



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH  
STADTPLANUNG UND  
VERMESSUNG

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

**„Neckarterrasse“**

113/21

**Textteil zum Entwurf**

25.02.2010/16.03.2010

Aufgestellt:

a r s Herrmann + Hornung GmbH  
Architektur und Stadtplanung  
Gahlenberger Hauptstraße 77

# TEXTFESTSETZUNGEN

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

### A.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

#### **WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

#### **MI = Mischgebiet § 6 i. V. mit § 1 Abs. 5, 6 + 9 BauNVO, gegliedert gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO**

In **MI 1** und **MI 2** sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) unzulässig.
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung nicht zulässig (§1 Abs. 9 BauNVO).
- Gemäß § 1 Abs. 5 + 9 sind Vergnügungseinrichtungen unzulässig.  
Zu den Vergnügungseinrichtungen im Sinne dieses Bebauungsplanes zählen:
  - Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO 1990
  - Lichtspieltheater
  - Bordellbetriebe, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters
- Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) unzulässig. Ausnahmsweise können im **MI 2** Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn die Stellplätze ebenerdig nachgewiesen werden.

### A.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO.

Innerhalb von Hausgruppen kann die Grundflächenzahl bei Einzelgrundstücken, auf denen Gebäude auf beiden Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden („Mittelhäuser“), ausnahmsweise um 10% überschritten werden.

In **WA 1, 2, 3** sowie **MI 1** darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 75% überschritten werden.

In **WA 4** sowie **MI 2** darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden.

### A.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub> = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Flachdach) bzw. der maximalen Traufhöhe (TH<sub>max</sub> = Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der

Dachhaut von Satteldächern) jeweils bezogen auf die zugehörige Bezugshöhe (BH in m über NN) festgesetzt.

GHmax, THmax und BH siehe Planeinschrieb.

Für die Gebäude in den Bereichen der abweichenden Bauweise a3 sind zwei verschiedene maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Hierbei gilt GH1max für die obersten Geschosse der Gesamtbaukörper, GH2max für die zwischen den obersten Geschossen liegenden niedrigeren Gebäudeteile (siehe Zeichnung unter A.5).

Absturzsicherungen sind auf die Gebäudehöhe anzurechnen.

Haustechnische Anlagen sind bis zu 20% der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Dachfläche zulässig, wenn sie mindestens 3,50 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind. Für Solaranlagen gelten die Regelungen unter Ziffer B.9.

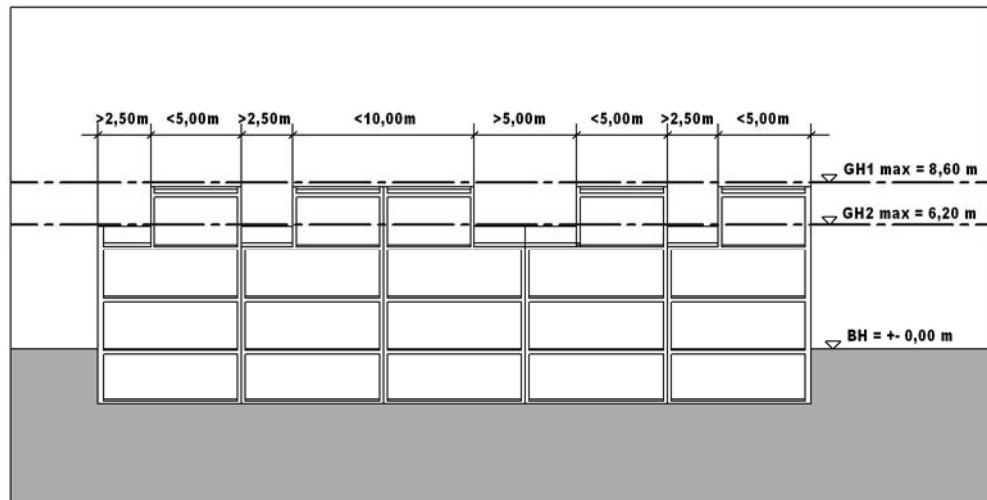
Für Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen sowie von den Planstraßen B, C und D aus talseitig angefahrene Garagen) gilt innerhalb der dafür festgesetzten Flächen die Bezugshöhe des jeweiligen Baugrundstückes als maximale Bauwerkshöhe.

