



GEMEINDE HEMMINGEN

BEBAUUNGSPLAN „Schöckinger Weg“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 17.12.2019/10.11.2022

Feststellung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss: 25.04.2023
.....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 03.05.2023
.....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 12.05.2023 bis 30.06.2023
Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem
Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden
Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Hemmingen, den

.....
Thomas Schäfer
(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 30.04.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Schöckinger Weg“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; background-color: #f4a460; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> WA </div>	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
---	---

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

<p>z.B. 0,4</p>	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
<p>z.B. Wh max. = 6,5m</p>	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH), siehe Planeinschrieb. Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz bzw. jedes Baufeld individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p> <p>Die EFH kann von der BH abweichen.</p> <p>Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung von Wandhöhen geregelt (Wh max. s. Planeinschrieb Nutzungsschablone).</p>

	<p>Die Wandhöhe ist bei Gebäuden mit <u>geneigten Dachflächen</u> als Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut an den Traufseiten des Gebäudes definiert.</p> <p>Die Wandhöhe ist bei <u>Flachdachgebäuden</u> als oberste Dachbegrenzung definiert.</p>
	<p>Im WA 3 und WA 4 gilt:</p> <p>Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln) sind zulässig.</p>

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

o	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>o = offene Bauweise.</p>
	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>E = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise.</p> <p>Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die maximale Länge der Hauptgebäude darf 14 m nicht überschreiten.</p>
a	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>a = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.</p>

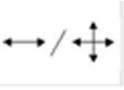
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
	<p>Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Tiefgaragen, Kellergeschosse usw.) ist zulässig.</p>
	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Im WA 1 und WA 2 gilt:</p> <p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Kubatur von max. 20 m³ zulässig.</p> <p>Auf jedem Grundstück ist außerhalb der Baugrenzen maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p>

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäudeorientierung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen / Hauptgebäudeorientierungen festgesetzt.</p>
---	---

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Flächen für Stellplätze und Garagen Siehe Plandarstellung</p> <p>Im WA 1 und WA 2 gilt:</p> <p>Garagen und überdachte KFZ-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Vor oberirdischen Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p> <p>Nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flächen zwischen Baugrenzen und angrenzender Straßenverkehrsfläche zulässig.</p>
	<p>Im WA 3 und WA 4 gilt:</p> <p>Oberirdische Garagen und oberirdische überdachte KFZ - Stellplätze sind nicht zulässig.</p> <p>Nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der hierfür festgesetzten Flächen (siehe Planzeichnung) zulässig.</p> <p>Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Öffentliche Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Zu- und Abfahrtsverbot Siehe Plandarstellung</p> <p>In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Bereichen sind keine Zufahrten und Abfahrten zu den Grundstücken zulässig.</p>

8. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

	<p>Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (d.h. Wall zur Abhaltung des Oberflächenwassers vor dem Plangebiet, Retentionsanlage zur Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet).</p> <p>Abgrabungen des Walls im Süden des Plangebiets sind nicht zulässig.</p> <p><i>Hinweis: Der Wall entlang des südlichen Gebietsrand dient der Sicherung des Gebiets vor abfließenden Oberflächenwasser der Außengebiete im Fall eines Starkregenereignisses. Dieser wird mit einer Höhe von 340,70 m ü. NN ausgeführt.</i></p>
---	--

9. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Gebietseingrünung, Aufenthalts- und Spielbereiche) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung eines Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielplatzes für alle Generationen.</p>
	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung</p>

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege sind mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
	Dacheindeckungen aus <u>unbeschichtetem</u> Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.
	Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.
	<p>Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 5° sind mindestens extensiv (Substrathöhe min. 15 cm) zu bepflanzen.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können. Dazu zählen z.B. erforderliche technische Aufbauten, Oberlichter, Attika usw.</p> <p>Ebenfalls ausgenommen sind Dachterrassen (diese sind auf dem Hauptdach nicht zulässig) oder untergeordnete Überdachungen (z.B. Hauszugang oder Nebenanlagen).</p>

	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.
--	--

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Ohne Plandarstellung</p> <p>Im WA 1, WA 2 gilt: Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p>Im WA 3 und WA 4 gilt: Je angefangener 600 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p>Begrünung Stellplatzflächen Ohne Plandarstellung</p> <p>Nicht überdachte KFZ-Stellplatzflächen sind mindestens ab dem jeweils fünften Stellplatz durch Baumpflanzungen zu durchgrünen.</p> <p>Je fünf nicht überdachter KFZ-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Bei Abgang sind diese bis zum Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.</p>
	<p>Ortsrandeingrünung</p> <p>Entlang des südlichen Rand des Plangebiets ist auf den Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (Wall zur Abhaltung des Oberflächenwassers vor dem Plangebiet) eine artenreiche Heckenstruktur aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Schöckinger Weg“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.</p> <p>Bei Flachdächern (Dachneigung 0-5°) sind Aufständereien von Anlagen der Energiegewinnung zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p> <p>Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.</p>
	<p>Dachform und Dachneigung Garagen und überdachte Stellplätze Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0 – 5°) auszuführen.</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, und anthrazitfarbene (schwarzgrau) Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten bei Satteldächern sind nicht zulässig.</p>

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig (s. § 11 LBO).</p> <p>Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 1,0 m² nicht überschreiten.</p>
--	--

