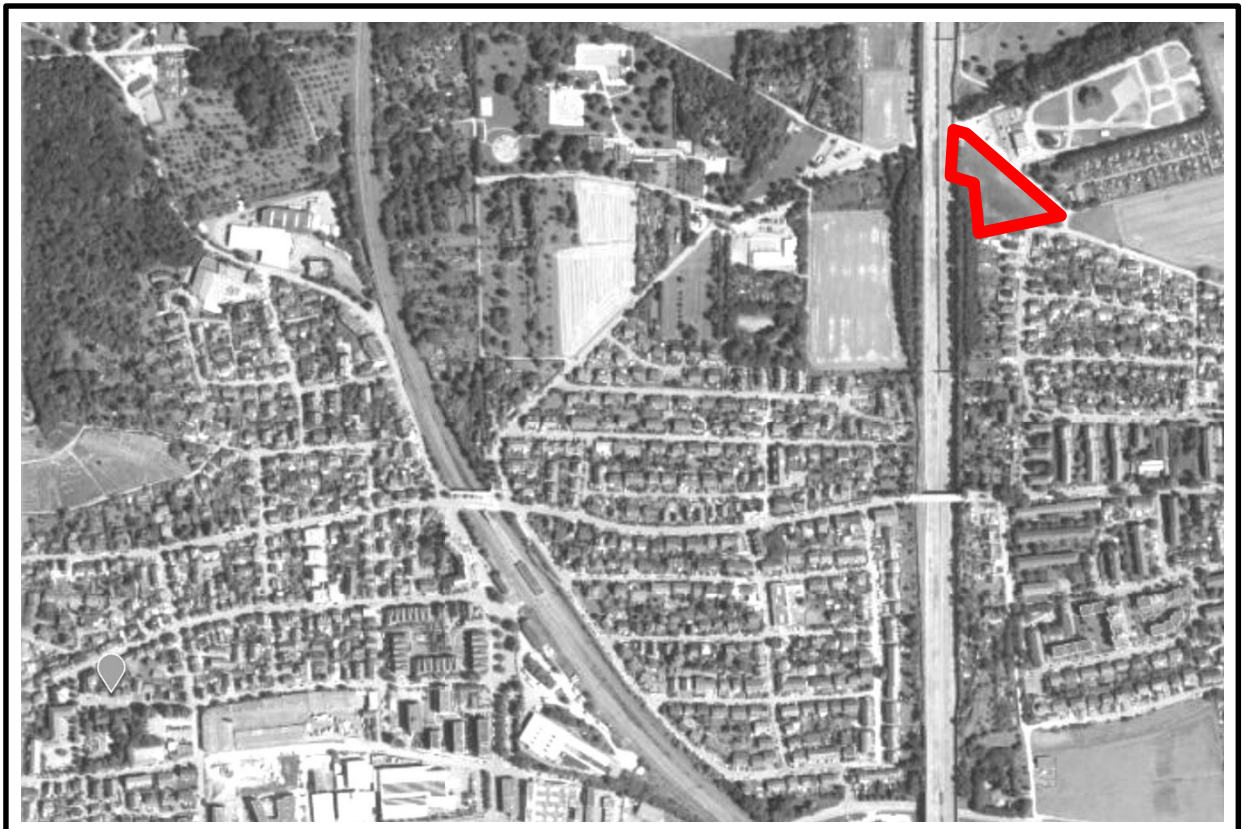




VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN **„KATASTROPHENSCHUTZZENTRUM ALTACHSTRASSE“**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
Bebauungsplan nach § 2 BauGB im Vollverfahren



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF - STAND: 14.07.2026



Project GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.3	Bauweise	4
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	4
3.5	Flächen für Stellplätze und Erschließung	4
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	4
3.7	Flächen für Versorgungsanlagen.....	4
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
3.9	Mit einem Leitungsrechte zu belastende Fläche.....	5
3.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes ..	6
3.11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachgestaltung	9
4.2	Werbeanlagen und Automaten	9
4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen.....	9
4.4	Ordnungswidrigkeiten	9
5.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
5.1	Anbauverbot	10
5.2	Grünzäsur	10
5.3	Biotopverbund Gewässerlandschaften (2020).....	10
5.4	Heilquellenschutzgebiet.....	10
6.	HINWEISE.....	10
6.1	Artenschutz.....	10
6.2	Bodenschutz	11
6.3	Grundwasser	12
6.4	Bodenfunde	12
6.5	Altlasten	12
6.6	Duldungspflicht	12
6.7	Einsichtnahme	12
7.	BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS.....	13

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert am 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet: Katastrophenschutzzentrum mit integrierter Leitstelle

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen des Katastrophenschutzes, insbesondere:

- Fahrzeughallen
- Leitstelle (ILS)
- Räume für Führungsstab
- Büro- und Verwaltungsräume
- Lagerflächen
- Schulungs- und Multifunktionsräume

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Maximale Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhenull (NHN)

3.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl ist durch Planeinschrieb in der Planzeichnung mit 0,4 festgesetzt.

