



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

„Poppenweilerstraße“

096 / 15

Textteil

23.09.2011

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, Folgendes:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB.

A.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Anlagen des § 4 (2) Nr. 3 BauNVO und die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

A.2.1 Grundflächenzahl §§ 19, 16 BauNVO

Als Höchstgrenze gilt die im Plan eingeschriebene Grundflächenzahl. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen höchstens bis zu den folgenden Werten überschritten werden: WA1 0,7; WA2 0,65; WA3 0,45.

A.2.2 Höhenlage § 9 (3) BauGB, § 18 (1) BauNVO

Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Fertigfußbodenhöhe siehe Plan-einschrieb. Von der EFH kann um bis zu 0,5 m nach unten abgewichen werden. Sie gilt jeweils innerhalb der Abgrenzungen (Baugrenzen).

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO in m über NN.

Als Höchstgrenze für die Höhe baulicher Anlagen gelten die im Plan eingeschriebene THmax/FHmax (maximale Trauf- und Firsthöhen). Gemessen wird die Firsthöhe (FH) ab tatsächlicher EFH bis zum obersten Punkt des Firstes, die Traufhöhe (TH) zwischen tatsächlicher EFH und Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut.

Diese Höhe kann um maximal 1,00 m für technische Aufbauten, deren Fläche maximal 10% der Gebäudegrundfläche betragen darf, überschritten werden. Schornsteine und Entlüftungseinrichtungen sind höher zulässig.

A.3 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO im Bebauungsplan gekennzeichnet. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und auf den für sie vorgesehenen Flächen zulässig. Außerdem darf die Größe der sonstigen Nebengebäude 20 m³ (cbm) nicht übersteigen.

A.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

A.5 Geh, Fahr und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Das im Bebauungsplan dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zu Gunsten der Flurstücke 1642, 1642/6, 1642/7 und 1642/8 festgesetzt.

A.6 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Pflanzgebot 1 – Pflanzung von Einzelbäumen

An den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind standortgerechte, einheimische, hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 20 – 25 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in den Pflanzlisten D.1 und 2 aufgeführt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind gegenüber dem Plan eintrag um max. 3,00 m veränderbar. Die Anzahl ist jedoch bindend. Die Standorte sind als Grünfläche / Baumscheibe von mindestens 4 m² Größe auszubilden.

Pflanzgebot 2 –Dachbegrünung

Flachdächer und die bis 10° geneigten Dächer der baulichen Anlagen sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und Flächen, die zur Solarenergienutzung benötigt werden. Die Mindestsubstratdicke bei extensiver Begrünung muss 8 cm betragen bzw. ein Wasserspeichervolumen von mindestens 25 Litern pro m² Dachfläche aufweisen.

A.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf jedem Grundstück ist an mindestens einem Baum oder einem Gebäudeteil ein Nistkasten für Höhlenbrüter in einer Höhe von mindestens 3,00 m anzubringen und dauerhaft zu reinigen und zu unterhalten.

A.8**Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers****§ 9 (1) Nr. 26 BauGB**

Randbefassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,00 m Tiefe und einer Breite von 0,40 m zu dulden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 126 BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

B.1.1 Dachform und Neigung (Altgrad)

Für die Hauptgebäude sind nur die im Bebauungsplan eingetragenen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dachneigungen innerhalb der Doppelhäuser sind aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Maximal in der Summe bis 40% der Länge der betreffenden Gebäudeseite
- Nur im 1.Dachgeschoss
- Abstand von mindestens 1,25 m zur Außenkante der Giebelwand
- Abstand vom First mindestens 0,50 m
- Abstand untereinander mindestens 1,00 m
- Einzellänge max. 3,50 m und Zwerchgiebel max. 5,00 m.

B.1.2 Dacheindeckung

Die geneigten Dächer sind mit Dachsteinen (Betonstein, Tonziegel) einzudecken. Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun zu wählen. Dacheindeckungen und Verschalungen mit schwarzem, blauem oder anthrazitfarbenem Material sind unzulässig. Dies gilt nicht für Solarzellen. Außerdem ausgenommen von diesen Vorschriften sind lichtdurchlässige Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 2 LBO. Auf das Pfg 2 wird verwiesen.

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur an untergeordneten Dachbereichen, wie Vordächern und Blechverwahrungen, zulässig.

B.1.3 Fassaden

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie der Nutzung von Sonnenenergie dienen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Es ist maximal eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade zulässig.

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 0,40 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) und
- Transparente.

B.3 Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die Höhe der Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen darf 1,20 m inkl. Sockelmauer (bis 0,30 m Höhe) nicht überschreiten. Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche. Ausgenommen hiervon sind lebende Einfriedigungen.

Einfriedigungen entlang öffentlicher Fläche sind nur als freiwachsende oder geschnittene Laubhecke, sowie als Holzstaketen- oder als Maschendrahtzaun, der in eine Laubhecke integriert ist, zulässig. Zur Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,25 m einzuhalten.

B.4 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze § 74 (1) Nr. 3 LBO

Bei gering belastete Verkehrsflächen (wie z.B. private Stellplätze, Garagenzufahrten, und private Zugänge) sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig (Kies, Rasenpflaster, Pflaster, Schotterrasen u.ä.). Diese Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser anders befestigter Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt.

B.5 Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder Kabel gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Diese sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.

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

Es sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

B.7 Geländemodellierung § 74 (3) Nr. 1 LBO

Gegenüber dem vorhandenen Gelände in der Nachbarschaft sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG: Römischer Gutshof (2./3. Jh. n. Chr.) und merowingerzeitlicher Friedhof (Ende 7./Anf. 8. Jh. n. Chr.). Mit archäologischen Funden und Befunden ist insbesondere im Bereich der Freiflächen zu rechnen.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen.

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung des Grundstückes (Mechanische Werkstatt/Betrieb zur Herstellung von GfK-Kunststoffprodukten) wurde eine „Orientierende Erkundungsmaßnahme auf dem Grundstück Poppenweilerstraße 10 (Flurstück 1642) in 71640 Ludwigsburg-Oßweil“ vom 22.12.2010 durchgeführt. Anhaltspunkte auf bedenkliche Werte ergaben sich daraus nicht.

Im Falle von Aushubmaßnahmen, die im Zusammenhang mit zukünftigen Baumaßnahmen auf dem Gelände zu sehen sind, wird eine gutachterliche Betreuung des Aushubs und eine repräsentative Beprobung des ausgehobenen Erdmaterials im Hinblick auf die Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten gemäß VwV-Kriterien empfohlen.

Die beim Rückbau der vorhandenen Bausubstanz und bei den Erdarbeiten anfallenden Bauabfälle (insbesondere Rückbaumaterial und Baugrubenaushub) sind auf der Baustelle zu erfassen, separat zu lagern und sortenspezifisch unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Schadstoffbelastung und Beimengungen ordnungsgemäß zu verwerten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vor Ort verbleibende und zur Wiederanlage der Gärten zu verwendende Oberboden keine höheren Schadstoffgehalte als die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung aufweisen darf und frei von Bodenfremdstoffen sein muss. Sofern zum Massenausgleich Bodenmaterial beigefahren werden sollte, ist an dieses der gleiche Anspruch zu richten.

C.3 Baugrund / Geologie

Das Bebauungsplangebiet liegt im Übergangsbereich von Unterkeuper- zur Gipskeuper-Formation, Überdeckung durch Löß und Lößlehm. Es muss mit oberflächennahem saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig-/tonig-schluffigen Verwitterungsgesteins gerechnet werden. Außerdem sind Verkarstungs-

erscheinungen wie Erdfälle oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse nicht gänzlich auszuschließen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

C.4 Grundwasser

Für eine eventuell erforderliche 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, Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Die Flächen liegen im vorläufig hydrologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet von Hoheneck. Tiefenbohrungen z.B. für Erdwärmesonden sind daher beschränkt nur bis in eine Tiefe von ca.77,00 m zulässig.

C.5 Beleuchtung

Auf insektenfreundliche Beleuchtung (auch für Werbeanlagen) ist zu achten.

C.6 Artenschutz

Außerdem ist darauf zu achten, dass das Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar, erfolgt. Eventuell vorhandene Baumhöhlen sind vor der Fällung auf einen eventuellen Besatz (z.B. Fledermäuse) zu kontrollieren.

C.7 Rückstausicherung

Es wird auf die Abwassersatzung der Stadt Ludwigsburg verwiesen, nach der Gebäude- und Grundstücksentwässerungen grundsätzlich gemäß der DIN EN 12056 ausgebildet werden müssen. Rückstauenebene ist das Straßenniveau.

D Pflanzlisten

D.1 Pflanzliste 1: Laubbäume

Geeignete klein- und mittelkronige Arten

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Obstbaumhochstämme	

D.2 Pflanzliste 2: Laubbäume

Geeignete großkronige Arten:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllo