



Fachbereich  
Stadtplanung  
und Vermessung

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

# **„Auf der Schanz“**

## **Nr. 097 / 11**

**Begründung  
gem. § 9 (8) BauGB**

Ludwigsburg, 08.10.2010

**Inhaltsverzeichnis**

**1 Rechtsgrundlagen ..... 3**

**2 Bebauungsplan der Innenentwicklung ..... 3**

**3 Lage im Raum / Plangebiet ..... 4**

**4 Anlass und Ziel der Planung ..... 5**

**5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ..... 6**

**6 Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht ..... 6**

**7 Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation ..... 6**

**8 Umweltbelange ..... 7**

**9 Planinhalt ..... 9**

**10 Örtliche Bauvorschriften ..... 12**

**11 Verkehrserschließung ..... 14**

**12 Ver- und Entsorgung ..... 15**

**13 Flächenbilanz ..... 15**

**14 Gutachterliche Grundlagen der Planung ..... 15**

**15 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen ..... 16**

**16 Maßnahmen zur Bodenordnung ..... 16**

**17 Kosten ..... 16**

**18 Planverwirklichung / Durchführung ..... 16**

# 1 Rechtsgrundlagen

## Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 1), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878), vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die **Planzeichenverordnung** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

# 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplanverfahren soll im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden. Hierfür sind die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zu prüfen.

Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Im vorliegenden Fall wird die westliche Teilfläche nicht mehr als Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ benötigt. Die Fläche befindet sich in einem schon bestehenden und besiedelten Gebiet und wird einer anderen Nutzung zugeführt.

Die östliche Teilfläche, die im bestehenden qualifizierten Bebauungsplan „Hirschgraben“ Nr. 097/07 als Fläche für die „Landwirtschaft“ festgesetzt wurde, befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und soll an die heutige Nutzungsanforderung (gestiegene Nachfrage an Baugrundstücken) angepasst werden. Durch die gezielte Schaffung von Baurecht auf diesem Flurstück kommt die Stadt dieser Nachfrage nach. Für dieses Grundstück wird die vorhandene Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) genutzt, die bereits in der Straße „Auf der Schanz“ besteht. Außerdem dient die Bebauung der Abrundung des Siedlungskörpers. In diesem Fall handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gem. § 13 a (1) S. 1 BauGB.

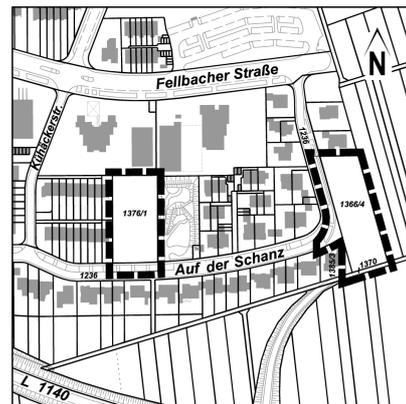
Das gesamte Plangebiet umfasst lediglich 6.900 m<sup>2</sup>. Daher ist eine Berechnung der maßgeblichen Grundfläche hinfällig. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird in jedem Fall weit unterschritten.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) 7b BauGB vor.

Dadurch sind alle Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe im Sinne des § 13 a (2) Nr. 4 i. V. m. § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entfällt. Auch von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird gem. § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

### 3 Lage im Raum / Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1376/1, 1366/4 sowie die Teilflächen der Flurstücke 1236 (Straße „Auf der Schanz“), 1370 (Landwirtschaftlicher Weg) und 1385/3 (privat genutzte Gartenfläche) auf der Gemarkung Oßweil.



Beide zu entwickelnden Flurstücke liegen im Bereich des bestehenden Siedlungskörpers und befinden sich in unmittelbarer Nähe zu intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

In Oßweil befinden sich in fußläufiger Entfernung Kindergärten und eine Grundschule. Die Oststadtschulen sind mit den öffentlichen Buslinien gut erreichbar. In der Stadtteilmitte von Oßweil befinden sich Mehrzweckhalle, Kirchen, Nahversorgungseinrichtungen und private Dienstleistungsbetriebe, unter anderem auch Ärzte.



