

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BÖNNIGHEIM
GEMARKUNG: BÖNNIGHEIM

K M B



TEXTTEIL

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Weststadt“

Ludwigsburg, den 25.03.2025

Bearbeiter/in: H.Klar / A. Tiefau

Projekt: 2753

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes 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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1 WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahme können gemäß §§ 4 (2) und 4 (3) BauNVO i.V.m §§ 1 (5) und 1 (7) BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, wenn diese innerhalb eines Wohngebäudes untergebracht und der Wohnnutzung untergeordnet ist,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn diese innerhalb eines Wohngebäudes untergebracht und der Wohnnutzung untergeordnet sind,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m §§ 1(5) und 1(6) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A.1.2 MDW: Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 5a (2) BauNVO i.V.m § 1 (6) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- Sonstige Gewerbebetriebe, wobei es sich hierbei gem. § 1 (9) BauNVO nur um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe handeln darf.

Ausnahme können gemäß §§ 5a (2) und 5a (3) BauNVO i.V.m §§ 1 (5) und 1 (7) BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, wenn diese innerhalb eines Wohngebäudes untergebracht ist und der Wohnnutzung untergeordnet ist,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m §§ 1(5) und 1(6) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.



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

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

Maximale Grundflächenzahl Allgemeines Wohngebiet: 0,4

Maximale Grundflächenzahl Dörfliches Wohngebiet: 0,6

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen im allgemeinen Wohngebiet bis zu 0,6 und im Dörflichen Wohngebiet bis 0,8 überschritten werden. Für Tiefgaragen darf die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet und im dörflichen Wohngebiet bis 0,8 überschritten werden, wenn sie vollständig erdüberdeckt und intensiv begrünt sind.

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

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Flachdächern durch die maximale Gebäudehöhe (GBH) bzw. bei geneigten Dächern durch die maximalen Trauf- und Firsthöhen definiert.

Die Höhen beziehen sich jeweils auf die festgesetzte Bezugshöhe (BZH). Die Bezugshöhen gelten am Ort des Eintrags für die Gebäudemitte. Bei Doppel- oder Reihenhäusern ist für jede einzelne Wohneinheit die Bezugshöhe zu interpolieren. Für dazwischenliegende Gebäude ist, bezogen auf die Gebäudemitte, eine Interpolation durchzuführen.

Bei einer Unterschreitung der Bezugshöhen müssen die bestehenden oder geplanten Anschlüsse der Entwässerung berücksichtigt werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GBH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Daches. Je nach Ausgestaltung des Daches gilt hier die Attika, das Geländer oder die Brüstung.

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

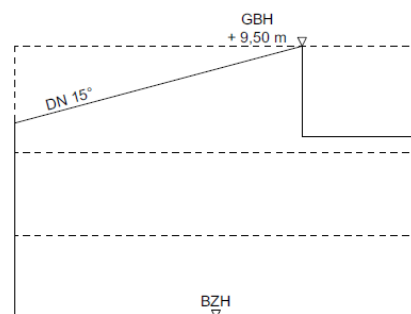
Die Traufhöhe (TH) wird gemessen ab der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Systemskizzen (ohne Maßstab):

