

### Wichtige Hinweise !

1. Angaben und Maße sind ohne Gewähr!
2. Leitungstrassen, die nicht bemessen sind, wurden nur angedeutet dargestellt.
3. Unternehmer sind verpflichtet, sich von der Lage der Leitungen durch Handaushub zu vergewissern!
4. Auf Aktualität der Planauskunft ist zu achten!
5. Merkblatt der SWBB beachten.



Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH



Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Sersheim

Benutzer: gemeinde sersheim

Planart: aktuelle Ansicht

Rölestraße 8, 74321 Bietigheim, Tel.: (07142) 7887 - 307, [leitungsauskunft@sw-bb.de](mailto:leitungsauskunft@sw-bb.de)

Ausgabedatum: 06.12.2024 - 11:54 Uhr



Maßstab: 1:1000



Meter



	GBHmax= 8 m
0,6	---
	FD, gD 0 - 10°

### Planzeichenerklärung

gemäß § 2 PlanZV

*Nutzungsschablone (Füllschema)*

	GBHmax= 8 m
0,6	---
	FD, gD 0 - 10°

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	---
Bauweise	Dachform Dachneigung

*Maß der baulichen Nutzung*

GBHmax	maximale Gebäudehöhe	§§ 16 (2), 18 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
235,7	Bezugshöhe über NN	§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB

*Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche*

	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO	§ 22 BauNVO
	Baugrenze		§ 23 BauNVO
	Stellung baulicher Anlagen Firststrichungen (Gebäudehaupttrichtungen)		§ 9 (1) 2 BauGB

*Verkehrsfächen*

	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

*Ver- und Entsorgung*

	Zweckbestimmung Fernwärme	§ 9 (1) 12, 14 BauGB	§ 9 (1) 12 BauGB
--	---------------------------	----------------------	------------------

*Pflanzgebote und Pflanzbindungen*

	Pfg 1, Pflanzgebot für Einzelbäume	§ 9 (1) 25 BauGB	9 (1) 25a BauGB
	Pfg 2 und 3, flächiges Pflanzgebot	§ 9 (1) 25 BauGB	9 (1) 25a BauGB

*Örtliche Bauvorschriften und sonstige Festsetzungen*

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
FD	Flachdach	§ 74 (1) 1 LBO
gD	flach geneigtes Dach	§ 74 (1) 1 LBO
10°	Dachneigung (Allgrad)	§ 74 (1) 1 LBO
	20 m anbaufreier Abstand zur Landesstraße	§ 9 (1) 10, BauGB

*Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen*

	vorhandene Grundstücksgrenze	§ 9 (6) BauGB
4918	Flurstücksnummer	
	vorhandene Bebauung	
234	bestehende Höhenlinien	
234,01	geplante Straßen- und Geländehöhe	

# BEBAUUNGSPLAN

Projekt: **Energiezentrale**

Planinhalt: **Bebauungsplan Vorentwurf**

Kreis: Ludwigsburg    Gemeinde: Sersheim    Gemarkung: Sersheim

Bearbeitet: Adlung	Auftraggeber:  Gemeinde Sersheim Schloßstraße 21 74372 Sersheim
Maßstab: 1:500	
Projekt-Nr.: 3126	
Anlage: -	Datum: 15.11.2024

**KMB**

ARCHITEKTUR  
INNENARCHITEKTUR  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
STADTPLANUNG  
STRASSENPLANUNG  
TIEFBAUPLANUNG  
VERMESSUNG

**KMB PLAN | WERK | STADT GMBH**  
Brenzstraße 21  
71636 Ludwigsburg  
07141 / 44 14 - 0  
mailbox@KMBonline.de  
www.KMBonline.de



Kreis: Ludwigsburg  
Gemeinde: Sersheim  
Gemarkung: Sersheim

ARCHITEKTUR  
INNENARCHITEKTUR  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
STADTPLANUNG  
STRASSENPLANUNG  
TIEFBAUPLANUNG  
VERMESSUNG

# Textteil

Vorentwurf  
Bebauungsplan und  
örtlichen Bauvorschriften

**„Energiezentrale“**

Ludwigsburg, den 15.11.2024  
Bearbeiter/in: A. Adlung

**Rechtsgrundlagen****Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)

**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)**

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**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 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)**

## A.1.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche wird mit 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO beschriebenen Anlagen bis auf 0,8 überschritten werden.

## A.1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Die Bezugshöhe gilt für das gesamte Baufenster. Bei einer Unterschreitung der Bezugshöhe müssen die bestehenden oder geplanten Anschlüsse der Entwässerung berücksichtigt werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Gebäudehöhe bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe (BZH).

Gebäudehöhe (GBH): Sie wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Daches (Attika).

$GBH_{max} = 8,0 \text{ m}$

Technische Aufbauten wie Schornsteine und Anlagen zur Nutzung solarer Energie bleiben von der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen unberücksichtigt.

**A.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

## A.2.1 Bauweise

o: offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO).

## A.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

Kellerabgänge, Dachüberstände bis 0,5 m, Treppenanlagen sowie Zuwege und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## A.2.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Nebenanlagen gem §14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

**A.3 Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsfläche

Von der Vaihinger Straße besteht ein direktes Ein- und Ausfahrtsverbot.

**A.4 Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**

## A.4.1 oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze sowie nicht überdachte Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

**A.4.2 Nebengebäude**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

**A.5 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)**

Zulässig sind:

Betriebsgebäude, Betriebsanlagen, Lagerflächen, Speicher, Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen welche für den Betrieb der Energiezentrale zweckmäßig sind.

**A.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)****A.6.1 Insektenschonende Beleuchtung (§ 21 NatSchG BW)**

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.7 Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Von der Landesstraße ist gemäß Straßengesetz § 22 Abs. 1 Nr. 1a ein Anbauabstand von 20 m einzuhalten.

**A.8 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 BauGB)****A.8.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Einzelbäume**

An den im Planteil gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Laubbäume (Stammumfang min. 18 - 20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind veränderbar die Anzahl ist jedoch bindend.

Geeignete Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

**A.8.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Sträucher**

Auf der im Planteil gekennzeichneten Fläche sind freiwachsende Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Geeignete Sorten sind in Pflanzenliste 2 aufgeführt.

Unterirdische Leitungen sind zulässig.

**A.8.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Blühflächen**

Die durch Planzeichen festgelegten Flächen werden mit einer gebietseigenen und standortgerechten Saatgutmischung gesicherter Herkunft als mehrjährige Blühflächen angelegt.

Unterirdische Leitungen sind zulässig.

**A.8.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° von Gebäudeteilen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

Von der Begrünung ausgenommen sind technische Aufbauten und Dachterrassen.

Bei der Verwendung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind diese mit einer Ständerbauweise zu errichten, um eine Kombination mit der Dachbegrünung zu ermöglichen.

---

**B Örtliche Bauvorschriften**gemäß § 74 LBO

---

**B.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

## B.1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigung 0° bis 10° zulässig

## B.1.2 Dacheindeckung

Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind zu begrünen mit Ausnahme technischer Aufbauten und Dachterrassen. Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind in Ständerbauweise zu errichten um eine Dachbegrünung gemäß Ziffer A.8.4 zu gewährleisten.

## B.1.3 Fassaden

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

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

## B.2.1 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,1 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe sind die bestehenden angrenzenden Verkehrsflächen sowie das anstehende Gelände). Das Nachbarrecht BW ist dabei einzuhalten.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

## B.2.2 Gestaltung der Stellplätze, Zugänge und Zufahrten (§74 (1) 3 LBO)

Unbelastete Oberflächen und PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen u.ä.). Flächen auf denen belastetes Oberflächenwasser anfällt sind von den wasserdurchlässigen Flächen wegzuleiten.

## B.2.3 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch/landschaftsplanerisch anzulegen und zu pflegen. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

---

**C Hinweise**

---

**C.1 Bodendenkmale**

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz.

**C.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.

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 dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

**C.4 Starkregen**

Für die Gemeinde Sersheim wird derzeit ein Starkregenrisikomanagement erstellt.

**C.5 Artenschutz**

*Wird im weiteren Verfahren erbracht.*

**C.6 Erneuerbare Energien**

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden und Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen gemäß des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) sowie der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird verwiesen.

---

**C.7 Vogelschlag**

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15 % an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen unzulässig.

---

D Pflanzenliste

---

**D.1 Pflanzenliste 1 Bäume**

## D.1.1 Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

**Geeignete großkronige Arten**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata

**Geeignete mittelkronige Arten**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis

## D.1.2 Obstbäume

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

**D.2 Pflanzenliste 2 Sträucher**

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
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



## **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.



Kreis: Ludwigsburg  
Gemeinde: Sersheim  
Gemarkung: Sersheim

ARCHITEKTUR  
INNENARCHITEKTUR  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
STADTPLANUNG  
STRASSENPLANUNG  
TIEFBAUPLANUNG  
VERMESSUNG

# Begründung

Vorentwurf  
zum Bebauungsplan und den örtlichen  
Bauvorschriften

**„Energiezentrale“**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, den 15.11.2024  
Bearbeiter/in: A. Adlung

---

<b>1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>3</b>
2.1 Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.2 Landes und Regionalplanung .....	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Schutzgebiete.....	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse .....	3
2.5 Rechtsverfahren .....	3
<b>3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
3.1 Lage des Plangebiets .....	4
3.2 Eigentumsverhältnisse.....	4
3.3 Vorhandene Nutzung .....	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung .....	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	4
<b>4. Planinhalt</b>	<b>4</b>
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen .....	5
4.4 Verkehrsfläche.....	5
4.5 Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze .....	5
4.6 Versorgungsfläche .....	5
4.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft.....	5
4.8 Von Bebauung freizuhaltende Fläche .....	5
4.9 Pflanzgebote .....	5
4.10 Örtliche Bauvorschriften .....	6
<b>5. Umweltbelange</b>	<b>6</b>
5.1 Umweltbericht .....	6
5.2 Artenschutz.....	6
<b>6. Flächenbilanz</b>	<b>6</b>
<b>7. Planverwirklichung</b>	<b>6</b>

## 1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt umfasst:

- Von Norden und Osten durch die Wege der Flurstücke 4907 und 4916
- Von Süden durch die Vaihinger Straße Flurstück 1275/9
- Von Westen durch das Grundstück Flurstück 4920 mit dem Wohnhaus Vaihinger Straße 76

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung.

## 2. Allgemeines

### 2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Sersheim beabsichtigt den Bebauungsplan „Energiezentrale“ aufzustellen. Grund dafür ist der Ausbau des Fernwärmenetzes innerhalb der Gemeindefläche.

Die Schaffung einer nachhaltigen Energieversorgung dient der öffentlichen Versorgungssicherheit.

Ziel des Bundesklimaschutzgesetz (KSG) ist es gemäß § 3 KSG bis zum Jahr 2045 die Treibhausgasemissionen so weit zu mindern, dass Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird. Ab 2050 sollen dann negative Treibhausgasemissionen erreicht werden. Entsprechend ihrer Bedeutung für die öffentliche Versorgungssicherheit wird die Nutzung besonders gewichtet.

Die Klimaschutzziele können nur erreicht werden, wenn der Klimaschutz auf allen Ebenen engagiert, vorangetrieben und konkrete Maßnahmen umgesetzt werden. Mit dem Bebauungsplan soll somit ein Beitrag sowohl zum Erreichen der Klimaschutzziele als auch zur Sicherung einer nachhaltigen Wärme- und Energieversorgung in der Gemeinde Sersheim geleistet werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans ist damit von öffentlichem Interesse.

### 2.2 Landes und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist das Plangebiet als Gebiet für Landwirtschaft (VBG) ausgewiesen.

### 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Schutzgebiete

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Fortschreibung 2020 (rechtswirksam seit dem 03.04.2014) des Gemeindeverwaltungsverbandes Vaihingen/Enz ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Demnach ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird im Parallelverfahren geändert.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

### 2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereichs bestehen entlang des Wegs auf Flurstück 4916 planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als öffentliche Grünfläche mit 5 Einzelbäumen durch den Bebauungsplan „Bauhof / Feuerwehr“, rechtskräftig seit dem 20.06.2012.

### 2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2-10 BauGB.

Im weiteren Verfahren wird ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie einer Umweltprüfung erstellt.

### 3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Sersheim. Es liegt nördlich der Vaihinger Straße. Im Osten liegt Feuerwehr und im Westen ein Wohnhaus. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

#### 3.2 Eigentumsverhältnisse

Der öffentliche Weg Flurstücke 4916 sowie das Flurstück 4917 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Sersheim. Die übrigen Flurstücke, 4918 und 4919, befinden sich in privatem Eigentum.

#### 3.3 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wurde landwirtschaftlich als Acker genutzt. derzeit liegen die Flächen brach.

#### 3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über einen Kreisverkehr der Vaihinger Straße erschlossen.

#### 3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

An Vorhandene Ver- und Entsorgung dienenden Anlagen und Medientrassen kann angeknüpft werden. Die Wegfläche innerhalb des Plangebiets bietet genug Platz.

### 4. Planinhalt

#### 4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die neue Energiezentrale soll sich in die Lücke zwischen der Feuerwehr und dem Wohnhaus 76 der Vaihinger Straße einfügen. Derzeit liegen die ehemaligen Ackerflächen brach. Die Energiezentrale schließt die Lücke zwischen der Feuerwehr und der Vaihinger Straße 76. Somit wird eine bereits erschlossene Baulücke für eine zukünftige Bebauung genutzt.

Das Gebäude orientiert sich mit der Ausrichtung an der bestehenden Feuerwehr. Die Gebäudeform orientiert sich ebenfalls an den angrenzenden Gebäuden. Es sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig. Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind die Dächer mit einer Dachbegrünung zu errichten.

Zur Eingrünung der Anlage werden Pflanzgebote entlang der Vaihinger Straße sowie in Richtung der freien Landschaft vorgesehen. Gegenüber des westlich angrenzenden Nachbargrundstück werden flächige Gehölzstrukturen gepflanzt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 4.2.1 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an dem geplanten Vorhaben, jedoch mit Bezug auf die umliegende Bebauung. Mit der GRZ von 0,6 kann das Grundstück zweckgebunden bebaut werden. Für Hofflächen und Nebenanlagen kann die GRZ auf bis zu 0,8 überschritten werden, womit der gesamte Betrieb der Energiezentrale sichergestellt werden kann.

##### 4.2.2 Höhe baulichen Anlagen

Für die Höhengestaltung wird im Bebauungsplan eine Bezugshöhe auf NN bezogen festgesetzt. Diese Höhe gilt für das komplette Baufenster. Die im Plan eingetragene Bezugshöhe orientiert sich an der zukünftigen Planung im Gebiet.

Die Gebäudehöhen wird auf die eingetragene Bezugshöhe auf NN bezogen gemessen. Auf die Festlegung der Geschossflächenzahlen sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung hinreichend durch die Höhenbegrenzung definiert wird.

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen orientieren sich an der zukünftigen Planung.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge und -breite wird hinreichend durch das Baufenster beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch das festgesetzte Baufenster. Das Baufenster orientiert sich an der neuen Planung.

Die Ausrichtung der Gebäude ist parallel zu den eingetragenen Richtungssymbolen festgesetzt, welche sich an der Feuerwehr bzw. der umliegenden Bebauung orientieren. Nebenanlagen müssen sich nicht an den Richtungspfeilen orientieren.

#### **4.4 Verkehrsfläche**

Entlang der Ostgrenze befindet sich eine Straßenverkehrsfläche, um den bestehenden Weg auf Flurstück 4916 zu erweitern. Eine direkte Zu- und Abfahrt von der bzw. auf die Vaihinger Straße ist nicht zulässig. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden östlich und nördlich angrenzenden Wege.

#### **4.5 Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze**

##### **4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze**

Um genügend Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Betriebsfahrzeuge zu schaffen sind oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

##### **4.5.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen, welche dem Nutzungszweck der Energiezentrale dienen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit wird eine flexible Bebauung und Einteilung des Grundstücks ermöglicht.

#### **4.6 Versorgungsfläche**

Das Plangebiet dient der Zweckbestimmung Fernwärme. Es sind daher Nutzungen zugelassen, welche für den Betrieb einer Energiezentrale zweckmäßig sind. Dazu zählen die Baulichen Anlagen und Gebäude der Energiezentrale, Lagerflächen und Speicher, sowie Garagen und Stellplätze.

#### **4.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz der im Plangebiet und weiteren Umfeld lebenden Insekten wird die Festsetzung zur Nutzung von tierökologisch verträglichen Beleuchtungskörpern vorgeschrieben. Diese sind so anzubringen, dass keine großräumige Lichtverschmutzung entsteht und die Tiere damit anlocken könnte.

#### **4.8 Von Bebauung freizuhaltende Fläche**

Gemäß der gesetzlichen Anbaubeschränkungen muss ein 20 m Abstand für bauliche Anlagen vom Fahrbahnrand der Landesstraßen eingehalten werden. Es ist jedoch bereits angesprochen die Landesstraße in eine Gemeindestraße umzuwidmen.

#### **4.9 Pflanzgebote**

Zur Inneren Durchgrünung des Plangebiets und zur Schaffung von neuen Lebensräumen sind Einzelbäume und Gehölze zu pflanzen. Als Lebensraum für Insekten soll darüber hinaus eine Blühfläche angelegt werden.

Flachdächer von Gebäuden sind extensiv zu begrünen. Mit dieser Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

**4.10 Örtliche Bauvorschriften**

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebiets geleistet werden.

4.10.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Innerhalb des Plangebiets sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachbegrünung festgesetzt. Die Gestaltung der Dächer orientieren sich an der Planung.

4.10.2 Fassadengestaltung

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Fassadenfarben und -materialien getroffen.

4.10.3 Einfriedungen

Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen soll eine zu starke Eingrenzung des Grundstücks verhindert werden und gleichzeitig die Sicherheit für das Plangebiet gewährleistet werden.

4.10.4 Gestaltung der Stellplätze, Zugänge und Zufahrten

Für unbelastete Oberflächen und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.10.5 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität und Gestaltung des Plangebiets geleistet.

**5. Umweltbelange**

**5.1 Umweltbericht**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**5.2 Artenschutz**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**6. Flächenbilanz**

Geltungsbereich / Bruttobaufläche	ca.	2.440 m <sup>2</sup>	100 %
<hr/>			
davon			
- Landwirtschaftlicher Weg	ca.	135 m <sup>2</sup>	5%
<hr/>			
Nettobauland	ca.	2.305 m <sup>2</sup>	95%

**7. Planverwirklichung**

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2025 durchzuführen.