



Kreis: Ludwigsburg
Gemeinde: Sersheim
Gemarkung: Sersheim

ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“

Bietigheim-Bissingen, den 30.03.2026

Bearbeiter/in: S. Seifert, Q. Wang

Projekt: 2400

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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)

i.d.F. vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Anlage 1: Bebauungsplan „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“, Fachgutachten Gerüche und Luftverunreinigungen, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, 09. Mai 2025

Anlage 2: Bebauungsplan „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, 09. Mai 2025

[Anlage 3: Bebauungsplan „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“, Prüfung der im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen unter Berücksichtigung des Emissionspotenzials der gewerblichen Bauflächen in der Nachbarschaft, Ergänzende Stellungnahme, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, 19. Okt. 2025](#)

Anlage 4: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung, Juni 2022

Anlage 5: Lokalklimatische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, 01. April 2019

[Anlage 6: Bonlanden Starkregenmaßnahmen - Erneute Überprüfung nach Umplanung, Stadtwerken Bietigheim-Bissingen, 08. Mai.2025](#)

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, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden

- nicht störende Handwerksbetriebe

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

A.1.2 MU Urbanes Gebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

A.1.3 GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

-
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einschließlich Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können nach § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind nicht zulässig:

- Eigenständige Anlagen (Hauptanlagen) zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
- Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe. Ausnahmsweise können Übernachtungsmöglichkeiten als untergeordnete Ergänzung betrieblicher Zwecke (z.B. für Betriebsgäste, Monteurunterkünfte, Schulungen, o.ä.) auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken zugelassen werden
- Spielhallen, Bordelle und sonstige Einrichtungen des Sexgewerbes
- Vergnügungsstätten

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

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

Maximale Grundflächenzahl siehe Planeintrag.

In den Bereichen A und B als allgemeine Wohngebiete darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) und Tiefgaragen bis maximal 0,6 überschritten werden.

Im Bereich C (Urbanes Gebiet) und Bereich D (eingeschränktes Gewerbegebiet) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) und Tiefgarage bis maximal 0,8 überschritten werden.

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

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Trauf- und Firsthöhe, bzw. durch die maximale Gebäudehöhe jeweils bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Firsthöhe (FH): Die Firsthöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe bis zum First des Hauptbaukörpers.

Traufhöhe (TH): Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Gebäudehöhe (GBH): Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

Bereiche A	THmax = 4,3 m
	FHmax = 7,8 m
Bereiche B + C + D	GBHmax = 9,5 m

Die Bezugshöhen gelten je projektiertes Grundstück. Bei geänderter Grundstücksaufteilung ist zwischen den eingetragenen Bezugshöhen zu interpolieren. Bei einer Unterschreitung müssen die bestehenden oder geplanten Anschlüsse der Entwässerung berücksichtigt werden.

Technische Aufbauten und Nebenanlagen in Zusammenhang mit eigenständigen Anlagen zur Energiegewinnung wie Pufferspeicher, Schornsteine, Solaranlagen etc. bleiben von der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen unberücksichtigt.

Die Traufhöhen von Zwerch- und Gegengiebeln bis zu einer Tiefe von 1,50 m über den Hausgrund hinaus sowie die Traufhöhe von Dachaufbauten unterliegen nicht dieser Höhenbeschränkung.

A.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse siehe Planeintrag.

Über den Vollgeschossen ist ein Dachgeschoss zulässig.

A.2.4 Oberstes Geschoss

In den Bereichen B, C und D ist das oberste Geschoss, das als Dachgeschoss über zwei Vollgeschossen ausgebildet ist, auf allen Seiten um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

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

A.3.1 Bauweise

o: offene Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

a1: abweichende Bauweise 1

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge je Baukörper auf 16 m.

a2: abweichende Bauweise 2

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 28 m je Baukörper.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Kellerabgänge, Dachüberstände bis 0,6 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Mindestabstand von Kellerabgängen zur öffentlichen Straßengrenze muss 1,5 m betragen. Der Mindestabstand von Dachüberständen zur öffentlichen Straßengrenze muss 2 m betragen. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen

gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig. Diese müssen ebenfalls einen Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

Die Hauptausrichtung der baulichen Anlage ist parallel zu den Richtungspfeilen (siehe Planeinschrieb). Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Gebäudeteile, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

A.4.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den im Plan festgesetzten Flächen (Ga/Ca) zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Straßenbegleitende, **überdachte** und nicht überdachte Stellplatzflächen **und Garagen** dürfen auf maximal 80 % der Grundstückslänge entlang der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

Die maximale Länge zusammenhängender überdachter und nicht überdachter Stellplatzflächen sowie Garagen darf 20 m nicht überschreiten.

Die Flachdächer der Garagen und der überdachten Stellplätze sind gemäß Pfg 4 zu begrünen.

A.4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sie müssen gemäß Pfg 5 außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

A.4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude, einschließlich Einhausungen von Müllstandplätzen und Fahrradabstellplätzen im Sinne des § 14 BauNVO, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind, sind innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird die maximal zulässige Höhe von Nebenanlagen auf eine Gesamthöhe von 3,50 Metern festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der maximalen Gesamthöhe von Nebenanlagen gilt der höher gelegene Fußpunkt der jeweiligen Nebenanlage,

A.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten wird im Bereich A auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

A.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen siehe Planeintrag.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen in Fahrbahn und Gehweg gilt als Richtwert und ist nicht verbindlich.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ dient dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Fußgängerverkehr und dem Fahrradverkehr.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ dient dem Fußgänger- und Fahrradverkehr.

Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ [ist die Errichtung öffentlicher Parkplätze zulässig](#).

Die festgesetzte Fläche für Verkehrsbegleitgrün ist als öffentliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

A.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Die festgesetzte Versorgungsfläche dient dem bestehenden Regenüberlaufbecken und dessen Betriebsgebäude.

A.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche siehe Planeinschrieb.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen kann die Wegeführung für Geh- und Radwege im Rahmen der Freiflächenplanung angepasst werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz vorgesehen. Die Lage des Spielplatzes ist innerhalb der festgesetzten Grünfläche frei wählbar.

Beidseitig des geplanten Gewässerlaufes der öffentlichen Grünfläche sind Gewässerrandstreifen zum Zwecke des Arten- und insbesondere Insektenschutzes anzulegen und zu pflegen.

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

Bachlauf siehe Planeinschrieb.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen kann die Ausgestaltung und die Lage des Bachlaufs, im Rahmen der Freiflächenplanung, angepasst werden.

A.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

A.10.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

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.10.2 Installation von Meisen- und Starenkästen

An den im Plan gekennzeichneten Bäumen sind insgesamt 10 Meisenkästen (5 Höhlen mit Lochdurchmesser 28 mm für Blaumeise, 5 Höhlen mit Lochdurchmesser 32 mm für Kohlmeise) und 5 Starenkästen (mit 45 mm Lochdurchmesser) zu platzieren. Sollte die Errichtung der Nistkästen an den Bäumen nicht direkt möglich sein, sind zusätzlich entsprechende Stützen für die Installation anzubringen.

Der Standort innerhalb der Grünfläche ist variabel, die Anzahl ist allerdings verbindlich.

Die Nistkästen sind zeitgleich mit der Rodung der Bestandsbäume zu installieren bzw. müssen zum Brutgeschehen des Folgejahres zu Verfügung stehen.

Ist die rechtzeitige Installation der Nistkästen im Bereich der öffentlichen Grünfläche nicht möglich, so ist ein geeigneter Ersatzstandort im Umfeld des Plangebietes (z.B. Waldgebiet Reutwald zwischen der K 1683 und der Bahnlinie) zu wählen.

Über ein insgesamt 5 Jahre andauerndes Monitoring ist zu überprüfen, ob die Nistkästen auch von den entsprechenden Vogelarten angenommen worden sind. Spätestens zum 31.12. des jeweiligen Monitoringjahres ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Bericht vorzulegen.

A.11 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Plan dargestellte Leitungsrecht (LR) wird zugunsten der Gemeinde Sersheim und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

In den gekennzeichneten Bereichen sind unterirdische Leitungen und Schachtbauwerke zu dulden.

Das Leitungsrecht ist von tiefwurzelnden Gehölzen und Gebäuden freizuhalten. Nebenanlagen können auch auf dem Leitungsrecht zugelassen werden, jedoch sind Schachtbauwerke vollständig freizuhalten.

A.12 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

A.13 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.13.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Einzelbäume auf öffentlichen Grünflächen

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind hochstämmige groß- bzw. mittelkronige, standortgerechte, einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzenlisten 1 und 2 aufgeführt.

Die Lage der Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen kann, im Rahmen der Freiflächenplanung, angepasst werden.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder wasserdurchlässige Beläge vorzusehen.

A.13.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Innere Durchgrünung mit Bäumen (Privatgrundstücke)

Pro angefangene **300 m²** Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksteilen mindestens ein mittel- oder großkroniger, standortgerechter und einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die im Plan festgesetzten Bäume innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind mittel- oder großkronige, standortgerechte und einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume können als die Bäume, die je 300 m² Grundstücksfläche anzupflanzen sind, angerechnet werden. Die Lage der Bäume kann vom festgesetzten Standort um bis zu 5 Meter abweichen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzenliste 1, 2 und 3 aufgeführt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder wasserdurchlässige Beläge vorzusehen.

A.13.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Innere Durchbegrünung mit Sträuchern (Privatgrundstücke)

10% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzenliste 4 dient als Orientierung bei der Auswahl der Pflanzen. Nadelgehölze und immergrüne Gehölze sind nicht zulässig (z.B. Tuja und Zypressen).

A.13.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats gemäß Pflanzenliste 5 zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für Dachterrassen, Terrassenüberdachungen, lichtdurchlässige Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO, Dachgauben, Zwerch- und Gegengiebel.

A.13.5 Pflanzgebot 5 (Pfg 5) – Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten, sofern in diesen Bereichen keine oberirdischen Zufahrten oder Zugänge angelegt werden, erdüberdeckt auszuführen. Hiervon ausgenommen sind die Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

A.13.6 Pflanzgebot 6 (Pfg 6) – Einzelbäume auf Stellplatzflächen

Bei nicht überdachten Stellplatzflächen auf einem Baugrundstück ist nach mindestens 4 Stellplätzen mindestens ein mittelkroniger, standortgerechter und einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

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

A.13.7 Pflanzbindung

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bäume die durch bauliche Maßnahmen nicht gehalten werden können sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Nachpflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzenlisten 1 und 2 aufgeführt.

