraum von etwa drei Tagen auf unter -2°C gesunken ist. Rückbaumaßnahmen sind unmittelbar im Anschluss an eine entsprechende Frostperiode durchzuführen. Sollten Rückbaumaßnahmen unter den genannten Bedingungen nicht möglich sein, müssen die Gebäude vor Rückbau auf Besatz durch Fledermäuse untersucht werden. Wenn an den Gebäuden gleichzeitig potenzielle Brutplätze gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind, müssen die Gebäude außerdem vor Rückbau auf eine aktuelle Nutzung durch gebäude- und nischenbrütende Vogelarten untersucht werden. Diese Untersuchungen haben mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die vorhandenen Strukturen als Quartier bzw. Brutplatz genutzt werden. Sollten Tiere beim Rückbau der Gebäude angetroffen werden, so wird die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Ludwigsburg) abgestimmt.
- Rückbauarbeiten an Gebäuden mit potenziellen Brutplätzen gebäudebrütender Vogelarten (jedoch ohne Eignung für Fledermäuse), i.e. Schloßstraße 10 (leerstehendes Wohngebäude, FISt. 59), sind außerhalb der Brutzeit der Gilde, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Sollte die Einhaltung der genannten Bedingungen nicht möglich sein, so sind potenzielle Brutplätze an Gebäuden direkt vor Beginn der Abbrucharbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf eine aktuelle Nutzung durch gebäude- und nischenbrütende Vogelarten hin zu untersuchen. Sollten Tiere beim Rückbau der Gebäude angetroffen werden, so wird die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Ludwigsburg) abgestimmt.
- Die Scheune neben dem Gebäude Schmiedgasse 2 (Flurstück 28/2) wurde bei der artenschutzrechtlichen Analyse nicht berücksichtigt, da diese zum Zeitpunkt der Erfassungen nicht Bestandteil des damaligen Geltungsbereichs war. Sollten Eingriffe in die Scheune erfolgen, ist diese vor Beginn der Eingriffe auf potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zu prüfen. Zudem sind die am Gebäude befindlichen künstlichen Nisthilfen für Mehlschwalben rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit der Mehlschwalbe, d.h. vor dem 20. April, in ungestörte Bereiche im räumlich-funktionalen Zusammenhang umzuhängen. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände einzuleiten.

- Arbeiten an Gebäuden, die benachbart zu Brutplätzen der Mehlschwalbe liegen (insbesondere Backgasse 2 und Schmiedgasse 2) müssen vor Beginn der Brutzeit der Mehlschwalbe, d. h. vor dem 20. April begonnen werden. Sollte die Einhaltung dieser Bedingung nicht möglich sein, sind die betroffenen künstlichen Nisthilfen der Mehlschwalbe vor dem 20. April in ungestörte Bereiche im räumlich-funktionalen Zusammenhang umzuhängen.
- Eine Begehung der Innenräume des Gebäudes Schmiedgasse 2 war im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht möglich. Sofern das Gebäude im Rahmen der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans abgerissen oder baulich verändert wird, ist das Gebäude vor Beginn der Bauarbeiten von innen hinsichtlich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen; bei Bedarf sind geeignete Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.
- Verbleibende größere Bäume im Nahbereich zu Abbrucharbeiten sind durch geeignete Schutzmaßnahmen, z.B. durch Bauzäune, zu sichern.
- Die Entfernung von Gehölzen und des Efeubestands ist außerhalb der Brutzeiten freibrütender Vogelarten, also im Zeitraum vom 15. Oktober bis 15. Februar durchzuführen. Sollte die Entfernung von Gehölzen und Efeu im genannten Zeitraum nicht möglich sein, so sind die Gehölze und der Efeubestand direkt vor Beginn der Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf eine aktuelle Nutzung durch freibrütende Vogelarten hin zu untersuchen. Sollten Tiere angetroffen werden, so wird die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Ludwigsburg) abgestimmt.

Langfristig anzulegende Vermeidungsmaßnahmen

Zum Ausgleich entfallender potentieller Habitatstrukturen im Geltungsbereich sind 12 Ersatzstrukturen für gebäudebewohnende Fledermäuse sowie 16 Ersatzquartiere für gebäudebrütende Vögel (davon 7 Mauersegler-Nisthilfen, 1 Sperlingskolonie sowie 8 Nischenbrüterhöhlen) zu installieren. Zur Umsetzung dieser Maßnahme kann zwischen folgenden Möglichkeiten gewählt werden:

- Künstliche Fledermausquartiere bzw. Vogelnisthilfen werden im räumlich-funktionalen Zusammenhang an Fassaden bzw. alternativ an Gehölzen angebracht oder
- Die Fledermausquartiere bzw. Vogelnisthilfen werden entweder als fertige Einbausteine oder durch konstruktive Lösungen, die in Zusammenarbeit von Architekten und Fledermausspezialisten ausgearbeitet werden, in die geplante Neubebauung integriert. Bei Umsetzung der konstruktiven Lösung entspricht eine Ersatzstruktur ca. 0,4 m² Hangfläche integrativer Quartiere.

Die Lokalisierung der Ersatzstrukturen (Fist.-Nr, Gebäude, Fassade) wird noch ergänzt.

Die künstlichen Fledermausquartiere sind in Form von Fledermausflachkästen, Fassadenquartieren oder Fledermaus-Ganzjahresquartieren oberflächlich an Gebädefassaden (Flachkästen auch an Bäumen) oder als Einbaustein in Fassaden bündig oder unter Putz und in Beton anzubringen. Die Quartiere sind ab einer Höhe von 3 m aufwärts anzubringen. Auf freie An- und Abflugmöglichkeit ist zu achten. Die Quartiere müssen für gebäudebewohnende Fledermäuse geeignet sein.

Die Mauersegler-Nisthilfen sind oberflächlich oder als Kompletteinbau in die Gebädefassade in einer Mindesthöhe von 6 bis 7 Metern anzubringen. Die Nischenbrüterhöhlen sind an Bäume oder als Einbaustein in Fassaden bündig oder unter Putz und in Beton anzubringen. Eine Reinigung aller Vogelnisthilfen ist nach Ende der Brutsaison der Vögel im Herbst (Mitte Oktober bis Mitte November) jährlich durchzuführen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Zum Ausgleich für entfallende Fledermausquartiere sind vorgezogen, d.h. vor Beginn der Rückbaumaßnahmen bzw. – falls die Rückbaumaßnahmen zwischen 15. November und 28./29. Februar erfolgen – vor dem 28./29. Februar, 17 künstliche Fledermausquartiere, davon mindestens 3 Fledermaus-Ganzjahresquartiere, an Fassaden im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu installieren.

Die 3 Fledermaus-Ganzjahresquartiere wurden bereits an der Nordseite des Gebäudes Schloßstraße 23 (Flurstück 45) angebracht.

Die Lokalisierung der übrigen 14 Quartiere (FIST.-Nr, Gebäude, Fassade) wird noch ergänzt.

Die dauerhafte Sicherung der Fledermausquartiere sollte durch Integration in die geplante Neubebauung gesichert werden. Dies kann entweder als fertige Einbausteine oder durch konstruktive Lösungen, die in Zusammenarbeit von Architekten und Fledermausspezialisten ausgearbeitet werden, umgesetzt werden. Bei Umsetzung der konstruktiven Lösung entspricht eine Ersatzstruktur ca. 0,4 m² Hangfläche integrativer Quartiere.

Die vorgezogen angebrachten künstlichen Fledermausquartiere sind bis zur Realisierung der dauerhaften Gebäudequartiere zu unterhalten und zu sichern, danach können sie bei Bedarf zwischen 15. November und 28./29. Februar wieder entfernt werden. Die Ganzjahresquartiere sind in jedem Fall vor Entfernung auf aktuellen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren und dürfen nur in unbesetztem Zustand entfernt werden.

5.3 **Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend §1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind insbesondere schädliche Bodenwirkungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß gem. §1a Abs. 1 BauGB wird besonders hingewiesen.

Die besonderen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. §4 BBodSchG sind zu beachten. Danach hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Es wird empfohlen, das anfallende Erdaushubmaterial innerhalb des Plangebietes zu belassen. Und den humosen Oberboden zur Garten- bzw. Freiflächengestaltung zu verwenden.

5.4 **Denkmalgeschützte Gebäude**

Im Plangebiet befinden sich zwei Kulturdenkmäler: Das Gebäude Schmiedgasse 2 (D1) befindet sich entlang der Schmiedgasse, stirnseitig zur Schloßstraße und ist ein zweigeschossiges Fachwerk-Wohnhaus in Kopflage, der Treppenaufgang mit Holzsäulen, die aufgedoppelte Rautentür aus dem 18. Jahrhundert bilden ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG.

