



# STADT LADENBURG

## BEBAUUNGSPLAN „KINDERGARTEN WESTSTADT“

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, HINWEISE, PFLANZLISTE**

### SATZUNG

Fassung vom 03. Februar 2022

	<b>STADT LADENBURG</b>	
<b>Bebauungsplan "Kindergarten Weststadt"</b>		
<b>Bebauungsplan</b> Satzung 03.02.2022 bestehend aus:	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-E) Seite 1-18
Projekt-Nr.:	Datum:	03.02.2022
<b>KEP 541/19</b>	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil Dipl.-Ing. (FH) J. Winel
Layout:		Projektzeichner: Horst Schulzki
Maßstab:	<b>MVV Regioplan GmbH</b> Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de	
Plangröße:	<b>MVV Regioplan</b>	

---

**Projektleitung:** Dr.-Ing. Alexander Kuhn  
**Projektbearbeitung:** Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil  
Dipl.-Ing. (FH) J. Winel  
**Projektzeichnung:** Horst Schulzki/ Heike Göpfert  
**Projekt-Nr.:** KEP 541/19

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim  
Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
email [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 02.12.2020, hat der Rat der Stadt Ladenburg diesen Bebauungsplan „Kindergarten Weststadt“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zudem die unter Teil B aufgeführten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) als Satzung beschlossen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

### **Rechtsgrundlagen**

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4).
- ▶ **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- ▶ **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 15.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- ▶ **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. I S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- ▶ **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- ▶ **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** i. d. F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1248).
- ▶ **Landesstraßengesetz für Baden-Württemberg (LStrG)** i. d. F. vom 11.05.1992 (GBl. S. 330, 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2021 (GBl. S. 1040)

## **1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Die Art der Nutzung ist als Fläche für Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Betreuung von Kindern (Kindergarten und Kinderkrippe) dienen sowie Anlagen die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind und den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen.

Hierzu zählen auch Sozial- und Schlafräume sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO**

### **2.1 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs 3 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche ist in der Planzeichnung (2.500 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundfläche durch in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Gebäudehöhe gem. Planeintrag.

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß ( $GH_{\max} = 9,00 \text{ m}$ ) sind auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika des Gebäudes bezogen.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um max. 1,00 m durch technische Aufbauten wie Solaranlagen und Lüftungsanlagen ist zulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien oder zur Wärmegewinnung müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) einen Abstand von 1,5 m einhalten.

### **2.3 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Unterer Bezugspunkt ist die Kanaldeckelhöhe in der Einmündung Wiesenstraße/ Boveristraße gem. Planeintrag; mit 99,92 m. ü NN.

Die Höhe aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude sowie Nebenanlagen) ist an diesem Bezugspunkt auszurichten.

## **3. überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1, 3 u. 5 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung abgegrenzt.

#### **4. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §§12, 14 BauNVO)**

##### **4.1 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Garagen (Ga), Stellplätze (St), Carports (Cp) sind nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

##### **4.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Bauliche Nebenanlagen (NA), die der Betreuung von Kindern und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen, können auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

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

Die gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß Planeintrag ausgewiesen. Die Darstellung in der Planzeichnung ist eine Systemdarstellung. Die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt durch die entsprechende Fachplanung.

##### **5.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Gemäß Planeintrag

Die Verkehrsfläche der Boveristraße wird mit einer Breite von 10,75 m festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Fahrbahn (5,75 m), Gehweg und einseitig Längsparkstände berücksichtigt.

Die Verkehrsfläche (Wiesenstraße) wird mit einer Breite von 6,75 m und ab Flst. Nr. 3938 Richtung Norden mit einer Breite von 9,4 m festgesetzt.

##### **5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Öffentliche Stellplätze**

Gemäß Planeintrag.

Entlang der Boveristraße sind Stellplätze festgesetzt.

#### **6. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

##### **6.1 Gebietsentwässerung**

###### **6.1.1 Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den Bestandskanal eingeleitet.

## **6.1.2 Entwässerung der Gemeinbedarfsfläche**

Die anfallenden, unbelasteten Niederschlagswasser der versiegelten Flächen und Dachflächen werden auf der Gemeinbedarfsfläche oder der privaten Grünfläche (Versickerungsfläche) zurückgehalten und vor Ort zur Versickerung gebracht. (M1)

Eine Rückhaltung und ggf. weitere Nutzung (z.B. durch Zisternen) ist zulässig, soweit die wasserrechtlichen Bestimmungen hierfür eingehalten werden.