Über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder wasserdurchlässige Beläge vorzusehen.

A.14 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.15 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Außengebietsentwässerung (§9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist auf der gesamten Länge eine Mauer oder ein Wall mit einer Höhe von 1 m zulässig. Die Mauer bzw. der Wall dient dem Schutz des Baugebietes vor Überflutung bei Starkregenereignissen und der Ableitung des Niederschlagswassers.

B. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

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

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude: siehe Planeintrag.

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Aneinandergebaute Gebäude sollten die gleiche Dachneigung aufweisen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind mit der gleichen Dachform wie das Hauptgebäude oder mit einem extensiv begrünten Flachdach auszuführen. Aneinander gebaute Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sollten einheitlich gestaltet werden.

B.1.2 Dacheindeckung und –gestaltung

Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun sowie grau bis anthrazit zu wählen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

Bei Flachdächern sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung in einer Ständerbauweise zu errichten, sodass eine Dachbegrünung dennoch möglich ist. Sie müssen um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante abgerückt werden. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche. Aufgeständerte Anlagen auf untergeordneten Bauteilen, Giebeln und Dachaufbauten sind unzulässig.

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.

Gemäß Pflanzgebot 4 sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht für Dachterrassen, Terrassenüberdachungen, lichtdurchlässige Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO, Dachgauben, Zwerch- und Gegengiebel.

Klimaanlagen und Wärmepumpen sind auf der Dachfläche unzulässig.

B.1.3 Dachgauben, Zwerch- und Gegengiebel

Dachgauben

Giebelgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, ansonsten kann die Dachneigung der Gaube von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen.

Gegenläufige Gauben sind nicht zulässig.

Die Länge der zulässigen Gauben darf in der Summe maximal 50% der gesamten Dachlänge betragen. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Der Abstand zur Traufe muss in der Dachschräge gemessen mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand zum First muss senkrecht gemessen mindestens 0,5 m betragen.

Zwerch- und Gegengiebel

Zwerch- und Gegengiebel sind nur bei Gebäuden mit Dächern ab einer Neigung von 25° zulässig.

Die Dachneigung von Zwerch- und Gegengiebeln kann von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen.

Zwerch- und Gegengiebel dürfen in der Summe 30% der Dachlänge nicht überschreiten. Die maximal zulässige Breite von Giebeln beträgt 4,0 m. Der Abstand des Zwerch- bzw. Gegen-giebels vom Ortgang muss mind. 2,0 m betragen. Der Abstand zum First muss senkrecht gemessen mind. 1,0 m betragen.

Dacheinschnitte

Die Länge der zulässigen Dacheinschnitte darf in der Summe maximal 50% der gesamten Dachlänge betragen. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m und zwischen den Dacheinschnitten ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Der Abstand zur Traufe muss in der Dachschräge gemessen mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand zum First muss senkrecht gemessen mindestens 0,5 m betragen.

Die Kombination von Gauben, Giebeln und Dacheinschnitten in einer Dachfläche ist unzulässig.

B.1.4 Fassaden

Außenwandflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk oder als Sichtbetonflächen auszuführen. Fassaden mit Holzschalungen sind zulässig.

Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100). Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig mit Ausnahme von Fenster, Türen und Flächen für die Solarnutzung.

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 und der offenen Feldflur unzulässig.

Die Fassaden von Carports, Garagen (einschließlich Sammelgaragen) sowie von Nebengebäuden sind in Farbe, Material und Gestaltung an die umgebenden Wohngebäude anzupassen. Eigenständige Fassadengestaltungen, die das einheitliche Erscheinungsbild des Baugebiets beeinträchtigen, sind unzulässig.

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

B.2.1 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

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

B.2.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Tote Einfriedungen und Hecken, die an öffentliche Flächen grenzen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche). Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

B.2.3 Abfallbehälter

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind baulich zu umgrenzen oder einzugrünen, müssen jedoch nicht überdacht sein.

B.2.4 Geländemodellierung entlang der öffentlichen Straßenfläche

Zur Geländemodellierung der Grundstücke bzw. zum Ausgleich von Höhenunterschieden entlang der öffentlichen Straßengrenze, sind Böschungen von höchstens 1:1,5 sowie Natursteinmauern (keine Gabionen) und Steinblöcke bis max. 1,2 m zulässig.

Im Bereich nördlich der geplanten Erschließungsstraße sind zur Geländemodellierung zur öffentlichen Grünfläche nur Steinblöcke und Natursteinmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

B.2.5 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Rasenfläche mit Sträuchern gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 4 aufgeführt. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

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

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche an den Gebäudefassaden zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Die Größe der Werbeanlagen ist auf max. 1 m² je Gebäude begrenzt.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Blinklicht, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

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

Pro Gebäude sind nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

B.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und 6 LBO)

Für neue Wohneinheiten wird die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen abweichend von den Festsetzungen des § 37 (1) LBO gemäß § 74 (2) 2 LBO erhöht.

Sie wird wie folgt festgesetzt:

- Für Wohneinheiten bis zu 35 m² Wohnfläche = 1 Stellplatz
- Für Wohneinheiten von 35 m² bis 100 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- Für Wohneinheiten mit mehr als 100 m² Wohnfläche = 2 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung notwendiger Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Zufahrten vor Garagen und vor Carports werden nur bei Einfamilienhäusern, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern auf die Zahl der Stellplätze angerechnet, sofern diese mindestens 5,0 m lang sind. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus muss jeder Stellplatz separat anfahrbar sein.