Dieses Maß darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhenull (NHN).

Haustechnikeinhausungen sowie Anlagen für die Nutzung solarer Energie dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,50 m überschreiten.

3.3 **Bauweise**

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.4 **Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

3.5 **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und §§ 12 BauNVO)

Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig.

Außerhalb des 40 m – Abstandes zur Autobahn sind ausnahmsweise überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der Baugrenzen und der für KFZ ausgewiesenen Flächen zulässig, wenn die Überdachung mit Solarelementen bestückt wird.

3.6 **Flächen für Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Nebenanlagen sind gemäß den Eintragungen im VEP zulässig.

3.7 **Flächen für Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der für KFZ – Stellplätze ausgewiesenen Fläche ist ein mobiles Notstromaggregat zulässig.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.8.1 Dachbegrünung

Alle Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Es ist eine mindestens 10 cm dicke Substratschicht vorzusehen, zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen von Attika, dem technisch notwendigen Kiesstreifen zwischen Dachbegrünung und Attika, von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten, Dachausstiegen, Dachfenstern, sowie von technischen Aufbauten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Sukkulente, Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind von der Dachbegrünungsvorschrift nicht ausgenommen.

Die Befestigungen der Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Gleichzeitig muss gewährleistet sein, dass eine Pflege der Dachbegrünung uneingeschränkt möglich ist.

Hinweis:

Es wird die Anlage eines Biodiversitäts Gründaches empfohlen. Hierzu zählen Anhögelungen mit 20-30 cm Substrat, Pflanzungen und Ansaaten in Kombination mit Kleingehölzen (Wildstauden-Gehölze-Vegetation), Ansaaten von regionalen Saatgutmischungen, Aufbringen von Totholz-Strukturen als Lebensraum für Insekten, Sandlinsen und Steine als Haufen oder Einzelstrukturen. Planungshilfe bietet die BuGG Bundesverband GebäudeGrün e.V.-Fachinformation „Biodiversitäts Gründach“.

3.8.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung im Plangebiet ist insektenfreundlich zu gestalten. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen mit Farbtemperaturen bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert von oben nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist zu vermeiden.

3.8.3 Vermeidung von Vogelschlag

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 12 % an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig.

Vom Verbot der verglasten Hausecken ausgenommen ist die im VEP dargestellte erdgeschossige Über-Eck-Verglasung im Eingangsbereich.

Hinweis: Weitere Informationen sind in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte Sempach zu finden.

3.9 Mit einem Leitungsrechte zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Asperg ins Grundbuch einzutragen.

3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.10.1 Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. dem Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorgeschriebene Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als die in der Planzeichnung dokumentierte Situation. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

3.10.2 Passiver Schallschutz

In schutzbedürftigen Räumen (Büro-, Besprechungs-, Aufenthalts- und Ruheräume) ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichend Belüftung zu sorgen.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung der Beurteilungspegel von 65°dB(A) eingehalten ist.

3.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht gemäß DIN 18916 und DIN 18917 auszuführen und gemäß DIN 18919 dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nachzupflanzen.

Großkronige Bäume sind mit unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 24 m³ durchwurzelungsfähiger Bodenraum mit geeignetem Substrat gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ anzulegen. Mittelkronige Bäume sind mit einem unterirdischen Baumquartier in der Größe von mindestens 18 m³ je Baum anzulegen. Kleinkronige Bäume benötigen ein unterirdisches Baumquartier in der Größe von mindestens 12 m³.

Das Pflanzbeet ist so herzustellen, dass dauerhaft eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung gewährleistet ist.

Der vorhandene Boden kann für die Baumpflanzungen verwendet werden, wenn eine dauerhafte Versorgung mit Luft, Wasser und Nährstoffen sichergestellt werden kann, ansonsten ist die Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu verbessern.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Die Pflanzstandorte können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und -ausfahrten straßenparallel um bis zu 5,00 m verschoben werden.

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

3.11.1 Pflanzgebot 1: Anpflanzung von Einzelbäumen

Gemäß Planeintrag sind standortgerechte Laubbäume der Pflanzenliste 1 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Standorte der Bäume können zur Sicherstellung der Grundstückszufahrten um bis zu 5m verschoben werden. Die Anzahl ist bindend.

Art: Pflanzliste 1

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm...

3.11.2 Pflanzgebot 2: Ansaat und Entwicklung eines Saums sowie Pflanzung heimischer Sträucher

Die gemäß Planeintrag als Pflanzgebot 2 gekennzeichnete Fläche ist als Saum anzusäen und zu entwickeln. Bei der Anlage ist darauf zu achten, gebietsheimisches Saatgut aus demselben Ursprungsgebiet (Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ mit Ursprungsgebiet Nr. 11 „Südwestdeutsches Bergland“) von einem entsprechend zertifizierten Produzenten zu verwenden. Der Saum ist abschnittsweise einmal jährlich im Spätherbst oder Frühjahr zu mähen. Je nach Entwicklung ist auch eine Mahd in zwei- bis dreijährigem Abstand ausreichend. Das Mahdgut ist jeweils abzufahren.

Auf der Fläche ist auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden zu verzichten.

Im Süden des Plangebiets, an der Grenze zum südlich gelegenen Grundstück sind 2–3-reihig Feldgehölze mit Arten der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Die Pflanzung ist in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m anzulegen. Die einzelnen Reihen sind versetzt anzulegen. Die artenreiche Hecke ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzpflanzung kann zur fachgerechten Pflege in Abschnitten von ca. 1/3, dabei maximal 30 m Länge, im Zeitraum 01.10. vom 01.03. auf den Stock gesetzt werden. Der zeitliche Turnus beträgt 5 – 7 Jahre.

3.11.3 Pflanzgebot 3: Fassadenbegrünung

Die südexponierte Hallenfassade ist zu mindestens 80 % gemäß VEP dauerhaft zu begrünen, sofern dem keine brandschutzrechtlichen Regelungen entgegenstehen. Als Fassadenbegrünung sind Gerüstkletterer, Selbstklimmer und auch das geschossweise Anbringen von Pflanztrögen zulässig. Auf einen Bodenanschluss kann verzichtet werden, wenn artspezifisch ein ausreichend durchwurzelbarer Raum zur Verfügung gestellt wird. Hierzu sind Pflanzgefäße mit mind. 50 cm, durchwurzelbarem Substrat zu verwenden. Zum Erreichen der Dauerhaftigkeit ist eine künstliche Bewässerung, vornehmlich aus der Regenwasserzisterne, zu empfehlen.

3.11.4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Einzelbäume

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Acer campestre

Feld-Ahorn

Acer platanoides i.S.

Spitz-Ahorn

Corylus colurna

Baumhasel

Fraxinus ornus

Blumen-Esche

Liquidambar styraciflua

Amberbaum

Prunus avium

Vogelkirsche

Tilia cordata

Winterlinde

Ulmus Hybride

Resista-Ulme

z.B. ‚Columnella‘, ‚New Horizon‘, ‚Rebona‘

Zelkova serrata
z.B. ‚Green Vase‘

Zellkovie

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

Acer campestre

Feldahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Gewöhnliche Hasel

Crataegus laevigata

Zweiggriffliger Weißdorn

Crataegus monogyna

Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus

Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare

Gewöhnlicher Liguster

Lonicera xylosteum

Gewöhnliche Heckenkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Rhamnus cathartica

Echter Kreuzdorn

Rosa arvensis

Kriechende Rose

Rosa canina

Echte Hundsrose

Rosa rubiginosa

Weinrose

Rosa gallica

Essig-Rose

Rosa tomentosa

Filz-Rose

Rosa agrestis

Feld-Rose

Rosa corymbifera

Busch-Rose

Salix aurita

Ohr-Weide

Salix cinerea

Grau-Weide

Salix purpurea

Purpur-Weide

Salix triandra

Mandel-Weide

Salix viminalis

Korb-Weide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Plangebiet sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° zulässig.

Die Dacheindeckung aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer oder andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

4.2 Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Freistehende Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.3.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zu Erschließung des Gebäudes innerhalb des Baugrundstückes erforderlich sind oder mit Nebenanlagen belegt sind, sind als extensive Wiesen anzusäen oder mit insektenfreundlichen Stauden zu bepflanzen und zu erhalten. Bei der Anlage einer extensiven Wiese ist darauf zu achten, gebietsheimisches Saatgut aus demselben Ursprungsgebiet (Produktionsraum7 „Süd-deutsches Berg- und Hügelland“ mit Ursprungsgebiet Nr. 11 „Südwestdeutsches Bergland“) von einem entsprechend zertifizierten Produzenten zu verwenden. Dabei sind Kies- und Schotterflächen unzulässig.

4.3.2 Stellplätze

PKW-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

4.4 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1 Anbauverbot

(§ 9 Bundesfernstraßengesetz)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m zu Bundeautobahnen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die entsprechende Linie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich eingetragen.

5.2 Grünzäsur

Der nördliche Rand des Geltungsbereichs liegt innerhalb einer im Regionalplan Stuttgart 2009 ausgewiesenen regionalen Grünzäsur. Die entsprechende Linie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich eingetragen.

Vorabstimmungen mit dem Verband der Region Stuttgart sehen jedoch keine Konflikte mit der ausgewiesenen Grünzäsur, da das Vorhaben weder die Monreposstraße nach Norden überschreitet noch eine bauliche Entwicklung östlich der Altachstraße vorgesehen ist.

5.3 Biotopverbund Gewässerlandschaften (2020)

Der nördliche Rand des Geltungsbereichs tangiert die Ergänzungsfläche (Gebietskulisse) des Allachgrabens. Die entsprechende Linie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich eingetragen.

5.4 Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes Hoheneck.

6. HINWEISE

6.1 Artenschutz

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind nachfolgend und im Umweltbericht aufgeführt.

6.1.1 VA1: Vermeidungsmaßnahme „Bauzeitenregelung“

Rodungen und sonstige Baufeldfreimachungen müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel, also zwischen dem 01.10. bis 28./29.02 durchgeführt werden.

6.1.2 VA2: Minimaler Eingriff in Gehölzstrukturen

Die Entfernung von Gehölzen muss auf ein Minimum beschränkt werden.

6.1.3 **VA3: Baustelleneinrichtung**

Gehölze dürfen für die Schaffung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden. Baustelleneinrichtungsflächen sind vorrangig in bereits versiegelten Flächen anzulegen. Gehölze dürfen außerhalb des Vorhabensbereichs für die Schaffung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.

6.1.4 **VA4: Schutz von angrenzenden Gehölzstrukturen**

Verbleibende Gehölze im direkten Nahbereich der Bauarbeiten sind durch geeignete Schutzmaßnahmen, z. B. durch Bauzäune, zu sichern.

6.1.5 **VA5: Vermeidung von Vogelschlag**

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 12% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig.

Hinweis: Weitere Informationen sind in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte Sempach zu finden.

6.1.6 **VA6: Insektenverträgliche Beleuchtung**

Die Außenbeleuchtung im Plangebiet ist insektenfreundlich zu gestalten. Hierfür sind streulicharme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen mit Farbtemperaturen bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert von oben nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist zu vermeiden.

6.2 **Bodenschutz**

(§ 4 Bundesbodenschutzgesetz)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht), wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Merkblatt August 2023).

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Auf die Merkblätter des Landratsamts Ludwigsburg, Amt für Bodenschutz (Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben und Verwertung von Erdaushub – Bodenaushubmanagement), wird hingewiesen.

6.3 **Grundwasser**

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Tiefe (> 10m) Eingriffe in den Untergrund sind dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, anzuzeigen und bedürfen ggf. ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem LRA Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

6.4 **Bodenfunde**

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, so ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird hingewiesen.

6.5 **Altlasten**

Gemäß Altlastenkataster der Stadt Asperg sind im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt.

6.6 **Duldungspflicht**

(§ 126 Abs. 1 BauGB und § 5 Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz)

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 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 zu dulden.

6.7 **Einsichtnahme**

(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsverordnungen (Gesetze, Verordnungen, Normen) können bei der plangebenden Stadt Asperg zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

7. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

- Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 14.07.2026
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.07.2026
- Der Textteil in der Fassung vom 14.07.2026
- Die Begründung in der Fassung vom 14.07.2026
- Der Umweltbericht in der Fassung vom 14.07.2026
- Der Bestandsplan – Biotoptypen in der Fassung vom 14.07.2026
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Planbar Güthler vom 24.09.2025
- Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm der Ingenieurgesellschaft rw bauphysik vom 04.06.2025
- Schallschutznachweis nach DIN 4109 der Ingenieurgesellschaft rw bauphysik vom 25.06.2025
- Pegelabnahme des Verkehrslärms an der bestehenden Wohnbebauung durch den abschirmenden Einfluss des Neubaus der Ingenieurgesellschaft rw bauphysik vom 02.06.2025
- Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung Altachstraße der Luftbild Auswertung GmbH vom 03.05.2023

Aufgestellt:

Esslingen, 14.07.2026

Project GmbH, Planungsgesellschaft

gez. Pollich

NICOLAS POLLICH, GESCHÄFTSFÜHRER

Koordination

Stadt Asperg

gez. Eiberger

CHRISTIAN EIBERGER, BÜRGERMEISTER