Für Garagen und Carports gilt eine maximale Bauwerkshöhe von 3,20 m.

#### **A.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

##### **A.4.1 Offene und abweichende Bauweise**

- o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- a1 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO): im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung
- a2 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO): im Sinne der offenen Bauweise jedoch mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) bei Einzel- und Doppelhäusern auf maximal 18,0 m
- a3 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO): im Sinne der offenen Bauweise jedoch mit Beschränkung der Länge von Gebäudeteilen oberhalb der mit GH2 bezeichneten Gebäudehöhe (oberste Geschosse) auf maximal 5,00 m gemessen parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße. Der Abstand der einzelnen oberhalb von GH2 gelegenen Gebäudeteile untereinander muss mindestens 2,50 m betragen. Ausnahmsweise kann eine Verdoppelung der Länge pro Gebäudeteil auf 10,00 m zugelassen werden, als Mindestabstand sind dann 5,00 m einzuhalten.  
(s. Schemazeichnung)



a4 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO): Zur seitlichen Grundstücksgrenze gelten die Regeln der offenen Bauweise. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist jedoch auf die Grundstücksgrenzen zu bauen (quer zur Erschließungsstraße angeordnete Doppelhäuser und Hausgruppen).

#### A.4.2 Stellung der baulichen Anlagen

Bei Satteldächern ist die Firstrichtung der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung zwingend einzuhalten.

#### A.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. Baulinie, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### A.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

##### A.6.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Folgende Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Kinderspielgeräte
- Zisternen
- Sichtschutz und Überdachungen für bewegliche Abfallbehälter (vgl. Ziffer B.3)
- Einfriedigungen / Stützmauern (vgl. Ziffer B.4)
- Abstellplätze für Fahrräder
- Offene Pergolen bis zu einer Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> je Grundstück
- Geschirrhütten bis zu einer Grundfläche von max. 6 m<sup>2</sup> je Grundstück, wenn zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten.

**A.6.2 Unzulässigkeit von Nebenanlagen**

Nebenanlagen die nicht unter Ziffer A 7.1 genannt sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

**A.7 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Tiefgaragen (TGA = Garagen unterhalb der Geländeoberfläche), Garagen (GA), Carports (CP = überdachte, aber an allen Seiten offene Autoabstellplätze) und Stellplätze (ST) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie innerhalb der Flächen, die in der Planzeichnung für die jeweilige Parkierungsart ausgewiesen sind.

Dächer von Carports sind nur bis zu einer maximalen Länge von 6,00 m, gemessen parallel zur zugehörigen Erschließungsstraße, zulässig. Sie müssen zu Fahrbahnflächen einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten.

Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,40 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Höhenlage der Decken über Garagen und Tiefgaragen einschließlich Erd- bzw. Substratschüttung gilt Ziffer A.4.

**A.8 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Aufteilung der Verkehrsfläche in der Planzeichnung ist Richtlinie für die Ausführung.

**A.9 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

Sport- und Spielanlagen: Innerhalb der Fläche der Parkanlage ist ein Spielplatzbereich für Kinder verschiedener Altersstufen vorzusehen. Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

**A.10 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**A.10.1 Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25 b BauGB i. V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB**

PFB 1 - Pflanzbindung Einzelbäume

Die im Plan gekennzeichneten Obstbäume sind in der Bauphase besonders zu schützen und später dauerhaft zu pflegen, zu erhalten sowie bei Ausfall durch Nachpflanzungen gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

PFB 2 - Pflanzbindung „Gehölzflächen“

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind Bäume und Sträucher durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der

Wurzelraum ist vor Befahrung zu sichern. Durch Baumaßnahmen beschädigte Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher der Qualität Solitär, 3 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen.

#### **A.10.2 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB**

In den öffentlichen und privaten Grünflächen sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote und –bindungen) geplant. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste Ziffer 5.5) zu verwenden.

##### Pflanzgebot PFG 1: Anpflanzung von großkronigen Straßenbäumen

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten (Hauptstraße, öffentliche Grünfläche entlang der L 110) sind standorttypische großkronige Laubbäume gemäß Planeintrag und Pflanzliste (siehe Anhang) fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem StU. von min. 20/25 zu wählen. Die Pflanzflächen sind vollflächig zu begrünen.

Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zulässig.

##### Pflanzgebot PFG 2: Anpflanzung von mittelkronigen Straßenbäumen

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten (Nebenstraßen, Quartiersplätze) sind standorttypische mittelkronige Laubbäume gemäß Planeintrag und Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem StU. von min. 16/18 zu wählen. Die Pflanzflächen sind vollflächig zu begrünen.

Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zulässig.

##### Pflanzgebot PFG 3: Anpflanzen von Obstgehölzen

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind hochstämmige Obstbäume mit einem StU. 16/18 gemäß Planeintrag und Pflanzliste fachgerecht anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zulässig.

##### Pflanzgebot PFG 4: Sträucher und freiwachsende Hecken

In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzflächen „Sträucher und freiwachsende Hecken“ sind Straucharten vollflächig entsprechend der Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Insgesamt hat die Pflanzung eine Heisterbeimischung von 25% zu enthalten. Die Sträucher sind als freiwachsende Hecken zu entwickeln.

Bei Anlage von Gehölzflächen und Strauchpflanzungen in öffentlichen Grünflächen sind standorttypische Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden. Es ist 2 x verpflanzte Ware mit einer Höhe von min. 125 cm und einem Pflanzabstand von 150 - 250 m zu wählen.

##### Pflanzgebot PFG 5: Anlage von Feldhecken

Die im Bebauungsplan als Gehölzfläche ausgewiesenen Bereiche sind vollflächig mit standorttypischen Laubgehölzen der Pflanzliste fachgerecht zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Flächen sind als freiwachsende mehrstufige Feldhecken zu entwickeln.

##### Pflanzgebot PFG 6: Anlage von Wiesenflächen

Die im Bebauungsplan als Wiesenfläche ausgewiesenen Bereiche sind durch Einsaat mit autochthonem Saatgut extensiv als zweischürige Wiese ohne Düngung und mit Abtransport des Mähguts zu entwickeln und zu bewirtschaften.

Im Bereich MI kann die Wiesenfläche ausnahmsweise von Verbindungswegen, die vom angrenzenden Fuß- und Radweg abzweigen, unterbrochen werden.

Pflanzgebot PFG 7: Trockenmauervegetation

Die Kleinterrassen zwischen den Gabionenmauern am nördlichen Rand des Geltungsbereichs des B-Plans sind mit einem mageren Substrat (Kalkschotter unterschiedlicher Körnung) mit geringem Rohbodenanteil aufzufüllen. Auf dem Substrat ist eine lückenhafte Vegetationsdecke gemäß der Pflanzliste aufzubauen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot PFG 8: Dachbegrünung

Die für Dachbegrünung festgesetzten Flächen sind als dauerhafte Vegetationsfläche aus gebietsheimischen Mager- Trockenrasen- und Sedumarten mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot PFG 9: Hochstaudenflur im Retentionsbereich

Die das Regenrückhaltebecken (siehe Planzeichnung) umschließenden freien Flächen sind als standorttypische Hochstaudenflur aus autochtonem Saatgut zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

**A.11 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB**

Die Beläge von Parkplätzen, öffentlichen Fußwegen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen auf privaten Freiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke). Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser (Wohnstraßen) ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

**A.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Aktive Lärmschutzmaßnahmen:

Entlang der L 1100 sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen bzw. -Wänden vorzusehen. In der Planzeichnung sind die jeweiligen Mindestabschirmungshöhen eingetragen. Im Bereich südwestlich der Ortseinfahrt handelt es sich dabei um absolute Höhen, im Bereich nordöstlich der Ortseinfahrt sind die Maße zwischen den einzelnen Höhenangaben zu interpolieren.

Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Anhaltswerte für Innenschallpegel der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 von Mittelungspegel tagsüber  $L_{m,t} < 35$  dB(A) in Wohnräumen und vergleichbaren Nutzungen bzw. Mittelungspegel nachts  $L_{m,n} < 30$  dB(A) in Schlafräumen und vergleichbaren Nutzungen, nicht überschritten werden.

Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schalldämmende Außenbauteile zu verwenden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens ist vom Bauherrn / Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der oben genannten Innenschallpegel zu erbringen.

Der Nachweis hat nach dem in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 1989 vorgeschriebenen Verfahren zu erfolgen (siehe Tabelle unter Ziffer C 5). Grundlage

hierfür bildet die schalltechnische Untersuchung des Büros Kurz + Fischer GmbH vom Februar 2009 (Gutachten 6044-02). Wenn der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 erbracht wird, ist davon auszugehen, daß die in der VDI 2719 genannten Innenschallpegel eingehalten sind.

Für Wohngebäude mit Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist durch ein geeignetes Lüftungskonzept sicherzustellen, dass der erforderliche Mindestluftwechsel für die Schlafräume nachts auch ohne Öffnen der Fenster gewährleistet werden kann.

#### **A.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und § 126 BauGB)**

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden. Ebenso zu dulden sind Masten und Zuleitungen für die Straßenbeleuchtung.

### **B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

#### **B.1 Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind flache bis flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 8° (in den Gebieten MI und WA 1 bis WA 3) beziehungsweise Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 35° (im Gebiet WA 4), zulässig.

Flache und flachgeneigte Dächer sind zu mindestens 50% der Dachfläche mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus gebietsheimischen Mager- Trockenrasen und Sedumarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Siehe PFG 8 in Ziffer A.10.2). Die Aufbaustärke beträgt mindestens 8 cm.

Dachaufbauten auf flachen und flachgeneigten Dächern sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen wie in Ziffer A.3 beschrieben und Solaranlagen (siehe Ziffer B.9).

An den Satteldächern in WA 4 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte einschließlich der Giebelgauben bzw. Zwerchgiebel darf in der Summe höchstens 40% der dazugehörigen Gebäudelänge betragen.
- Dachgauben sind nur in Form von Flachdachgauben zugelassen.
- Die zulässige Einzelbreite eines Dachaufbaus beträgt max. 3,00 m.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von 4,0 m zugelassen.
- der Abstand des Dachaufbaus oder Dacheinschnitts von der freistehenden Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,25 m, der Abstand vom traufseitigen Hausgrund mindestens 0,25 m, der Abstand vom First mindestens 0,45 m betragen.



- zwischen den Dachaufbauten oder Dacheinschnitten muss mindestens 1,50 m Dachfläche verbleiben.
- Solaranlagen auf Dachaufbauten sind nicht zulässig.

## **B.2 Garagen, Carports und Stellplätze, Zufahrten und Wege, unbebaute Grundstücksfläche (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)**

Dächer über Garagen und Carports gemäß Ziffer A.7 sind mit einer Dachneigung von max. 8° auszuführen und mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern sowie Moos- und Sedumarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke beträgt mindestens 8 cm. Dächer über Garagen, die unterhalb der für das Baugrundstück festgesetzten Geländehöhe (= Bezugshöhe BH) liegen, sind bis zur Bezugshöhe aufzufüllen und zu begrünen.

Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie in Ziffer A.11 beschrieben auszuführen.

Freiflächen (unbebaute Grundstücksflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## **B.3 Abschirmung beweglicher Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Auf jedem Baugrundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

## **B.4 Private Stützmauern und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO)**

a) entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen:

Die in der Planzeichnung eingetragenen Stützmauern sind in allen nicht durch Gebäude oder Garagen überbauten Bereichen zwingend bis mindestens zur Bezugshöhe des jeweiligen Baugrundstückes herzustellen.

Einfriedigungen sind nur als Hecken und eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

Zum Schutz vor störendem Verkehrslärm sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen entlang der Hauptstraße Mauern bis zu einer Höhe von 2,50 m über Bezugshöhe erlaubt. Dabei sind oberhalb von 0,80 m gegenüber der Bezugshöhe des jeweiligen Baugrundstücks liegende Mauerteile mit verglasten Öffnungen in mindestens 30% ihrer Gesamtfläche zu versehen.

b) zwischen privaten Grundstücken:

Sichtschutzwände zwischen Terrassen sind ebenso wie Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Länge von max. 3,0 m, vom Gebäude aus gemessen, zulässig. Außerhalb dieses Bereiches sind nur lebende Einfriedigungen wie Hecken und eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

**B.5 Außenantennen**  
**(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf der Dachfläche zulässig.

**B.6 Niederspannungsfreileitungen**  
**(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 11 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

**B.7 Höhenlage des Grundstücks**  
**(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO)**

Die zwischen den in der Planzeichnung eingetragenen Stützmauern und den bergseitig angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen gelegenen Grundstücksbereiche sind bis auf die Höhe der für das Grundstück geltenden Bezugshöhe aufzufüllen.

Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Baugrundstücken, für die unterschiedliche Bezugshöhen festgesetzt sind sowie zwischen Baugrundstücken und Grünflächen ohne Bezugshöhe sind sowohl Stützmauern als auch Böschungen zulässig.

**B.8 Werbeanlagen**  
**(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 11 LBO)**

Je Betrieb oder Institution ist maximal eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich und im Brüstungsbereich oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein ergänzendes Firmenzeichen oder Emblem.

Werbeanlagen sind bis zu einer Länge von 3,00 m zulässig. In der Summe dürfen die Werbeanlagen nicht mehr als 40% der Fassadenbreite in Anspruch nehmen. Werbeanlagen, bzw. Einzelbuchstaben dürfen generell eine Höhe von 0,4 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbung mit Kastenkörpern (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm)
- Werbeanlagen in den Pflanzgebots, Ausgleichs- und öffentlichen Grünflächen
- Transparente.

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

**B.9 Solaranlagen**  
**(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 LBO)**

Auf den Dachflächen ist eine Solarenergienutzung zulässig.

Auf den zu begrünenden flachen und flachgeneigten Dächern müssen Solaranlagen einen Mindestabstand von 1,20 m zu den nördlichen und südlichen Dachkanten einhalten und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Die Begrünung unter der Solaranlage zählt zum begrüneten Anteil der Dachfläche gemäß Ziffer B.1 und PFG 8.

## **B.10 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 Abs. 1 LBO für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung sind mindestens 1,2 Stellplätze pro Wohnung herzustellen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.
- Für Wohngebäude mit nur einer Wohneinheit sind 2 Stellplätze pro Gebäude herzustellen.

## **C Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen**

### **C.1 Bodendenkmale**

In Teilen des Geltungsbereich werden nach Luftbildbefunden archäologisch relevante Siedlungsreste aus der Altsteinzeit vermutet. Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

### **C.2 Grundwasserschutz**

Die wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere § 2 (1) WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung) §§ 19 g bis l WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) § 35 WHG und § 37 (2) und (4) WHG (Erdaufschlüsse, Freilegen von Grundwasser) sind einzuhalten.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde (Landratsamt) anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

### **C.3 Bodenschutz**

Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen. Das Beiblatt des Landratsamtes Ludwigsburg „Regelungen zum Schutz des Bodens“ ist bei jeglichen Bauvorhaben zu beachten.

### **C.4 Altlasten**

Sollten bei künftigen Baumaßnahmen bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu informieren.

## C.6 Lärmschutz

DIN 4109, Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärm- pegel- bereich	„Maßgeb- licher“ Außen- lärmpegel dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Be- herbergungsstätten, Un- terrichtsräume u. ä.	Büroräume und ähnliches *
erf.R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB				
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

\* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. \*\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.