Das Niederschlagswasser darf von den Stellplätzen, Zufahrten und Wegeflächen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

## **7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)**

### **7.1 Private Grünflächen**

Die gem. zeichnerischen Teil festgesetzte private Grünfläche, kann als erweiterte Freifläche der Kindertagesstätte dienen. Innerhalb dieser Fläche können unter Beachtung der Pflanzbindungen und Pflanzgebote (z. B. Festsetzungen zur Eingrünung und Mindestbegrünung, siehe auch Grünordnungsplan) Einfriedungen, erforderliche Zufahrten und Aufstellungsflächen für Spielgeräte zugelassen werden. Die befestigten Flächen dürfen auf der privaten Grünfläche insgesamt eine Fläche von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und sind wasserdurchlässig herzustellen.

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

### **8.1 Vorbeugender Artenschutz**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Rodungen von Bäumen, Hecken und Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten, d. h. nicht von März bis September! Zum Schutze der Mauereidechse sind die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen. Entfernung oberirdischer Habitatstrukturen außerhalb der Aktivitätszeit der Mauereidechse ab November bis Februar. (M 3)
- Bodenfreiheit von Einfriedungen/ Zäunen Damit sich Kleinsäuger möglichst ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 8 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. (M 4)
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/Leuchtmittel  
Die Außenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchten inkl. LED-Leuchtmitteln, nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. (M 5)
- Um ein Einwandern von Mauereidechsen und folglich unbeabsichtigte Tötungen während des Baubetriebes zu vermeiden, ist das Baufeld vor Baubeginn mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Der Reptilienzaun ist durch Kontrollen im

Rahmen einer ökologischen Baubegleitung und geeigneten (Pflege-)maßnahmen wirksam zu halten. (M 6)

## **8.2 CEF-Maßnahme Mauereidechsen (M 7)**

Im Bereich der im B-Plan gekennzeichneten Fläche (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist ein Mauereidechsenhabitat herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Herstellung der Fläche wird als CEF-Maßnahme vorgezogen und muss vor Beginn der Bautätigkeiten ihre Funktion erfüllen.

Das Habitat soll geeignete Sonnenplätze (Steinriegel, Totholz), Versteckstrukturen (Reisig- und Holzhaufen, Strauchpflanzungen) sowie Überwinterungsquartiere beinhalten.

Die Begrünung der Fläche erfolgt gemäß Grünordnungsplan unter Verwendung von Regiosaatgut.

Das Mauereidechsenhabitat ist dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen.

Die Pflege ist als Staffelmahd durchzuführen: Insgesamt max. 2 Schnitte pro Jahr (nicht vor dem 1. Juni), verteilt auf 3-4 Pflegegänge, pro Pflegegang wird jeweils nur 50% der Fläche gemäht. Das Mähgut ist abzufahren.

Um die Funktionserfüllung der Maßnahme zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen sowie ein jährliches Monitoring für 3 Jahre (3-4 Begehungen pro Jahr) durchzuführen. Der Monitoring-Bericht ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert und zeitnah nach Abschluss des jährlichen Monitorings zu übersenden.

## **8.3 Oberflächenbefestigung (M 2)**

Alle Stellplätze, Zufahrten, Wegeflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

## **8.4 Bodenschutz (M 8)**

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baufeldes darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschleppen.

Ober- und Unterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Modellierungen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu lagern.

Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

## **8.5 Dacheindeckung (M 9)**

Die Materialwahl von Dachflächen, Regenrinnen, Abflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen können. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.

## **8.6 Kompensationsmaßnahme Feldgehölz mit Wildkrautsaum (Übernahme aus Planfeststellungsverfahren zur L 597 Neu (M 22))**

Im Bereich der im B-Plan gekennzeichneten Fläche M 22 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) werden die für den Landesstraßenneubau L 597 Neu vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen der durch den Bebauungsplan überplanten Teilflächen der Flurstücke 3938 und 3939 übernommen.