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“ sowie auf das Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ wird verwiesen.

Auf § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- 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 Ausführung 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 Kreislaufwirtschaft 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 Abbruchmaßnahme oder bei einer einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Bei solchen Baumaßnahmen ist außerdem ein Abfallverwertungskonzept einzuholen, der zuständigen Behörde vorzulegen und das Konzept inhaltlich zu beachten.

C.3 Grundwasser

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

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

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt anzuzeigen.

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

C.4 Erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird verwiesen.

C.5 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 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

C.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Konfliktvermeidende Maßnahme:

Zur Vermeidung von Tötungsverbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist für Rodungen im Plangebiet die Maßgabe nach § 39 BNatSchG Abs. 5 (kein Eingriff in Gehölze vom 01.03.-30.09.) einzuhalten.

(Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung Dipl.-Biol. Dieter Veile vom Juni 2022 wird verwiesen.)

C.7 Schutz des Baumbestandes

Auf die Beachtung der DIN 18920 und die RAS LP 4 zum Schutz des Baumbestandes während der Baufeldfreimachung und Erschließung des Plangebietes sowie bei der geplanten Gewässerverlegung wird verwiesen.

C.8 Lokalklimatische Untersuchung

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes auf das Lokalklima untersucht wurde.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauung keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

(Auf die lokalklimatische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 01.04.2019 wird verwiesen.)

C.9 Gerüche und Luftverunreinigungen

Es wird auf Fachgutachten Gerüche und Luftverunreinigungen des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 09. Mai 2025 verwiesen, das im Rahmen des Bebauungsplans „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ erstellt wurde.

Luftschadstoffe:

In Hinblick auf Luftschadstoffe sind die Immissions(grenz)werte gemäß 39. BImSchV bzw. TA Luft 2021 unabhängig von der Nutzung eines Gebiets an jedem schutzbedürftigen Ort, der i.S. von Nr. 4.4.6 der TA Luft 2021 nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, einzuhalten.

Im vorliegenden Fall belegen Voruntersuchungen auf der Basis von Ausbreitungsberechnungen, dass die bestehende schutzbedürftige Nutzung, die an das Plan-gebiet im Südwesten angrenzt

(Goethestraße 48), stärker von Luftschadstoffimmissionen aufgrund des Betriebes der Gießerei betroffen ist als das Plangebiet. Es bestehen keine Hinweise, dass an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen die Immissions(grenz)werte gemäß 39. BImSchV bzw. TA Luft 2021 für Luftschadstoffe erreicht werden oder gar überschritten sind. Daher ist davon auszugehen, dass die Immissions(grenz)werte gemäß 39. BImSchV bzw. TA Luft 2021 für Luftschadstoffe auch im Plangebiet eingehalten sind. Weitere Untersuchungen zu Luftschadstoffemissionen und -immissionen sind daher entbehrlich.

Geruchsimmissionen:

Die Geruchs- sowie Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet werden anhand von Ausbreitungsrechnungen nach Anhang 2 TA Luft ermittelt. Die Geruchsimmissionen werden nach Anhang 7 TA Luft 2021 bewertet.

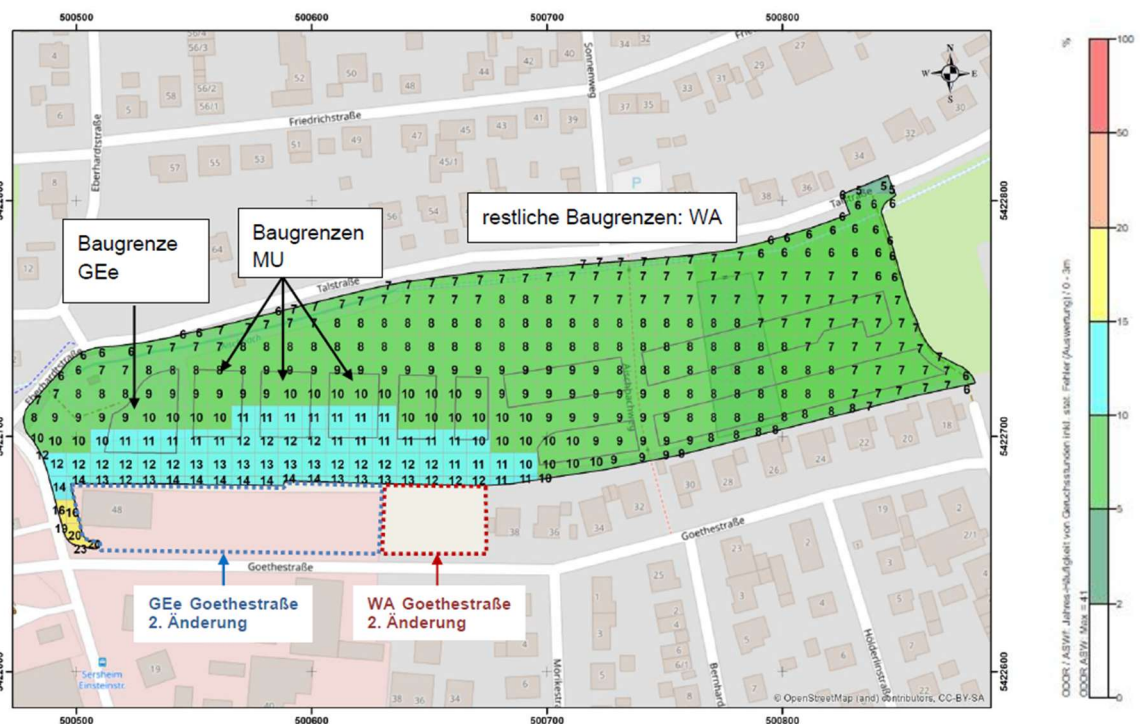


Abbildung 1: Verteilung der jährlichen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten durch [redacted] in einer Höhe von 0,0 – 3,0 m ü. Grund für das Plangebiet „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ für den derzeitigen Bestandsbetrieb [redacted] Plangebiet mit Baugrenzen, Fachgutachten Gerüche und Luftverunreinigungen, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, 09. Mai 2025

Die Geruchsimmissionsprognose für den Bestandsbetrieb hat zum Ergebnis:

- Im Großteil des Plangebiets wird der Immissionswert von 10 % Jahresgeruchs-stundenhäufigkeit nach Anhang 7 TA Luft 2021 in Wohn-/Mischgebieten eingehalten. Unzumutbare Belästigungen durch Gerüche [redacted] sind in diesen Bereichen ohne Weiteres auszuschließen.
- Im Südwesten des Plangebiets wird der Immissionswert für Gerüche nach Anhang 7 TA Luft in Wohn-/Mischgebieten von 10 % als Anteil der Jahresstunden überschritten. Nach Anhang 7 TA Luft 2021 kann der für das Plangebiet geltende Immissionswert im Bereich der Ge-

mengelage der aneinandergrenzenden gewerblichen Nutzung (GEe Goethestraße, 2. Änderung) und der geplanten Wohnnutzung (Plangebiet) auf einen geeigneten Zwischenwert bis < 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit für die geplante Wohnnutzung erhöht werden. Aufgrund der zeitlichen Abfolge der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung erscheint im vorliegenden Fall ein Zwischenwert von 14 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit sachgerecht. Dieser entspricht den Geruchsimmissionen im WA Goethestraße 2. Änderung. Dort werden ebenfalls Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zwischen 12 % und 14 % der Jahresstunden ausgewiesen.

- o Mit Rücksicht auf [REDACTED] wurde mit der aktuellen Planung die Erschließungsstraße an die Südgrenze des Plangebietes verlegt, um einen größeren Abstand zwischen der Gießerei und den Wohngrundstücken im Norden des Plangebietes zu schaffen. Im Bereich der Wohngrundstücke (Baugebiete MU und WA) wird als maximale Kenngröße 14 % und innerhalb der Baugrenzen 12 % ausgewiesen. Der herangezogene Zwischenwert von 14 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit (< 15 %) wird im Bereich der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet (WA/MU) somit nicht überschritten.
- o Im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet, in dem eine Wohnnutzung nicht zulässig sein soll, wird selbst der Immissionswert für Wohnen im Gewerbegebiet von 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit unterschritten.

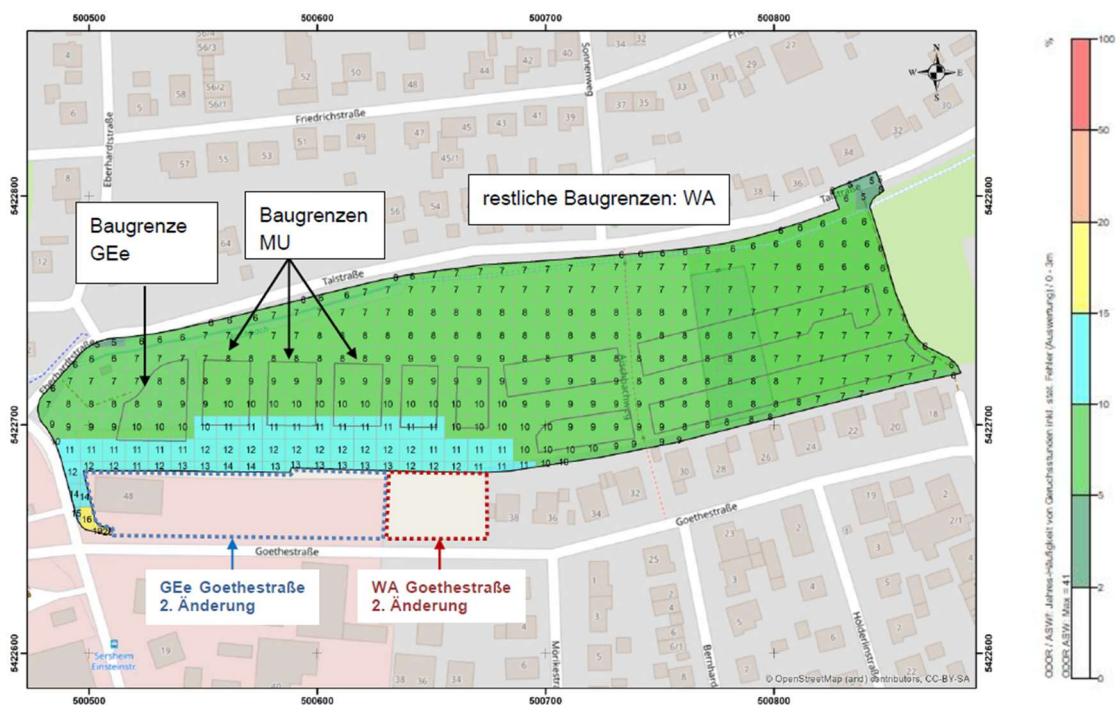


Abbildung 2: Verteilung der jährlichen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten durch [REDACTED] in einer Höhe von 0,0 – 3,0 m ü. Grund für das Plangebiet „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ für das Entwicklungsszenario [REDACTED]; Plangebiet mit Baugrenzen, Fachgutachten Gerüche und Luftverunreinigungen, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, 09. Mai 2025

Die Geruchsimmissionsprognose für das Entwicklungsszenario hat zum Ergebnis:

- Gegenüber dem Bestandsbetrieb der Fa. [REDACTED] ergeben sich für das Entwicklungsszenario etwas geringere Geruchsimmissionen im Plangebiet. Die Reduzierung geht auf die abschirmende Wirkung des zusätzlich geplanten Produktionsgebäudes östlich der Bestandsbebauung der Gießerei zurück.
- Aus dem Ergebnis der Ausbreitungsrechnung für das Entwicklungsszenario ergibt sich gegenüber dem Bestand keine geänderte Bewertung.

Aus Gründen des Geruchsimmissionsschutzes besteht daher insgesamt kein Erfordernis von baulichen Einschränkungen oder Nutzungseinschränkungen im Rahmen des Bebauungsplans.

C.10 Schalltechnische Untersuchung

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 09. Mai 2025 verwiesen, die im Rahmen des Bebauungsplans „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ in Sersheim erstellt wurde. Die Untersuchung ergab folgende Ergebnisse:

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) sowie Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden im Betrieb der gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets auf den maßgeblichen Baugrenzen innerhalb des Plangebiets im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten. Kurzzeitige Geräuschspitzen führen zu keiner Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm.

Bei Umsetzung der Planung zum Bebauungsplan "Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden" ist entsprechend aus schalltechnischer Sicht keine Beschränkung des eingerichteten und ausgeübten Betriebs umliegender gewerblicher Nutzungen zu befürchten. Diese Bewertung basiert unter anderem darauf, dass die gewerblichen Nutzungen schalltechnisch bereits durch bestehende Wohnnutzungen in der Umgebung sowie durch das geltende Planungsrecht eingeschränkt sind – beispielsweise durch die nördlich der Einsteinstraße vorhandenen Wohngebäude oder durch die im Bebauungsplan „Goethestraße 2. Änderung“ festgesetzte allgemeine Wohngebietsfläche. Aus schalltechnischer Sicht kann die Planung daher wie vorgesehen umgesetzt werden.

Die Schalleinwirkungen der umliegenden Betriebe, einschließlich der geplanten Erweiterung einer Metallgießerei, werden in Kapitel 8 der Untersuchung ermittelt und bewertet. Demnach ist die von einem südwestlich des Plangebiets in der Einsteinstraße 3 ansässigen Betrieb bekundete Absicht einer Betriebserweiterung aus schalltechnischer Sicht am Standort grundsätzlich realisierbar. Durch den Bebauungsplan „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ wird dem genannten Betrieb keine weitergehende Rücksichtnahme abverlangt, als sie bereits im Rahmen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung erforderlich war.

Zudem wird auf die Prüfung der im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen unter Berücksichtigung des Emissionspotenzials der gewerblichen Bauflächen in der Nachbarschaft verwiesen (Ergänzende Stellungnahme, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, 19. Oktober 2025).

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) sowie die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Baugrenzen des Plangebiets im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten werden. Höhere Schallimmissionen der gewerblichen Bauflächen sind nicht zu erwarten, da andernfalls die Werte an den bestehenden Immissionsarten überschritten würden.

Daher ist aus schalltechnischer Sicht bei Umsetzung des Bebauungsplans „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ keine Beschränkung des Schallemissionspotenzials der angrenzenden gewerblichen Bauflächen erforderlich. Die Bewertung stützt sich auf die bereits vorhandenen Wohnnutzungen sowie die bestehende Planungsrechtslage, die die Schallemissionen der angrenzenden Bauflächen begrenzt.

Somit kann der Bebauungsplan planmäßig umgesetzt werden, ohne dass zusätzliche schalltechnische Maßnahmen erforderlich sind.

C.11 Überflutungsbereiche

Entsprechend der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW ist ein Teilbereich des Plangebietes bei Extremhochwasserereignissen (HQextrem) durch Überflutung betroffen. Bei Extremhochwasserereignissen liegt der Wasserspiegel bei 222,6 m bis 222,7 m ü. NHN. Der Verlauf des HQextrem-Hochwassers ist im Planteil nachrichtlich dargestellt.

In den Hochwasserrisikogebieten ist eine hochwasserangepasste Planung empfehlenswert.

C.12 Gewässerrandstreifen

Entlang des Bachs ist gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg der Gewässerrandstreifen zu beachten. Dieser beträgt im Innenbereich 5 m und bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser, landeinwärts.

C.13 Entwässerung

Das Baugebiet „Bonlanden“ wird im Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser wird im Schmutzwasserkanal in der neuen Erschließungsstraße gesammelt und in Richtung Talstraße geführt. Das Niederschlagswasser der südlichen Grundstücke wird im Regenwasserkanal gesammelt und in die nördliche Freifläche geleitet und dort rückgehalten und gedrosselt dem Aischbach zugeführt. Die nördlichen Grundstücke entwässern direkt in die Retentionsmulden.

Um die hydraulische Belastung des Aischbachs nicht weiter zu erhöhen, wird für das Baugebiet eine Drosselableitung vorgesehen. Der Drosselabfluss wird auf den natürlichen Abflusswert von max. 10 l/s*ha eingestellt. Das erforderliche [Retentionsvolumen](#) von 100 m³/ha kann über Mulden und ein Erdbecken realisiert werden. Durch diese offene Form der Rückhaltung wird ein höchstmögliches Maß an Verdunstung, Versickerung und Grundwasserneubildung erreicht. Da das Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer geleitet wird, ist im Einzugsgebiet bspw. auf Wagenwäsche und Einsatz von chemisch physikalischen Streumitteln zu verzichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Freispiegelentwässerung der Untergeschosse nicht bei allen Grundstücken gewährleistet werden kann.

C.14 Starkregen

Derzeit wird für die Gemeinde ein Starkregenrisikomanagement einschließlich einer Starkregengefahrenkarte erarbeitet.

Bezug genommen wird auf die von den Stadtwerken Bietigheim-Bissingen am 08.05.2025 vorgelegte Unterlage „Bonlanden Starkregenmaßnahmen - Erneute Überprüfung nach Umplanung“.

Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzte „Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Außengebietsentwässerung (Mauer/Wall)“ dem mittel- bis langfristigen Schutz vor

Starkregenereignissen und dem anschließenden Notwasserweg zum Aischbach dient. Der Notwasserweg ist daher dauerhaft von Bebauung und Abflusshindernissen freizuhalten. Die an den Notwasserweg angrenzenden Grundstücke und baulichen Anlagen sind gegen Überflutungen aus dem Bereich des Notwasserweges geschützt auszuführen (bspw. durch einen entsprechenden Höhenunterschied).

Es wird darauf hingewiesen, dass es die flächige Überflutungsgefahr aus Richtung der Grünfläche im Norden besteht. Die weiteren Planungen sind unter Berücksichtigung der Fließwege von Oberflächenwasser zu erstellen. Bodengleiche Eingänge oder Senkenpunkte sollten vermieden werden. Lichthöfe, Lichtschächte und außenliegende Kellerabgänge sollten so ausgeführt werden, dass bei Starkregen keine Gefährdung gegeben ist. Fließwege zwischen den Gebäuden und Garagen müssen freigehalten werden, um Überflutungen durch aufgestautes Oberflächenwasser zu vermeiden (keine Riegelbebauung).

C.15 Geologische und hydrogeologische Verhältnisse

Aus wasserwirtschaftlichen Gründen sollten bei der Nutzung regenerativer Energien geothermische Anlagen (Erdsondenbohrungen, Grundwasserwärmepumpen) ausgeschlossen werden.

Gemäß der „Vorerkundung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse für die Erschließung des Baugebietes „Bonlanden“ in 74372 Sersheim“ vom 15.09.2017 mit Gutachten-Nr. B 0917/2324 des Büros Geotechnik Südwest sind folgende Punkte zu beachten:

- Da im Baugebiet mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen ist, müssen Unterkellerungen wasserundurchlässig (weiße Wanne) und die Hausanschlüsse dicht und kontrollierbar ausgeführt werden.
- Eine gezielte Versickerung von Oberflächen- und Dachflächenwasser sowie Drainagewasser ist nicht möglich.

Die in diesem Gutachten gemachten Angaben ersetzen keine bauwerksbezogenen Gründungsuntersuchungen. Das Gutachten ersetzt keine chemischen Analysen und enthält keine Aussagen zur Verwertung sowie zur Deponierung.

Gemäß „Ingenieurgeologisches Gutachten für die Erschließung des Baugebietes „Bonlanden“ in 74372 Sersheim“ vom 01.07.2024 mit der Gutachten-Nr. B 0724/3485 des Büros Geotechnik Südwest sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Ergebnisse der Erstuntersuchung vom September 2017 sind in die Untersuchung eingeflossen. Die seinerzeit gewonnenen Erkenntnisse wurden weitestgehend bestätigt.
- Bauen im Grundwasser ist erlaubnispflichtig und muss rechtzeitig vor Baubeginn beim zuständigen Landratsamt Ludwigsburg beantragt werden.

Die Angaben in diesem Gutachten ersetzen keine bauwerksbezogenen Gründungsuntersuchungen. Dieses Gutachten ersetzt keine chemischen Analysen für eine Aushubverwertung.

C.16 Telekommunikationsleitungen und Baumpflanzungen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über

die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden. Baumstandorte sind so festzusetzen, dass es zu keiner Überbauung / Beschädigung und Beeinträchtigung vorhandener Telekommunikationslinien der Telekom kommt. Dies betrifft insbesondere den Bereich im Westen des Plangebietes.

D. Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Laubbäume (mittelkronig)

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20 cm

Geeignete Arten:

Feldahorn	Acer campestre
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

D.2 Pflanzenliste 2 Laubbäume (großkronig)

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20 cm

Geeignete Arten:

Spitzahorn	Acer platanoides
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

D.3 Pflanzenliste 3 Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm auf starkwachsender Sämlingsunterlage
auf schwachwüchsiger Sämlingsunterlage auch Flachwurzler

Lokal verbreitete und geeignete Sorten, wie z. B.:

Apfel	Jakob Fischer, Rubinola, Blenheim, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Rheinischer Winterrambur (=Teuringer), Brettacher, Kaiser Wilhelm, Gewürzluiken, Glockenapfel, Zabergäurennette, Welschisner, Rheinischer Krummstiel, Champagner Renette, Jonagold, Melrose
Mostapfel	Engelberger, Blauacher Wädenswil, Sonnenwirtsapfel, Börtlinger Weinapfel, Kardinal Bea, Gehrers Rambour, Hauxapfel, Bohnapfel, Bittenfelder
Birne	Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneau, Gräfin von Paris
Mostbirne	Palmischbirne, Kirchensaller Mostbirne, Metzter Bratbirne, Bayerische Weinbirne, Karcherbirne, Wilde Eierbirne
Sauerkirsche	Ludwigs Frühe, Schattenmorelle, Rote Maikirsche, Morellenfeuer, Beutelsbacher Rexelle, Karneol, Gerema
Süßkirsche	Burlat, Frühe Rote Meckenheimer, Hedelfinger, Sam, Büttners Rote Knorpelkirsche, Kordia, Oktavia, Karina, Regina, Dolleseppeler

D.4 Pflanzenliste 4 Gehölzpflanzung

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigrieffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrieffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

D.5 Pflanzenliste 5 DachbegrünungGeeignete 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
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Feld-Thymian	Thymus pulegioides
Sand-Thymian	Thymus serpyllum

Geeignete Gräser:

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

Fachbereich Umwelt

August 2023

LANDRATSAMT



LUDWIGSBURG

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 (Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs.3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) 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) 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 > 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.

Fachbereich Umwelt

August 2023

LANDRATSAMT



LUDWIGSBURG

Verwertung von Erdaushub

Mit einem Bodenaushubmanagement sparen Sie Geld

Bei vielen Baumaßnahmen fällt Bodenaushub an, dessen Entsorgung zusätzliche Kosten verursacht. Es sollte daher bei jedem Bauvorhaben geprüft werden, ob sich der zu entsorgende Erdaushub vermeiden lässt, etwa durch eine geringere Gründungstiefe des Gebäudes, durch eine Verwendung des Bodens auf dem Baugrundstück für gestalterische Zwecke oder im Rahmen eines Erdmassenausgleiches.

Muss Aushub dennoch entsorgt werden, ist der Boden einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nur stark belastete Böden müssen auf einer Deponie beseitigt werden. So bestimmt das Baugesetzbuch, dass Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Im Regelfall ist die Verwertung von Boden auch deutlich günstiger als dessen Deponierung. Hierbei fallen die Kosten für eine bodenkundliche Baubegleitung oder die Untersuchungen des Bodens auf Schadstoffe kaum ins Gewicht.

Wesentliches Element für eine erfolgreiche Verwertung ist eine entsprechende Planung – ein Verwertungskonzept. Eine frühzeitige Abstimmung mit der ausführenden Baufirma bzw. dem Bauträger ist sinnvoll. Zunächst ist die Güte des Aushubmaterials zu bewerten. Gegebenenfalls kann auf vorhandene Daten, beispielsweise eine Baugrunderkundung oder eine Schadstoffuntersuchung zurückgegriffen werden. Bei der Untersuchung auf Schadstoffe ist jedoch zu berücksichtigen, dass je nach gewähltem Entsorgungsweg unterschiedliche Parameter zu untersuchen sind; etwa nach der Deponie-Verordnung, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung oder der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

Bei der Bestimmung der Qualität des Aushubmaterials ist ferner zu beachten, dass aus einer Baugrube unterschiedliches Bodenmaterial anfallen kann. Verschiedene Bodenarten, insbesondere Ober- und Unterboden, sind getrennt nach ihrer Verwertbarkeit zu erfassen. Anschließend kann der Boden einem bestimmten Entsorgungsweg zugeteilt werden. Hochwertige Böden aus Löss und Lösslehm eignen sich für Rekultivierungszwecke, den Landschaftsbau oder für landwirtschaftliche Bodenverbesserungsmaßnahmen. Steiniger oder sehr toniger Boden eignet sich zur Herstellung eines Baugrunds, zur Verfüllung von Steinbrüchen oder für andere bautechnische Zwecke.

Die Vorschriften zum Schutz des Bodens sind bei jeder Maßnahme einzuhalten. Beispielsweise sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Auffüllungen erlaubnispflichtig, ansonsten sind Auffüllungen im Außenbereich über 2 m Höhe oder über 500 m² Fläche genehmigungspflichtig. Besonders schützenswerte Flächen, Flächen im Überschwemmungsgebiet oder im Gewässerrandstreifen dürfen überhaupt nicht aufgefüllt werden.

Haben Sie noch Fragen? Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (www.lubw.baden-wuerttemberg.de) und des Umweltministeriums (Bauen: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (baden-wuerttemberg.de)). Selbstverständlich beraten wir Sie auch persönlich (E-Mail: UMWELT@landkreis-ludwigsburg.de oder Tel.: 07141/144-43267).