#### 4 Anlass und Ziel der Planung

Im Osten von Ludwigsburg besteht eine große Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern. Um die Innenentwicklung zu fördern und ein differenziertes Angebot für individuelle Bauformen zu schaffen, wurden städtische Flächen im Stadtgebiet untersucht, die eine verträgliche Innenentwicklung ermöglichen.

Bei der Bewertung dieser innerstädtischen Baulandpotentiale haben sich zwei Flächen in Obweil herauskristallisiert, die entweder ungenutzt (der festgesetzte Kindergarten wurde nie gebaut und wird an diesem Standort auch nicht mehr verwirklicht) oder untergenutzt sind.

Mit dem Bebauungsplan „Auf der Schanz“ Nr. 097/11 beabsichtigt die Stadt diese beiden Flächen als Wohnbauland für Einfamilien- und Doppelhäuser zu entwickeln. Durch die Änderung der „Kindergartenfläche“ und die Aufgabe der Fläche für die „Landwirtschaft“ kann ein schnell bebaubares Angebot geschaffen werden, das sich in die derzeitige Bebauung einfügt.

Die wesentliche Planungsabsicht der Stadt ist es die Flurstücke 1366/4 und 1376/1 so zu entwickeln, dass das vorhandene Straßenbild erhalten bleibt.

## **5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist die westliche Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die östliche Teilfläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern ist eine Ergänzung der Bebauung entlang der Straße „Auf der Schanz“. Die südliche Häuserzeile wird durch diese Planung mit den nördlichen Einfamilienhäusern verbunden, ohne dass ein erheblicher Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild entsteht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

## **6 Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht**

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hirschgraben“ Nr. 097/07 aus dem Jahr 1972. Das Flurstück 1376/1 ist in diesem Bebauungsplan als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf Kindergarten“ festgesetzt, das Flurstück 1366/4 als „Fläche für die Landwirtschaft“.

## **7 Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation**

### **7.1 Bewertung des Bestands**

Auf den beplanten Grundstücken befinden sich keine Gebäude. Die westliche Teilfläche ist im Augenblick eine Wiese mit einer grasreichen Ruderalflur, die keine besondere Nutzung aufweist. Die östliche Teilfläche wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Beide Teilflächen, wie auch die Straße „Auf der Schanz“ befinden sich im Eigentum der Stadt Ludwigsburg. Es befinden sich keine Altverdachtsflächen auf den Grundstücken.

Im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung wurde für das Jahr 1762 eine Befestigung des 7jährigen Krieges erwähnt, worauf der Flurname „Auf der Schanz“ schließen lässt. Im Beisein eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege wurden je zwei Sondagegräben auf beiden Teilflächen angelegt. Dabei ergaben sich keine hinreichenden Hinweise auf archäologische Bodenerkunden. Sollten bei den Bauarbeiten dennoch archäologische Bo-

dendenkmäler gefunden werden, besteht eine Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz.

## **7.2 Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten**

Es befinden sich keine unveränderlichen Leitungen bzw. Trassen auf beiden Teilflächen. Die bestehenden Versorgungsleitungen für Wasser und Gas befinden sich unter der Straße „Auf der Schanz“. Sie sind für die Neubebauung ausreichend.

Die Entsorgung kann über die bestehende Abwasserleitung „Auf der Schanz“ erfolgen, wobei die östliche Teilfläche nach Norden entwässert werden soll.

## **7.3 Verkehrserschließung**

Beide Teilflächen können beinahe vollständig über die bestehende Straße „Auf der Schanz“ erschlossen werden. Das Wohnquartier ist bereits mit der Buslinie 421 an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Haltestellen liegen in unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung. Entlang der Straße „Auf der Schanz“ sind öffentliche Stellplätze vorhanden, die im Zuge der Aufsiedlung des Gebietes bereits hergestellt worden sind.