Bereich A

Flachdach mit $DN = 0^\circ - 15^\circ$

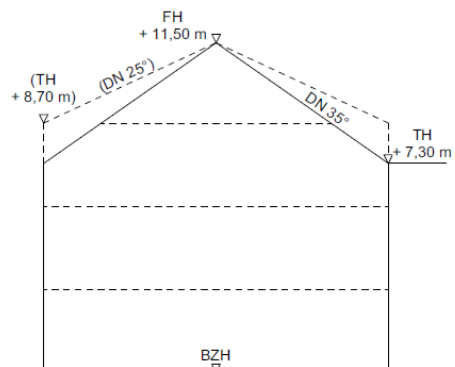
$GBH_{\max} = 9,5 \text{ m}$



Geneigtes Dach mit $DN = 25^\circ - 35^\circ$

$TH_{\max} = 8,70 \text{ m}$

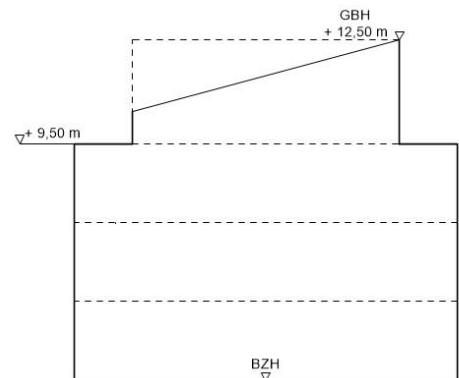
$FH_{\max} = 11,50 \text{ m}$



Bereich B1/B2

Flachdach mit $DN = 0^\circ - 15^\circ$

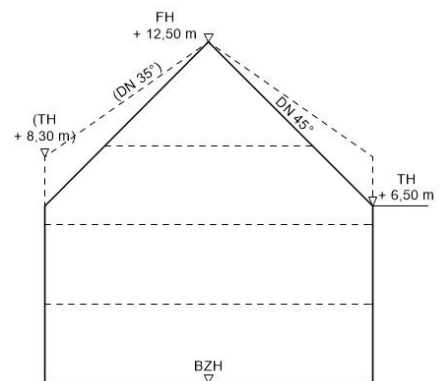
$GBH_{\max} = 12,50 \text{ m}$



Geneigtes Dach mit $DN = 35^\circ - 45^\circ$

$TH_{\max} = 8,70 \text{ m}$

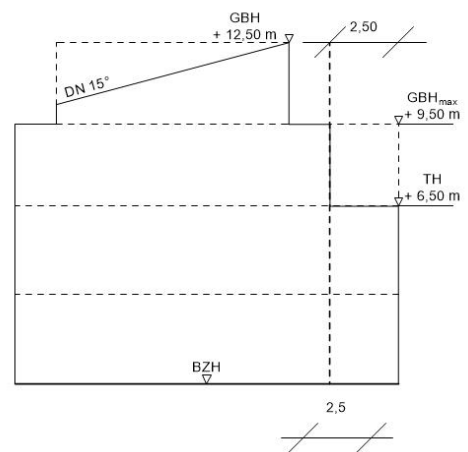
$FH_{\max} = 12,50 \text{ m}$



B1 B2

Flachdach mit $DN = 0^\circ - 15^\circ$

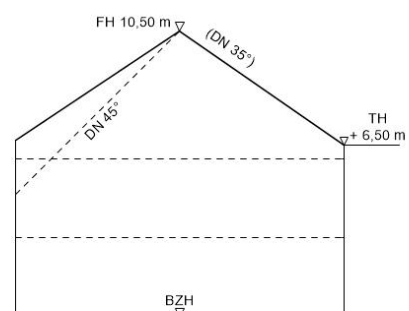
$GBH_{\max} = 9,50 \text{ m}$



Geneigtes Dach mit $DN = 35^\circ - 45^\circ$

$TH_{\max} = 6,50 \text{ m}$

$FH_{\max} = 10,50 \text{ m}$



A.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Maximalwert: siehe Planeinschrieb.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

A.3.1 Bauweise

a: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 23 m.

A.3.2 Gebäudetiefe (§23 BauNVO)

Die maximale Gebäudetiefe wird auf 16 m festgesetzt.

A.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.3.4 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung des Bestands können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

A.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

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

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei einem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von unter 5,0 m ist ein funktionsgesteuertes Garagentor einzubauen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Straßenbegleitende Stellplatzflächen dürfen zusammen mit Zufahrten und Zugängen auf maximal 50% der Grundstückslänge entlang der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Bei Eckgrundstücken gilt dieser Wert pro Seite, die an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt.

Bei Grundstücken, die schmaler als 15 m sind, wird eine maximale Zugangs-/Zufahrtsbreite mit 7,5 m zugelassen.

A.4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen außerhalb der Hochbauten, abgesehen von Terrassen und Wegen, erdüberdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen und die Flächen sind intensiv zu begrünen (siehe hierzu auch Kapitel A.8.2).

A.4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.



A.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten ist auf 10 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

A.6 Verkehrsflächen und Zufahrtsbereiche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden unterteilt in:

- Straße
- Gehweg
- Verkehrsgrün
- Mischverkehr
- öffentliche Stellplätze

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie. Die geplanten Straßen und Wege werden i.S. der RAS 2006 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) ausgeführt.

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

A.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

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

Bei Baumaßnahmen ist die Lage der Leitung zu ermitteln. Im beidseitigen Abstand von 1,5 m zum tatsächlichen Verlauf der Leitung ist eine ober- und unterirdische Bebauung nicht zulässig.

A.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

A.8.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einem Anteil von 80% der Dachfläche extensiv zu begrünen – davon ausgenommen sind Flächen technischer Aufbauten, Dachterrassen, sowie die Dächer von Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m³ umbautem Raum.