Gegenüber der Kirche befindet sich das Wohngebäude Schloßstraße 8 (D2) das derzeit noch als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG geführt wird. Durch die Umbauten der vergangenen Jahrhunderte wurde der dokumentarische Wert des Gebäudes als Kulturdenkmal bereits geschwächt. Sanierungsarbeiten würden, auch wenn sie „denkmalgerecht“ ausgeführt werden, zwangsläufig weitere Eingriffe in die denkmalkonstituierende Bausubstanz und das Erscheinungsbild verursachen und letztlich zum Verlust der Kulturdenkmaleigenschaft führen.

Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung kann somit nach Ausübung pflichtgemäßen Ermessens mit den genannten Nebenbestimmungen erteilt werden. Die Auflagen beruhen auf § 7 Abs. 2 DSchG, der Auflagenvorbehalt auf § 36 Abs. 2 Nr. 5 LVwVfG. Sie sind dem Antragsteller zumutbar und auch im übrigen verhältnismäßig. Der Auflagenvorbehalt soll im Zeitpunkt der Entscheidung nicht absehbare Belange des Denkmalschutzes nach Bekanntwerden entsprechender Umstände verfahrensrechtlich sichern.

Das Gebäude bleibt Kulturdenkmal, bis der Abbruch vollzogen ist. Die untere Denkmalschutzbehörde Vaihingen/Enz und das Referat Denkmalumgang im Regierungspräsidium Stuttgart sind unmittelbar nach Beendigung der Abbrucharbeiten zu benachrichtigen, damit das Objekt aus der Liste der Kulturdenkmache gestrichen werden kann.

5.5 **Archäologisches Kulturdenkmal**

Im Plangebiet befinden sich zwei archäologische Kulturdenkmäler.

- 4M Ehemalige Kelter (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG 4M)
- 5M Rathaus mit Vorgängerbau(ten) (Kulturdenkmals gem.§ 2 DSchG)

Zur Abgrenzung dieser archäologischen Relevanzräume wird auf die nachstehende Kartierung verwiesen.

Bei Bodeneingriffen im Plangebiet ist in Bereichen der genannten und verzeichneten Flächen mit dem Zutage treten archäologischer Substanz zu rechnen, die fachgerecht geborgen und dokumentiert werden

muss. Entsprechende Abstimmungen im Vorfeld von Bodeneingriffen und die Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege im Referat 86 des RP Stuttgart sind daher erforderlich.

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Susanne Arnold (susanne.arnold@rps.bwl.de) eingereicht werden. Je nach Wertigkeit können frühzeitig im Vorfeld geplanter Bauvorhaben, Prospektionsmaßnahmen und Ausgrabungen ggf. auch zu Lasten von Veranlassern notwendig werden.

5.6 **Altlasten**

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Ludwigsburg Untere Immissionsschutz- und Abfallrechtsbehörde sofort zu benachrichtigen.

5.7 **Kampfmittelbelastung**

Wird ergänzt

5.8 **Schall**

Traditionelles Heimatfest und Krämermarkt:

Auf dem zukünftigen Quartiersanger findet das traditionelle Heimatfest und der Krämermarkt statt, es muss daher mit Immissionen von dem Fest und Markt gerechnet werden, welche hinzunehmen sind.

Kirche:

Die neuen Wohngebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe der evangelischen Johanneskirche, Sersheim, daher ist mit Immissionen aus dem Glockenspiel zu rechnen, welche hinzunehmen sind.

5.9 **Hochwassersituation**

Das Plangebiet liegt laut Hochwassergefahrenkarte in keinem vom Hochwasser gefährdeten Bereich. Das Bauen in diesen Bereichen ist grundsätzlich möglich.

5.10 **Pflanzungen**

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bäume sind bei einer eventuellen Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch entsprechende Pflanzen zu ersetzen.

5.11 **Duldungspflicht**

Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern, sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Gemäß § 126 (1) und (2) BauGB haben die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen, auf ihrem Grundstück zu dulden.

5.12 **Einsichtnahme**

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich und sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten DIN-Normen, Vorschriften, Gesetze, Verordnungen und sonstige Regelwerke können während der allgemeinen Sprechzeiten an der Stelle der Einsichtnahme (Gemeindeverwaltung Sersheim, Schloßstraße 21, 74372 Sersheim) eingesehen werden.“

Aufgestellt:
Esslingen, 26.01.2018

Project GmbH
Planungsgesellschaft
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

gez. Pollich

NICOLAS POLLICH, GESCHÄFTSFÜHRER

Koordination

Gemeindeverwaltung Sersheim
Schloßstraße 21
74372 Sersheim

gez. J. Scholz, Bürgermeister

JÜRGEN SCHOLZ, BÜRGERMEISTER