# **8 Umweltbelange**

## **8.1 Boden, Grund- und Oberflächenwasser**

Das Plangebiet liegt südlich des Oßweiler Ortszentrum auf einer Hochfläche über dem Neckar. In dem Gebiet finden sich Löß- und Lößlehm-Böden. Durch eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser wird ein Teil des Bodens versiegelt. Um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten wurde einerseits eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Andererseits werden für alle privaten Zufahrten, Wege und Stellplätze wasserdurchlässige Beläge gefordert.

Die Löß- und Lößlehm Böden in diesem Bereich bestehen aus sehr feinen Korngrößen und sind nur gering durchlässig. Dadurch ist die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag ins Grundwasser sehr gering.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Planbereich.

## **8.2 Klima und Vegetation**

Die beiden Teilflächen werden als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dadurch entsteht eine lockere Bebauung, deren Freiflächen gärtnerisch zu ge-

stalten sind. Auch im Straßenraum werden die bestehenden Bäume weitestgehend erhalten bzw. gleichwertig ersetzt und mit einer Pflanzbindung geschützt.

In der östlichen Teilfläche werden Pflanzgebote festgesetzt, welche den Ortsrand markieren, aber auch die Entstehung von Kaltluft fördern sollen. Durch den weitestgehenden Erhalt der bestehenden Bäume und durch das Pflanzgebot für neue Bäume wird ein schonender Umgang mit Klima und Biotopstrukturen gewährleistet. Für die westliche Teilfläche wird ebenfalls ein Pflanzgebot festgesetzt. Ziel ist es eine Pufferzone zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und dem angrenzenden Spielplatz zu schaffen.

Es befindet sich nach dem aktuellen Klimaatlas der Region Stuttgart keine Kaltluftschneise im Plangebiet.

### **8.3 Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)**

Nach den artenschutzrechtlichen Stellungnahmen der „werkgruppe gruen“ vom Juni 2009 wird das Plangebiet einerseits von einer grasreichen Ruderalflur in der westlichen Teilfläche und andererseits von einem intensiv genutzten Maisacker in der östlichen Teilfläche eingenommen. In den Randbereichen befinden sich baumbestandene Gebüsche und entlang der Straße „Auf der Schanz“ sind mehrere straßenbegleitende Bäume jüngeren bis mittleren Alters. Wegen der geringwertigen Habitatstrukturen ist das Plangebiet äußerst artenarm. Es wurden dabei keine Vorkommen geschützter Arten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nachgewiesen. Im Gehölzbereich wurden vier Brutvogelarten (Möchsgrasmücke, Elster, Amsel, Grünfink) nachgewiesen. Diese gelten nach BNatSchG als besonders geschützt. Da diese Vögel jedoch häufig vorkommen, ist eine Wiederbesiedlung nach der Bebauung zu erwarten. Mit einem nachhaltigen negativen Einfluss der Maßnahmen auf die jeweilige Population ist nicht zu rechnen. Nicht vollständig auszuschließen ist das Vorkommen der nach BNatSchG besonders geschützten Laufkäferarten der Gattung „Carabus“, die jedoch keinen europarechtlichen Schutzstatus aufweisen. Mit der vorgesehenen Bebauung der Flächen ist nicht mit naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen.

### **8.4 Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit**

BS Ingenieure aus Ludwigsburg wurden beauftragt, die Lärmsituation auf beiden Teilflächen zu untersuchen. Beide Teilflächen sind im südlichen Bereich durch die L 1140 lärmbelastet. Die Orientierungswerte werden sowohl tags als auch nachts überschritten. Die Überschreitungen sind jedoch auf relativ we-

nige Gebäude begrenzt und zudem in den meisten Fällen relativ niedrig. Auf Grund der Distanz der L 1140 zur geplanten Bebauung und der topographischen Verhältnisse, ist davon auszugehen, dass ein potentieller aktiver Lärmschutz entlang der L 1140 erhebliche Ausmaße annehmen müsste. Unter diesen Voraussetzungen ist von hohen Kosten auszugehen. In der Abwägung dieses Aufwandes, im Vergleich zu den begrenzten Überschreitungen der Orientierungswerte, kommen die Gutachter (BS Ingenieure 11/2009) zu dem Schluss, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen in diesem Falle unverhältnismäßig sind. Somit ist der erforderliche Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

## **9 Planinhalt**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Beide Teilflächen des Planungsgebietes werden, wie bereits die Umgebung, als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

Das Gebiet im südlichen Obweil soll sich als kleinteiliges, homogenes Wohngebiet entwickeln. Aus diesem Grund werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Sie würden die Wohnnutzung beeinträchtigen.

Die Werbung als eigenständige Hauptnutzung wurde vor allem wegen der Lage am Siedlungsrand an der L 1140 ausgeschlossen. Die Ortseingangssituation würde durch solche Werbeanlagen verunstaltet werden.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im bestehenden Bebauungsplan „Hirschgraben“ Nr. 097/07 wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die neuen Flächen waren in der Abflussplanung jedoch nicht als Wohnbauland berücksichtigt worden, weshalb die Entwässerungsleitung entsprechend klein dimensioniert wurde. Da es auch bei extremen Wetterereignissen zu keiner Überlastung der Leitung kommen soll, wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Beschränkung der GRZ soll eine zu starke Versiegelung der Baugrundstücke verhindern.

Als Bezugspunkte werden Erdgeschossfußbödenhöhen festgesetzt, die sich an der natürlichen Landschaftsform und der Höhe der Straße „Auf der Schanz“ orientieren.

Da sich die baulichen Anlagen in die Bestandsbebauung eingliedern sollen, werden die Gebäudehöhen und die Stellung der baulichen Anlagen den Festsetzungen der umliegenden Bebauung angepasst.

Die Gebäude werden, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hirschgraben“ Nr. 097/07 festgesetzt, höchstens zwei Vollgeschosse erhalten.

### **9.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen**

Die Planung legt Wert auf einen homogenen Übergang zwischen der neuen und der bestehenden Bebauung. Deshalb wurden nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt und somit Hausgruppen ausgeschlossen, die als große lange Reihenhausketten und zusammenhängende Gartenhofhäuser an dieser Stelle eine sichtbare Barriere bilden würden. Zudem wäre sowohl bei einer Reihenhausbebauung als auch bei Gartenhofhäusern eine höhere Grundflächenzahl notwendig, um attraktive Wohngebäude zu erhalten. Die Folge davon wäre eine stärkere Versiegelung, als bei einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Stellung der baulichen Anlagen richtet sich nach dem Straßenverlauf und der Bestandsbebauung.

### **9.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der Baufenster wird dem Maß der Bestandsbebauung angepasst.

Wegen der sensiblen Entwässerungssituation werden für alle Nebengebäude flach geneigte Dächer mit extensiver Begrünung vorgeschrieben. Zisternen werden zugelassen, welche auch die Entwässerungssituation verbessern könnten.

Zudem werden die weiteren Nebenanlagen so eingeschränkt, dass es zu keinen überfrachteten Garten- und Vorgartenzonen kommt und somit in jeden Baugrundstück ein privater Freiraum entsteht. Bei den Gerätehütten wurde eine maximale Größe vorgeschrieben, welche sich aber nach den gängigen Größen richtet. Die Größe der Pergolen wurde in der Größe so begrenzt, dass eine große Terrasse überdacht werden kann.

### **9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Straße „Auf der Schanz“ ist durch individuelle Bauformen, insbesondere Stadtvillen und Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geprägt. Um zu vermeiden, dass zu große Wohnkomplexe entstehen, die dem Erscheinungsbild der Straße

schaden könnten, wurde die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen pro Hauseinheit beschränkt.

## **9.6 Stellplätze und Garagen**

Garagen im Sinne der LBO sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Diese beinhalten sowohl klassische Garagen, als auch Carports und sonstige Überdachungen. In beiden Teilflächen des Bebauungsplans werden Flächen für Garagen ausgewiesen.