Die Substratstärke muss mind. 10 cm eines kulturfähigen Substrats gemäß Pflanzenliste 1 betragen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Bei der Verwendung von Photovoltaik- und Solaranlagen kann von den Festsetzungen zur Dachbegrünung abgesehen werden.

Auf die Regelungen des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW), das Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) sowie der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird hingewiesen.

A.8.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Intensive Begrünung von Tiefgaragen

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



A.8.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Innere Durchgrünung mit Einzelbäumen

Ab einer Grundstücksfläche von über 300 m² sind pro angefangenen weiteren 300 m² auf den nicht überbauten Grundstücksteilen mindestens ein mittel- oder großkroniger, hochstämmiger, standortgerechter und einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume werden entsprechend angerechnet. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 2 aufgeführt.

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

A.8.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Innere Durchgrünung mit Sträuchern

5 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzenliste 3 dient als Orientierung bei der Auswahl der Pflanzen.

Die Pflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

A.8.5 Pflanzbindung (Pfb) – Bestandsbäume

Alle Laub- und Nadelbäume sind - gemessen 1 m über Gelände - ab einem Stammumfang von 80 cm, alle Obstbäume ab 60 cm Stammumfang zu erhalten. Abgängige Bäume oder Bäume welche durch Umbaumaßnahmen nicht mehr erhalten werden können, sind gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Arten sind in Pflanzenliste 2 aufgeführt.

A.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zulässig.

Außerdem sind nach § 126 (1) BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden. Zudem sind unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,5 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zulässig.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

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

B.1.1 Dachform und Neigung

Siehe Planeinschrieb.

Hauptgebäude

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

Zulässige Dachformen für geneigte Dächer: Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pult- und Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansardengiebelhäuser, Zeltdächer und Flachdächer.

Bereich A

Flachdach mit einer Dachneigung zwischen 0° - 15°,

Geneigtes Dach mit einer Dachneigung zwischen 25° - 35°.

Bereich B1 und B2

Flachdach mit einer Dachneigung zwischen 0° - 15°,

Geneigtes Dach mit einer Dachneigung zwischen 35° - 45°.

Staffelgeschosse

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 0° bis 15° ist mit Ausnahme von Absturzsicherungen, Treppenhäusern und Gebäudeteilen für Aufzüge an allen Seiten ein Rücksprung von mindestens 1,50 m vorzusehen. Dies gilt ab einer Gebäudehöhe von 9,5 m. Bei einer geringeren Gebäudehöhe ist kein Rücksprung zwingen vorzusehen.

Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind mit der für das Hauptgebäude festgesetzten Dachneigung oder einem extensiv begrünten Flachdach auszuführen. Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht anzulegen.

B.1.2 Gestaltung von Dächern

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

Bei der Verwendung von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen kann von den Festsetzungen zur Dachbegrünung unter den Modulen abgesehen werden.

Jedoch können bei Flachdächern Aufbauten für Solaranlagen in einer Ständerbauweise errichtet werden, sodass eine Dachbegrünung unter den Modulen dennoch möglich ist.

B.1.3 Dachgauben, Zwerch- und Gegengiebel

Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Quergiebel zum Hauptfirst, Gegengiebel sowie Dacheinschnitte sind bei Gebäuden mit Dächern ab einer Neigung von 25° zulässig.

Sie dürfen in ihrer Gesamtbreite 60 % der Trauflänge der jeweiligen Dachansicht nicht überschreiten.



Der Abstand zwischen Ortgang und Dachaufbauten, Zwerchgiebeln bzw. Quergiebeln muss mindestens 1,50 m betragen.

Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues, der Quer- und Zwerchgiebel bzw. des Dacheinschnittes muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirsts liegen.

Die Höhe der Gauben vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Schnittpunkt Dachhaut / Außenwand gemessen, darf 1,80 m nicht überschreiten.

Gegengiebel dürfen nur 1,5 m hervortreten.

B.1.4 Fassaden

Außenwandflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk oder als Sichtbetonflächen auszuführen. Fassaden mit Holzschalungen sowie mit Fassadenbegrünung (s. Pflanzplan 4) sind zulässig.

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

Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen und der offenen Feldflur unzulässig.

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

Auf den Wohnbauflächen dürfen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Die Größe der Werbeanlagen ist auf max. 2,0 m² je Gebäude begrenzt.