Es sind auf der 60m<sup>2</sup> großen Fläche geschlossene standortheimische Gehölzpflanzungen mit mindestens 1 Strauch pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche gemäß Pflanzliste III anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 60-100 cm, i.C oder m.B, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

## **9. Mit Gehrecht belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (M 21)**

Die gem. zeichnerischem Teil festgesetzten Flächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

## **10. Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden (§ 9 (1) 23 b BauGB)**

### **10.1 Solarenergie (M 10)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 50 % der Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen.

## **11. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

### **11.1 Dachbegrünung (M 11)**

Für eine verbesserte Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° gemäß den aktuellen Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.



Es ist eine Artenmischung zu verwenden, die zum überwiegenden Teil aus trockenheits-resistenten Kräutern und Gräsern besteht und nur in geringem Anteil Sedum-Arten enthält.

Ausnahmen sind für Freisitze/Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche zulässig.

#### **11.2 Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche mit standortheimischen Gehölzen (M 12)**

Auf der Fläche „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, entlang der nördlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche, ist eine geschlossene standortheimische Gehölzhecke mit mindestens 3 Heckensträuchern pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche gemäß Pflanzliste III anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt als Heckenpflanzen zu pflanzen, zu pflegen (Schnitthecke) und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzmaßnahme kann in die Mindestbegrünung der Gemeinbedarfsfläche eingerechnet werden.

#### **11.3 Eingrünung der privaten Grünfläche mit standortheimischen Gehölzen (M 13)**

Auf den Flächen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, entlang der nord-, süd- und westlichen Grenze der privaten Grünfläche, sind geschlossene standortheimische Gehölzpflanzungen mit mindestens 1 Strauch pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche gemäß Pflanzliste III anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 60-100 cm, i.C oder m.B, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

#### **11.4 Mindestbegrünung der Gemeinbedarfsfläche (M 14, M 15)**

##### Standortheimische Strauchpflanzung (M 14)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und durch eine lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen.

Hierzu sollen mindestens 10% der nicht bebauten Fläche mit standortheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste III bepflanzt werden. Pro m<sup>2</sup> ist 1 Strauch der Mindestpflanzqualität von 60-100 cm, i.C oder m.B, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind vorzugsweise entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen, zu pflanzen.

##### Baumpflanzung (M 15)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und durch eine lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen.

Vor der östlichen Baugrenze (parallel Wiesenstraße) sind 2 Laubbäume 2. Ordnung gemäß Pflanzliste I im Bereich der öffentlichen Stellplätze und 4 Laubbäume 2. Ordnung

gemäß Pflanzliste I im Bereich der Fläche für Stellplätze (Gemeinbedarfsfläche) zu pflanzen vgl. Planzeichnung.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, mind. 4x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß Pflanzliste II zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Bereich der Stellplätze muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m<sup>3</sup> pro Baum erfolgen.

## **11.5 Mindestbegrünung der privaten Grünfläche (M 16 – M 18)**

### Baumpflanzung (M 16)

Auf der südlichen Fläche „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind in Längsrichtung (parallel der südlichen B-Plan-Grenze) 8 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß Pflanzliste II zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der privaten Grünfläche ist außerdem eine Baumgruppe, bestehend aus 3 Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung, zu pflanzen. Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß Pflanzliste II zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### Entwicklung einer Magerwiese (M 17)

Im Bereich der bestehenden Ackerflächen ist gemäß Grünordnungsplan auf einer Fläche von mind. 1.187 m<sup>2</sup> innerhalb der privaten Grünfläche unter Verwendung von Regiosaatgut eine Magerwiese zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen (max. 2 Mahdtermine pro Jahr - nicht vor dem 1. Juni – das Mähgut ist abzufahren).

### Extensive Wiesenflächen (M 18)

Auf der privaten Grünfläche sind gemäß Grünordnungsplan im Bereich der Versickerungsmulde und im Westen der Grünfläche extensive Wiesenflächen anzulegen. Diese sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung einzusäen und als extensive Wiesenfläche (max. 2 Mahdtermine pro Jahr) zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen.

## **11.6 Zeitliche Vorgaben**

Die im Grünordnungsplan (GOP) benannten Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes herzustellen.