In der westlichen Teilfläche wurde darauf geachtet, dass die nachbarschaftlichen Interessen gewahrt bleiben. Die ausgewiesene Garagenfläche rückt von der Grundstücksgrenze der westlichen Flurstücke ab. Damit wird sichergestellt, dass keine Grenzgaragen entstehen.

In der östlichen Teilfläche wurden die Zufahrten und die Garagenflächen festgesetzt, um einen größtmöglichen Erhalt der straßenbegleitenden Bäume zu gewährleisten.

## **9.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Insgesamt wurden vier Pflanzgebote festgesetzt. Da die östliche Teilfläche den besiedelten Ortsrand bilden wird, wurde hier darauf geachtet, dass ein mit hohen Bäumen begrünter Ortsrand entsteht (Pfg 1).

Das Pflanzgebot für Vorgärten (Pfg 2) soll sicherstellen, dass ein begrünter Vorgartenbereich mit Zufahrt weiterhin erhalten bleibt.

Die Grenze zwischen der westlichen Teilfläche und dem östlich angrenzenden Spielplatz wird durch einen Wall gebildet, der sich zum Teil auf dem beplanten Flurstück befindet. Er ist mit Bäumen und Sträucher bepflanzt. Auf den neuen Baugrundstücken wird ein Pflanzgebot (Pfg 3) festgesetzt, damit diese bepflanzte Pufferzone zwischen diesen beiden Nutzungen erhalten bleibt.

Zudem wird aus Umweltschutzgründen für alle flach geneigten und alle Flachdächer eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben (Pfg 4).

Um sicher zu stellen, dass diese Vorgaben auch erfüllt werden, wird bei den Bauanträgen ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan gefordert.

In der Straße „Auf der Schanz“ befinden sich mehrere straßenbegleitende Bäume. Durch die festgesetzte Pflanzbindung sollen diese erhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden.

## **10 Örtliche Bauvorschriften**

### **10.1 Dachform, -neigung, -gestaltung und -eindeckung**

Die neuen Gebäude gliedern sich beinahe vollständig in die bestehende Bebauung ein. Deshalb wird, wie in der Umgebung, ein Satteldach mit 30° Dachneigung festgesetzt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen einen untergeordneten Charakter bekommen und werden so weit begrenzt, dass die Optik des Dachs erhalten bleibt. Aus denselben gestalterischen Gründen werden Zwerchhäuser und Zwerchgiebel ausgeschlossen.

In Anlehnung an die Nachbarbebauung werden stark reflektierende Dacheindeckungen ausgeschlossen.

### **10.2 Anzahl der notwendigen Stellplätze**

Nach der Studie Mobilität in Deutschland aus dem Jahr 2009 ([www.mobilitaet-in-deutschland.de](http://www.mobilitaet-in-deutschland.de)), die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Auftrag gegeben worden ist, haben rund 82 % der Haushalte einen Pkw. Bei rund einem Drittel dieser Haushalte sind zwei oder mehr Pkw vorhanden. Es wurde zudem eine Abhängigkeit zwischen der Anzahl der Fahrzeuge pro Haushalt und der Höhe des Haushaltsnettoeinkommens festgestellt.

Das Angebot an Grundstücken, welches durch diesen Bebauungsplan entsteht, soll die Mittel- und Oberschicht ansprechen. Es ist also von mehreren Pkw pro Wohnung auszugehen. Deshalb wurde der Stellplatzschlüssel auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht. Zwar sind in diesem Bereich öffentliche Stellplätze vorhanden, die bestehenden Stellplätze sind aber zumeist gut ausgelastet. Durch die Erhöhung des Stellplatzschlüssels wird der Druck auf diese Stellplätze nicht weiter erhöht.

Sollte in einem Haus neben der Hauptwohnnutzung eine Einliegerwohnung entstehen, ist ein Singlehaushalt wahrscheinlich. In diesem Fall wird, wie es auch in der LBO vorgeschrieben ist, ein Stellplatz für diese Wohnung vorgeschrieben.

Wenn in einem Haus zwei Wohnungen entstünden, dann wären insgesamt drei Stellplätze nachzuweisen.

Für Garagen wurden Flächen festgesetzt, die sich an der bestehenden Bebauung orientieren. Im aktuell noch bestehenden Planungsrecht (Bebauungsplan „Hirschgraben“ Nr. 097/07) ist auf der westlichen Teilfläche keine

Grenzbebauung vorgesehen. Dies wurde in der neuen Planung aufgenommen, Grenzgaragen sind nicht zulässig.

### **10.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke**

Die Versiegelung der Flächen durch die Wohngebäude wird mit der gärtnerischen Gestaltung der Privatgärten in gewissem Maße ausgeglichen. Zudem wird sicher gestellt, dass möglichst viel Fläche zwischen Baufenster und Straße unversiegelt bleibt.

Unter Beachtung des Wassergesetzes von Baden-Württemberg werden für private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten nur wasserdurchlässige Materialien festgesetzt.

### **10.4 Werbeanlagen**

Nutzungen, die im Bebauungsplan zulässig sind, insbesondere nicht störendes Gewerbe und freie Berufe, können für ihre Dienstleistung an der Stätte der Leistung Werbung anbringen. Da es sich um eine Ergänzung von Wohngebäuden in einem Bestandsgebiet handelt, wird die Werbung auf das Erdgeschoss beschränkt und leuchtende Werbeanlagen und Laufbänder ausgeschlossen.

### **10.5 Einfriedigungen und Müllbehälterstandplätze**

Die Gestaltung der Abgrenzungselemente ist mitbestimmend für das Straßen- und Ortsbild. Mit der Festsetzung, dass Hecken und Holzzäune als Einfriedigungen verwendet werden, wird eine Gestaltung vorgeschrieben, die dem Bestand entspricht und dafür sorgt, dass sich die neue Planung gut einfügt.

Dasselbe gilt auch für die Höhe der Einfriedigungen und die Müllbehälterstandplätze.

### **10.6 Außenantennen**

Bei den neuen Wohnhäusern wird darauf geachtet, dass störende Elemente an der Fassade und auf dem Dach die Gestaltung nicht zu sehr beeinflussen. Durch das Anpassen der Außenantenne an die Dach- oder Fassadenfarbe rückt die Antenne in den Hintergrund und die Gestaltung des Hauses in den Vordergrund.

## **10.7 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen**

Da im Bestand schon alle Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen unterirdisch verlegt worden sind, wird auch für die neue Planung diese Festsetzung getroffen. Es sollen weiterhin keine frei hängenden Leitungen die Sicht auf die Gebäude und die Landschaft stören. Auch die Aspekte Versorgungssicherheit und Sicherheit im Allgemeinen sprechen für eine unterirdische Verlegung der Leitungen.

## **11 Verkehrserschließung**

### **11.1 Fahrverkehr**

Die verkehrliche Erschließung der Teilflächen erfolgt über die Straße „Auf der Schanz“.

In Bereich der westlichen Teilfläche wurde die Straße mit Bäumen gestaltet und öffentliche Stellplätze hergestellt. Damit diese Gestaltung der Straße und die Stellplätze erhalten bleiben, wurde ein Zufahrtsverbot von der Straße „Auf der Schanz“ festgesetzt. Die Baugrundstücke werden durch eine 5 m breite Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

Im Bereich der östlichen Teilfläche gestalten Bäume den Straßenraum. Die Gestaltung der Straße soll in diesem Bereich so weit wie möglich erhalten bleiben. Aus diesem Grund wurden Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt, die einen größtmöglichen Erhalt dieser Bäume gewährleisten sollen.

### **11.2 Ruhender Verkehr**

Durch die Bebauung der beiden Flächen fallen bis zu sechs öffentliche Stellplätze weg.