	<p>Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone, d.h. bis Unterkante Decke des Erdgeschosses zulässig.</p> <p>Bewegte Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	--

3. Einfriedigungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Wegeflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche oder Grünfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Wegeflächen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p> <p>Einfriedigungen sind nur in Form von lebenden Einfriedigungen (z.B. Heckenpflanzungen) und durchsichtigen nicht lebenden Einfriedigungen (z.B. Maschendrahtzaun) mit vorgelagerter Heckenpflanzung zulässig.</p> <p>Geschlossene wandartige Einfriedigungen sind nicht zulässig.</p>
--	---

4. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei entstehenden Bruchzahlen ist aufzurunden.</p>
	<p>Im WA 3 und WA 4 gilt:</p> <p>Mindestens 2/3 der nach dieser Regelung erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.</p>

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Baugrenzen sind bis maximal 1,0 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Schöckinger Weg“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

3. Grundwasserschutz:

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg Fachbereich Umwelt anzuzeigen. Die Bauarbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sind bis zur Entscheidung der Behörde einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Eingriffe, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (bspw. Tiefengründungskörper, Baukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. Entwässerung:

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

Die Entwässerung von privaten Hofflächen und privaten Stellplatzflächen ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

5. Baugrund:

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

6. Geotechnik:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese Keupergesteine werden von quartären Lockergesteinen (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

7. Rodungszeitraum/Tierschutz:

Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss (§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

Bei der Gebäudeplanung sollte darauf geachtet werden, dass Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag an Fensterflächen vorgesehen werden.

Einfriedigungen sollten so gestaltet werden, dass diese von Kleintieren, wie z.B. Igel, passiert werden können.

8. Verbot Schottergärten:

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO BW) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargestellt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.

9. Hinweis Starkregengefahr:

Im Zuge der Planung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgte eine Gefährdungsanalyse eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses mit anschließender Fließweganalyse im Baugebiet Schöckinger Weg.

Auf Basis von verschiedenen Simulation hat sich gezeigt, dass eine Barriere (Wall, Mauer) am südlichen Gebietsrand mit einer Höhe von 340,70 m NN bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis alles von Süden kommende Wasser vom Baugebiet fernhält.

Das im Plangebiet hierbei anfallende Wasser wird über die Straßen den Grünflächen am westlichen Gebietsrand zugeleitet und in diesen zurückgehalten.

Starkregen kann zwar nicht grundsätzlich verhindert werden, aber Betroffene können Maßnahmen treffen, um die Risiken und Schäden zu minimieren. Aufgrund der kurzen Vorwarnzeit ist die Vorsorge besonders wichtig. Dies ist auch bei der Gebäudeplanung zu beachten.

10. Hinweis Kampfmittel:

Luftbildauswertung und Archivrecherche im Zuge der Planung haben Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern aus dem 2. Weltkrieg innerhalb des Bebauungsplangebiets ergeben. Da erfahrungsgemäß ca. 8 - 15 % aller abgeworfenen Sprengbomben nicht explodierten, konnte nicht ausgeschlossen werden, dass in mehreren Teilbereichen des Bebauungsplangebiets noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind.

Die sondierbaren Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet wurden nachfolgend sondiert und ausgewertet. Die Auswertung hat ca. 106 Anomalien ergeben, welche weiterhin untersucht werden müssten. Nachgrabung der aufgefundenen Anomalien sind erforderlich.

Weiterhin konnten einige Bereiche aufgrund Bebauung durch Gebäude (Landwirtschaftlicher Hof Theodor-Heuss-Str. 29 auf dem Flst. Nr. 790) und Straßen (Theodor-Heuss-Straße und Alte Schöckinger Straße) nicht untersucht werden. In diesen Bereichen sind begleitende kampfmitteltechnische Maßnahmen bei Erdbaumaßnahmen erforderlich. Die Abgrenzung der Bereiche ist den Gutachten zu entnehmen.

Die Gutachten sind bei der Stadtverwaltung einsehbar. Diese haben nur für das Untersuchungsgebiet und für den Zeitraum des Bauvorhabens (Erschließungsarbeiten Baugebiet) Gültigkeit. Es können aus diesen keine Aussagen für eventuelle Eingriffe in den Untergrund außerhalb des Untersuchungsgebiets abgeleitet werden.

Die Ergebnisse der Untersuchungen können auch nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden.

11. Zisternen

Zisternen zur Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken (z.B. zur Gartenbewässerung, Grauwassernutzung usw.) sind zulässig.

12. Wasserschutzgebiet

Das Planvorhaben liegt größtenteils in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) „Schwieberdingen“ (LUBW Nr.: 118-133). Der Verkehrsweg „Alte Schöckinger Straße“ im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des o.g. WSG.

Trotz Lage des Baugebiets innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets „Schwieberdingen“ und des relativ oberflächennah, unterhalb der Reste des Lettenkeupers, anstehenden Oberen Muschelkalks, der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden zur Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich möglich ist. Diese Bohrungen dürfen dann allerdings maximal bis zur Oberkante der Haßmersheim-Schichten (ca. 70-80 m unter Gelände) ausgeführt werden.

13. Kriminalprävention

Beim Polizeipräsidium Ludwigsburg, Referat Prävention besteht die Möglichkeit einer individuellen, kostenlosen und unverbindlichen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.