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

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

B.3.1 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

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

B.3.2 Einfriedungen

Tote Einfriedungen und Hecken, die an öffentliche Flächen grenzen, dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Boden- bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

B.3.3 Geländemodellierung

Zur Geländemodellierung der Grundstücke bzw. zum Ausgleich von Höhenunterschieden sind innerhalb einer 2,0 m breiten Abstandsfläche gegenüber der öffentlichen Verkehrsanlage und den angrenzenden privaten Grundstücken Höhenunterschiede entweder mit maximal 0,75 m hohen Stützmauern oder als Geländemodellierung in Form von Böschungen mit einer Höhe von maximal 0,75 m auszugleichen. Die Böschungsneigung darf höchstens 1:1,5 betragen.

Außerhalb der 2,0 m breiten Abstandsflächen sind zur Geländemodellierung der Grundstücke bzw. zum Ausgleich von Höhenunterschieden entweder maximal 0,50 m hohe Stützmauern oder Geländemodellierungen in Form von Böschungen mit einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

Bezugshöhe ist die Geländehöhe an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsanlage oder an den angrenzenden privaten Grundstücken.



Stützmauern sind als Sichtbetonmauern, als Betonmauern mit Natursteinverblendung, als Steinblöcke oder als Natursteinmauern (keine Gabionen) zulässig.

B.3.4 *Nicht bebaute Grundstücksflächen*

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 3 aufgeführt. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

B.4 Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

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

B.5 Elektrizitäts- und Telekommunikationsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Soweit die Verlegung von Versorgungsleitungen, wie auch Fernmeldeleitungen im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme, z. B. bei Umgestaltungen im öffentlichen Straßenraum durchgeführt werden kann, hat die Verlegung unterirdisch zu erfolgen. Aus gestalterischen Gründen gemäß § 74 (1) 5 LBO ist eine unterirdische Verlegung anzustreben.

B.6 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) LBO)

Für neue Wohneinheiten wird die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen abweichend von den Festsetzungen des § 37 (1) LBO gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Gemäß § 74 (2) 5 LBO können hintereinander liegende Stellplätze und Garagenvorflächen als separater Stellplatz gewertet werden, wenn sie eine Mindestlänge von 5,0 m haben und der gleichen Wohneinheit zugeordnet sind.



C Hinweise

C.1 Bestandsschutz

Bestehende Bebauung, die den Festsetzungen widersprechen, unterliegen dem Bestandschutz. Bei Umbauten gelten weiterhin die bestehenden Verhältnisse. Bei Neubauten sind die neuen Festsetzungen zu beachten.

C.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich befindet sich ein Kulturdenkmal gem. §2 DSchG „Römischer Gutshof“ (s. Planteil).

Es handelt sich hier um die Reste eines römischen Gutshofes sowie Gruben einer vorgeschichtlichen Siedlung. Bei jeglichen Eingriffen, besonders in den noch unbebauten Arealen, ist daher mit dem Vorhandensein weiterer archäologischer Strukturen zu rechnen, denen die Eigenschaft von Kulturdenkmälern zukommen würde.

Geplante Maßnahmen müssen frühzeitig zur Abstimmung beim Landesamt für Denkmalpflege eingereicht werden. Zur Voruntersuchung und sachgerechten Bergung archäologischer Relikte können Sondagen und Grabungen notwendig werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung und Sicherung / Dokumentation von Kulturgütern gegebenenfalls mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann, welche - abhängig von geplanten Maßnahmen - vom Bauherrn oder Investor als Veranlasser zu finanzieren ist.

Darüber hinaus besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz, auf die Bestimmungen des § 27 DSchG wird verwiesen.

C.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ vom November 2015 wird verwiesen.

Auf § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG), der seit 01.01.2021 gilt, wird hingewiesen. Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist der zuständigen Behörde (Landratsamt) vorzulegen. Das Bodenschutzkonzept ist bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

Auf § 3 Abs. 3 und 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) wird hingewiesen. Bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder bei einer einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Bei solchen Baumaßnahmen ist außerdem ein Abfallverwertungskonzept einzuholen, der zuständigen Behörde vorzulegen und das Konzept inhaltlich zu beachten.



C.4 Wasserschutzrechtliche Hinweise

C.4.1 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser) 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.4.2 Hochwasser/Starkregen

Teilflächen des Plangebiets liegen geringfügig innerhalb der Überflutungsflächen des HQ50/100/extrem.

C.5 Artenschutz

In Vorbereitung von Rodungsarbeiten und zur Baufeldfreiräumung ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass von Pflege- und Rodungsarbeiten Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Insekten, Vögeln und Fledermäusen ausgehen, ist rechtzeitig vorab ein Fachgutachter einzuschalten, der Gehölzstrukturen entsprechend untersucht und, soweit erforderlich, weitere Artenschutzmaßnahmen benennt, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Bei jeglichen Abriss- und Umbaumaßnahmen ist ebenfalls der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Vor Durchführung der baulichen Maßnahmen ist daher an den bestehenden Garagen und Gebäudestrukturen, die abgerissen bzw. an die das neue Gebäude angebunden werden soll, eine Habitatpotentialanalyse von einem Fachgutachter durchzuführen.

C.6 Erneuerbare Energien und ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden und Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.

Besonders auf die Festsetzungen durch die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) wird hingewiesen.

C.7 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außenbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen, nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und einen geringen Blauanteil (max. 3000 Kelvin) besitzen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen und das Anstrahlen von Fassaden sind unzulässig.

Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder andere technische Einrichtungen soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

Auf die Festsetzungen des § 21 NatSchG wird hingewiesen.



C.8 Vorkehrungen gegen Vogelschlag

Zur Verhinderung von sog. „Vogelschlag“ sollen entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Es wird dazu auf das LNV-Infoblatt 07/2020 „Vogelschlag an Glas“ vom 23.10.2020 des Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. sowie auf das Merkblatt der Schweizerischen Vogelwarte Sempach „Vögel und Glas“ aus dem Jahr 2017 hingewiesen.

C.9 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 (1) BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5b (6) 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

C.10 Baugrund und Geologie

Auf die Notwendigkeit von objektbezogenen Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von lössführender Fließerde sowie holozänen Abschwemmmassen mit jeweils im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sufatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C.11 Nutzung landwirtschaftlicher Flächen

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe im Gebiet können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Geruch und Lärm im Sinne § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.



C.12 Gebäudesicherung

Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Durch Sicherungstechnik können Wohnungseinbrüche verhindert werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies deutlich günstiger und effektiver, als im Nachhinein nachzurüsten. Auf das polizeiliche Angebot einer kostenlosen und unverbindlichen sicherungstechnischen Beratung wird aufmerksam gemacht. Dies ist auch schon möglich, bevor die Gebäude errichtet werden.

Polizeipräsidium Ludwigsburg

Referat Prävention

Tel: 07141 – 18 8001

ludwigsburg.pp.praevention@polizei.bwl.de



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter

Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Berg-Lauch	<i>Allium senescens</i>
Gemeiner Wundklee	<i>Anthyllis vulneraria</i>
Rundbl. Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Karthäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Gemeines Sonnenröschen	<i>Helianthemum nummularium</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>
Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Feld-Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>
Sand-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>

Geeignete Gräser

Zittergras	<i>Briza media</i>
Dach-Trespe	<i>Bromus tectorum</i>
Schaf-Schwingel	<i>Festuca ovina</i>
Schillergras	<i>Koeleria glauca</i>
Zwiebel-Rispengras	<i>Poa bulbosa</i>
Flaches Rispengras	<i>Poa compressa</i>

D.2 Pflanzenliste 2 Laubbäume

D.2.1 Laubbbäume (mittelkronig)

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete Arten

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

D.2.2 Laubbäume (grosskronig)

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete Arten

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>



D.2.3 Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm auf starkwachsender Sämlingsunterlage, auf schwachwüchsiger Sämlingsunterlage auch Flachwurzler.

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

Apfel	Jakob Fischer, Rubinola, Blenheim, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Reihnischer Winterrambur (=Theuringer), Brettacher, Kaiser Wilhelm, Gewürzluiken, Glockenapfel, Zaubergäurennette, Welschischer, 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.3 Pflanzenliste 3 Gehölzpflanzung

Geeignete Arten

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

D.4 Pflanzenliste 4 Kletter- und Schlingpflanzen

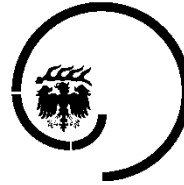
Selbstklimmend

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> ‚Engelmannii‘
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> ‚Veitchii‘

Rankhilfe erforderlich

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Waldrebe	<i>Clematis</i> , starkwüchsige Arten
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Geißblatt	<i>Lonicera</i> , in Arten
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Kletterrosen	<i>Rosa</i> , in Sorten
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>





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) abzuschieben (§ 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 tiefwurzelnenden, 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.