### **11.3 Fußgängererschließung**

Um einen Zugang zum südlich des Siedlungsgebietes gelegenen landwirtschaftlichen Weg zu ermöglichen wird ein Fußweg zwischen der Straße „Auf der Schanz“ und dem landwirtschaftlichen Weg geplant. Die Grundstücke der östlichen Teilfläche können vollständig durch den bestehenden Gehsteig entlang „Auf der Schanz“ erschlossen werden. Die Grundstücke der westlichen Teilfläche werden durch eine Mischverkehrsfläche von 5 m Breite erschlossen.

## 12 Ver- und Entsorgung

### 12.1 Versorgung

Unter der Straße „Auf der Schanz“ befindet sich eine Wasserleitung DN 150 und eine Gasleitung DN 100, welche für die geplante Bebauung ausreichend sind.

### 12.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über bestehende Entsorgungsleitungen im Bereich der Straße „Auf der Schanz“. Für die nördlichen Grundstücke der westlichen Teilfläche wird eine Leitung notwendig, welche unter der neuen Straße verlaufen kann.

Da es bei einer ähnlich dichten Bebauung, wie sie bereits besteht, vereinzelt zu Überlastungen der Leitung kommen könnte, ist eine möglichst geringe Versiegelung der Flächen vorgesehen. Mit einer maximalen Versiegelung von 0,35 für die Hauptanlage wird sicher gestellt, dass möglichst viel Wasser auf den Grundstücken bleibt und dort versickert oder verdunstet.

### 12.3 Müllentsorgung

Diese Entsorgung kann über die Straße „Auf der Schanz“ erfolgen. Für die westliche Teilfläche werden Abstellflächen für Müllbehälter im Bereich der Einmündung der Stichstraße hergestellt, somit ist die Müllentsorgung ausreichend gewährleistet.

## 13 Flächenbilanz

Flächenbilanz (qm)			
	westliche Teilfläche	östliche Teilfläche	Gesamt
Wohnen:	2.527	3.129	5.656
Straßenfläche und Gehweg:	528	529	1.057
Verkehrsgrün:	54	139	193
Fläche innerhalb Geltungsbereich:	3.109	3.797	6.906

## 14 Gutachterliche Grundlagen der Planung

- werkgruppe gruen (2009/06): Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung.
- BS Ingenieure (2009/11): Schalltechnische Untersuchung (Gutachten 4777)

## **15 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen**

Die lärmbelasteten Bereiche, welche die Orientierungswerte überschreiten, wurden im Bebauungsplan „Auf der Schanz“ Nr. 097/11 mit „Lä“ gekennzeichnet. Hier werden passive Lärmschutzmaßnahmen gefordert. Es ist jedoch zu beachten, dass ein Gebäude bei Erfüllung der Vorschriften der Energieeinsparverordnung auch alle Anforderungen für die passiven Schallschutzmaßnahmen erfüllt. Diese Festsetzung stellt also keine zusätzliche Belastung für die Bewohner dar.

## **16 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Die Grundstücksneuaufteilung erfolgt in Form einer Katastervermessung. Auf Grund der Tatsache, dass sich das gesamte Plangebiet im Eigentum der Stadt Ludwigsburg befindet und somit nur ein Grundstückseigentümer betroffen ist, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **17 Kosten**

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Stadt Ludwigsburg durchgeführt.

Die Kosten der Erschließung der beiden Teilflächen sowie die Kosten der Herstellung der Verkehrsflächen werden von der Stadt Ludwigsburg getragen. Eine Refinanzierung dieser Kosten erfolgt zum Teil über die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen.

## **18 Planverwirklichung / Durchführung**

Das Verfahren wurde im Oktober 2009 begonnen und soll bis Ende des Jahres 2010 abgeschlossen sein. Im 1. Halbjahr 2011 soll mit den Hochbauarbeiten begonnen werden.

Aufgestellt, Ludwigsburg 08.10.2010

-----

Shameet Ghelani