



BEBAUUNGSPLAN und
örtliche Bauvorschriften

„Lichtenbergstraße“ 083/02

Textteil (textliche Festsetzungen und örtliche
Bauvorschriften)

Ludwigsburg, 28.10.2011

TEXTTEIL

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

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

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4, § 1 (6) und (9) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen ist über eine maximale Gebäudehöhe in Meter über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Gemessen wird ab festgesetzter EFH, es gilt die Rohfußbodenhöhe, bis zum obersten Punkt des Firstes bzw. bis Oberkante Attika. Die maximale Gebäudehöhe kann für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Solaranlagen) um maximal 1,50 m überschritten werden.

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

Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist per Planeinschrieb in Meter über Normalnull definiert. Die EFH ist zwingend festgesetzt und gilt jeweils an der Stelle des Planeinschriebes für das gesamte Baufenster. Ausnahmsweise sind Abweichungen nach oben um bis zu 0,50 m und nach unten um bis zu 1,00 m zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Balkone) bis 5,00 m Länge und 1,50 m Tiefe dürfen die festgesetzte Baugrenze überschreiten, wenn ihre Gesamtlänge weniger als 40 % der Gebäudelänge beträgt. Die geltenden abstandsrechtlichen Vorschriften nach LBO sind von dieser Regelung unberührt.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr.2 BauGB

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

Die Gebäude sind parallel zu den Baugrenzen auszurichten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr.6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist auf je zwei Wohnungen pro Hauseinheit begrenzt.

6. Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB, § 23 (5) i.V.m. § 14 BauNVO

Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

- Kinderspielgeräte,
- Sichtschutz und Überdachungen für bewegliche Abfallbehälter,
- Abstellplätze für Fahrräder,
- offene Pergolen bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² je Grundstück und
- Gerätehütten bis zu einem Bruttorauminhalt von max. 15 m³.

Alle anderen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

7. Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen im Sinne der derzeit gültigen LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den jeweils dafür festgesetzten Flächen (GA, ST) zulässig. Sind für das Baugrundstück keine Flächen für Garagen und/oder Stellplätze festgesetzt, sind diese außer in den überbaubaren Grundstücksflächen auch innerhalb der zur Verkehrsfläche orientierten Vorgartenflächen und den seitlichen Abstandsflächen bis auf Höhe der rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

Die mit LR 1 gekennzeichnete Fläche, Grundstück Ecke Lichtenbergstraße / Waldstückle, dürfen nur nach Abstimmung mit der Deutschen Telekom überbaut werden.

8. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie für die Ausführung.

9. Flächen für Leitungsrechte § 9 (1) Nr.21 BauGB

Telekommunikation (LR 1)

Die mit LR 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zur Führung und Unterhaltung einer Telekommunikationsleitung zugunsten der Deutschen Telekom AG versehen. Für Flächennutzungen, bauliche Nebenanlagen und Bepflanzungen gelten die Bedingungen und Hinweise des Versorgungsträgers.

Ver- und Entsorgung (LR 2)

Die mit LR 2 bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zur Führung und Unterhaltung einer Entwässerungsleitung zu Gunsten der Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL) versehen. Die Fläche darf weder bebaut noch mit Bäumen oder mit tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

Telekommunikation (LR 3)

Die mit LR 3 bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zur Führung und Unterhaltung einer Telekommunikationsleitung zu Gunsten der Kabel Baden-Württemberg versehen. Für Flächennutzungen, bauliche Nebenanlagen und Bepflanzungen gelten die Bedingungen und Hinweise des Versorgungsträgers.

10. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr.25 BauGB

10.1 Pflanzgebote § 9 (1) Nr.25a BauGB

Pfg 1: Pflanzgebot Baugrundstücke

Je angefangene 200 m² Baugrundstück ist ein standortgerechter Hochstamm gemäß Pflanzliste, Stammumfang mindestens 25 cm, fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pfg 2: Pflanzgebot für die nicht überbaubare Grundstücksfläche

Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit heimischen Sträuchern oder Wildkräutermischungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Pfg 3: Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 4° sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Substratstärke hat dabei mindestens 8 cm (= Wasserspeichervolumen ≥ 25 Liter pro qm Dachfläche) zu betragen. Die Dachflächen von Garagen und Carports sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Solaranlagen sind zulässig.

10.2 Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr.25b BauGB

Pflanzbindung

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Planeintrag die straßenbegleitenden Bäume zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für alle zu erhaltenden Gehölze und Vegetationsflächen sind die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten.

B. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Dachgestaltung und Dacheindeckung § 74 (1) Nr.1 LBO

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung, First- und Traufhöhe sowie Dacheindeckung auszuführen.

Die Dacheindeckung aller mehr als 4° geneigten Dächer ist nur mit Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen in gedeckten Farben zulässig. Glasierte Materialien sowie unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächen unzulässig.

Solaranlagen sind bei Satteldächern zulässig, wenn sie der Dachneigung angepasst sind. Bei Flachdächern sind Abstände von mindestens 1,50 m von der Dachkante einzuhalten.

Pro Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis maximal der Hälfte der Länge der betreffenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang und 1,00 m vom First abgerückt sein und müssen um mindestens 0,50 m von der Fassadenebene zurückgesetzt werden. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Garagen im Sinne der LBO sind mit einer Dachneigung von maximal 4° auszuführen.

2. Fassade

Für bauliche Anlagen ist eine zurückhaltende Farbgebung vorzusehen. Grelle, leuchtende, stark glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind unzulässig.

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

Abweichend zu § 37 (1) LBO sind bei freistehenden Einzelhäusern („freistehendes Einfamilienhaus“) und Doppelhäusern pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind mindestens drei Stellplätze nachzuweisen.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen § 74 (1) Nr.1 und 3 LBO

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für Befestigungen von Stellplätzen, Einfahrten, Zugängen und Terrassen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

5. Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung nachfolgender Größen zulässig. Sie müssen sich in Größe und Form in die architektonische Gestaltung der Fassade einfügen.

- Einzelbuchstaben bis maximal 0,30 m Höhe und Breite
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,50 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten und Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

6. Einfriedigungen § 74 (1) Nr.3 LBO

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und der privaten Verkehrsfläche sind lebende Einfriedigungen, Holzzäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei lebenden Einfriedigungen ist von der jeweiligen Verkehrsfläche ein Pflanzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Metallzäune sind nur zulässig, wenn sie in eine Hecke integriert werden. Notwendige Absturzsicherungen sind in eine Hecke zu integrieren.

7. Müllbehälterstandplätze § 74 (1) Nr.3 LBO

Die Standorte für Müllbehälter sind einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen und gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

8. Außenantennen § 74 (1) Nr.4 LBO

Die Satellitenempfangsanlage ist je nach Standort in der Dach- oder Fassadenfarbe auszuführen.

9. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen § 74 (1) Nr.5 LBO

Im Bebauungsplangebiet sind sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen unterirdisch zu verlegen.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Altlasten

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verlief der Feldweg (FW 527/1), der ursprünglich der Landwirtschaft diente. Mit dem Bebauungsplan „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01 wurde dieser als „Fläche für einen Kindergarten/öffentliche Grünfläche“ überplant.

Das Gutachten **„Bodenuntersuchungen im Bereich eines ehemaligen Feldwegs“**, (Gutachten Nr. 0411171), Peter Bergmann, liegt vor. Der genaue Rückbauumfang ist unklar. Es ist nicht auszuschließen, dass sich noch kontaminiertes Material im Erdreiche befindet.

Der Geltungsbereich liegt in der Karte **„Fliegerschäden in Ludwigsburg im 2. Weltkrieg“** im Bereich einer Verdachtsfläche. Eine Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Regierungspräsidiums Stuttgart kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes vorliegen, insoweit sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden kann. Sofern Hinweise auf Kampfmittel bekannt sein sollten, sind diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart mitzuteilen.

2. Bodendenkmäler

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

3. Geotechnik

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Kartenwerk „Stadt Ludwigsburg Bauen und Grundwasser“ im Übergangsbereich der Verbreitung von Gesteinen des Unterkeupers zu Gesteinen des Oberen Muschelkalks, die geringmächtig (Größenordnung: 2,00 m) von Löß oder Lößlehm überdeckt sind.

Verkarstungserscheinungen, wie uneinheitliche Baugrundverhältnisse oder Erdfälle, sind nicht gänzlich auszuschließen. In der Geologischen Karte ist ein Erdfall 200,00 m nördlich des Planungsgebietes verzeichnet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig - schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

4. Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Ludwigsburger Heilwasserfassung „Solebrunnen Hoheneck“ sowie in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Ludwigsburger Trinkwassererfassung im Neckartal. Die Nutzung der örtlichen Geothermie mit Erdwärmesonden ist grundsätzlich zulässig, die Sonden sind aber bis zur Oberkante Haßmersheimer Mergel (etwa 70,00 m unter Gelände zu erwarten) begrenzt. Vor Baubeginn ist die tatsächliche Bohrtiefe im Einzelfall genau zu prüfen. Die Bohrtiefe für Erdwärmesonden ist mit dem Landratsamt Ludwigsburg abzustimmen.

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.

Maßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper, oberflächennahe geothermische Anlagen) 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 Ludwigsburg einzustellen.

5. Entwässerung / Kanalisation

Es besteht grundsätzlich Rückstaugefahr unterhalb der jeweiligen Rückstauenebene. Es wird auf die Abwassersatzung der Stadt Ludwigsburg verwiesen. Grundsätzlich ist für die Gebäude- und Grundstücksentwässerung und insbesondere für die Rückstausicherung DIN 1986 / DIN EN 12056 maßgebend.

5. Regenrückhaltung

Um den Niederschlagsabfluss zu mindern werden Zisternen mit Brauchwassernutzung empfohlen. Die Zisternen sollen einen Überlauf in die Regenwasserkanalisation besitzen. Sie sollten unterirdisch oder in Gebäuden integriert sein.

6. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Das Beiblatt ist den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.

7. Pflichten des Eigentümers § 126 (1) BauGB

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 zu dulden.

D. Anhang

Pflanzliste für Bäume in Hausgärten

Mindestqualität: Hochstämme, 3xv, 16-18 cm Stammumfang

Zulässig sind kleine bis mittelkronige Laubbäume und Büsche, wie *Acer campestre* (Feld Ahorn), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus acuparia* (Eberesche) und Hochstämme von Obstbäumen sowie andere vergleichbare, heimische Laubbäume, jedoch keine Kulturformen.