**12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) (M 19)**

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Festsetzungen nach der Landesbauordnung (LBO)**

#### **Rechtsgrundlagen**

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4).

#### **1. Geltungsbereich**

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen entsprechend zum Inhalt haben.

#### **2. Bestandteile der Satzung**

Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 8 sind Bestandteil dieser Satzung.

#### **3. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)**

##### **3.1 Dachgestaltung**

###### **Dachform**

Für die Haupt- und Nebengebäude sind im Plangebiet folgende Dachformen zulässig:

- Pultdächer: bis max. 15° Dachneigung,
- „flache oder gering geneigte Dächer: bis max. 10°Dachneigung“.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Überdachungen von Spielgeräten.

###### **Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen.

Die Kombination mit Solar- /Photovoltaikanlagen ist zulässig.

##### **3.2 Materialien/ Fassaden- und Wandgestaltung**

Unzulässig sind glänzende oder reflektierende Anstriche, Lacke oder Ölfarben.

Anlagen für Photovoltaik und thermische Solarnutzung sind zulässig.

### **3.3 Fotovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren**

Die Installation von Fotovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren ist auf sämtlichen Dachflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand zum Rand der aufgehenden Wand/ Attika von mindestens 1,00m einhalten.

Freistehende Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.

### **4. Art und Höhe der Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder blickdurchlässigen toten Einfriedungen (Stahlmatten, Jägerzäune, o.ä.) bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

Die unter Pkt. 11.3 festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen auf der privaten Grünfläche dürfen 1,50 m Höhe überschreiten.

Nicht zulässig sind tote blickdichte / geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauerwerk).

### **5. Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO) (M 20)**

Die unbebauten Flächen sind als Grün- und Spielflächen anzulegen.

### **6. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen**

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO.

### **7. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 3 bis 8 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **8. In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## C Nachrichtliche Übernahme

### Risikogebiet Extremhochwasser (HQextrem)

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Bebauungsplan-gebiet außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ10 bis HQ100. Allerdings können Teile des Gebiets bei einem HQextrem (Extremhochwasser) durch den Neckar überflutet werden.

### Ferngasleitung

Im Randbereich des Geltungsbereichs verläuft eine Ferngasleitung. Deren 10 m breiter Schutzstreifen (5 m beidseits der Leitungssachse) befindet sich teilweise im Plangebiet. Leitungsverlauf und Schutzstreifen sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

(siehe auch Hinweise „Schutz unterirdischer Leitungen“)

## D Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise entbinden die Bauherren und ihre Architekten nicht von ihrer Verantwortung sich selbst über alle für ihr Bauvorhaben geltenden Normen und Vorschriften kundig zu machen. Es wird lediglich ergänzend auf die aus Sicht der Stadt Ladenburg wesentlichen Sachverhalte hingewiesen.

### 1. Risikogebiet Extremhochwasser (HQextrem) (Hinweis der Gewässeraufsicht)

Hochwassergefahren: Teile des Gebiets können bei einem **HQextrem** durch den Neckar überflutet werden.

Die Grundstückseigentümer haben sich nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem-Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

### 2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der allgemeinen bodenschutzrechtlichen Anforderungen aus dem Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere §§1-4, sowie des Landesbodenschutzgesetz (LBodSChG) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Erdaushub soll, soweit möglich, auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen,

sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

### **3. Bodenverunreinigungen**

Falls widererwartend bei der Durchführung von Boden-/ Erdbauarbeiten augenscheinlich oder geruchlich auffälliger Boden angetroffen wird, welcher auf Bodenverunreinigungen hinweist, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu informieren.

Wird abfall- bzw. entsorgungsrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

Bei Baugrunduntersuchungen wurde festgestellt, dass der (lokal beprobte) Aushub nach der VwV Boden als Z2 eingestuft werden muss. Z2-Böden können nicht frei verwertet, beziehungsweise müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

### **4. Grundwasserschutz**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf

einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen.

#### **5. Entwässerung:**

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Graben-einläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Stadt Ladenburg ist zu beachten.

#### **6. Niederschlagswasserbeseitigung/ Regenwasserbewirtschaftung**

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

#### **7. Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln haben Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen, sofern keine Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit vorliegt.

#### **8. Archäologische Funde/ Denkmalschutz**

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese der einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Ladenburg umgehend zu melden. Der Fund und die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde vereinbart wird (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nach-



teile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

## **9. Natur- und Artenschutz**

Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten.

## **10. Insektenschutz**

Bei der Anlage von Haus- und Vorgärten sowie bei allen Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben der §§ 21 und 21a des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg zum Insektenschutz zu beachten.

## **11. Vogelfreundliche Verglasungen**

Bei Verglasungen und Fenstern ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag werden vogelfreundliche Verglasungen zur Vermeidung von Spiegelungen, Maßnahmen zur Silhouettenbildung oder Konstruktionen empfohlen (vgl. bspw. Broschüre des NABU „Vogelschlag an Glas“ 2017).

Weitere Maßnahmenvorschläge: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ Broschüre der Schweizer Vogelwarte ([https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)). Oder <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

## **12. Schutz unterirdischer Leitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Schutzzonen der Leitungstrassen (u.a. auch Gasversorgungsleitung [DN 300] im Straßenverlauf der Boveristraße und der Wiesenstraße, Gashochdruckleitung im westlichen Flurweg) und Hausanschlussleitungen und die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

Schutzstreifen der Gasfernleitung: Der Schutzstreifen ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Nicht zulässig innerhalb des Schutzstreifens sind darüber hinaus:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen
- Oberflächenbefestigungen in Beton
- Dauerstellplätze z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.
- die Einleitung von Oberflächenwasser/ - aggressiver Abwässer
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Nur mit Zustimmung und unter Einhaltung von Auflagen des Betreibers sind statthaft:

- die Freilegung der Leitungen,
- Niveauänderung der Leitung,

- Der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen.

Sind sonstige Baumaßnahmen geplant, bei denen eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, so empfiehlt sich eine frühzeitige Abstimmung über Zulässigkeit und ggf. einzuhaltende Auflagen.

Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind zum Schutz der Ferngasleitung grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen. Für die Trassenüberwachung aus der Luft und vom Boden muss der Trassenverlauf der Leitung suchtfrei und begehbar bleiben.

Bei der Errichtung von Windkraftanlagen (WEA) müssen Abstände bis 850m eingehalten werden. Diese Abstände können im Einzelfall in Abhängigkeit der Leitungs- und Kenndaten bis auf 35m verringert werden. Hierzu sind in jedem Fall die Abstimmung und Genehmigung mit dem Betreiber zwingend erforderlich. Dazu sind alle technischen Daten zur Verfügung zu stellen.

### **13. Pflichten des Eigentümers**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

### **14. Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen**

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden: z.B. DIN 4109) können im Rathaus der Stadt Ladenburg, Bauamt/Technische Verwaltung, Hauptstraße 7, 68526 Ladenburg, zu den Sprechzeiten des Fachbereichs Technische Verwaltung Montag bis Mittwoch 09:00 Uhr - 12:00 Uhr, Donnerstag 09:00 Uhr - 12:00 Uhr und 14:00 Uhr - 18:00 Uhr sowie Freitag 09:00 Uhr - 12:00 Uhr eingesehen werden.

## E Pflanzlisten

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung.

### Pflanzliste I: Bäume 2. Ordnung für den Straßenraum und Stellplatzflächen, mind. STU 20-25, 4xv:

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer platanoides 'Allershausen'	Spitzahorn	2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'		2. Ordnung
Alnus x spaethii	Purpurerle	2. Ordnung
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche	2. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'	Stielsäuleneiche	2. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde	2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'		2. Ordnung
Ulmus-Hybride 'Columella'	Säulen-Ulme	2. Ordnung

### Pflanzliste II: standortheimische Bäume 1./2. Ordnung, mind. STU 18-20, 3xv:

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Castanea sativa	Ess-Kastanie	1. Ordnung
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1. Ordnung
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Prunus padus	Trauben-Kirsche	2. Ordnung
Quercus petraea	Trauben-Eiche	1. Ordnung
Quercus robur	Stiel-Eiche	1. Ordnung
Salix alba	Silber-Weide	1. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Tilia cordata	Winter-Linde	1. Ordnung

### Pflanzliste III: standortheimische Sträucher, mind. i. C. oder mB 60-100:

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliher Weißdorn

Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball