



# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften**

## **„Oberes Hoffeld“**

**Nr. 062/03**

**Textteil (textliche Festsetzungen und  
örtliche Bauvorschriften) zum Entwurf**

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 (1), 12 BauGB und BauNVO

---

### **A.1 Allgemeine Regelung**

*§ 12 (3a) BauGB*

Im Rahmen der im Folgenden getroffenen Regelungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **A.2 Art der baulichen Nutzung**

*§ 9 (1) Nr. 1 BauGB*

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

*§ 1 (2) Nr. 3 BauNVO*

*§ 4 BauNVO*

*§ 1 (5), (6) BauNVO*

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **A.3 Maß der baulichen Nutzung**

*§ 9 (1) Nr. 1+2 BauGB*

#### **A. 3.1 Grundflächenzahl**

*§ 17 BauNVO*

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt (siehe Planeintrag)

#### **A.3.2 Grundflächenzahlüberschreitung**

*§ 19 (4) BauNVO*

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Tiefgarage, Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen im

Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) ausnahmsweise bis zu einer max. GRZ von 0,9 überschritten werden.

### **A.3.3 Höhenlage**

Die Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist entsprechend dem Planeinschrieb bindend. Sie bezieht sich auf die Fertigfußbodenhöhe in Metern über NN (Normalnull).

§ 9 (3) BauGB  
§ 18 (1) BauNVO

### **A.3.4 Höhe baulicher Anlagen**

- siehe Planeinschrieb -

Die Höhe baulicher Anlagen ist über eine maximale Gebäudehöhe (OK max.) über NN definiert.

§ 16 BauNVO  
§ 18 BauNVO

## **A.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Balkone, Vorbauten und Erker dürfen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO die Baugrenze überschreiten. Auf die Ausführung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

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

## **A.5 Tiefgaragen und Stellplätze**

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB  
§ 12 BauNVO

### **A.5.1 Stellplätze**

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (ST) zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind unzulässig.

### **A.5.2 Tiefgaragen (TG)**

Tiefgaragen sind nur in den besonders ausgewiesenen Tiefgaragenflächen (TG) zulässig.

## **A.6 Nebenanlagen und Nebengebäude**

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

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, jedoch nicht zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze. Oberirdische Nebenanlagen dürfen generell eine Größe von 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum nicht überschreiten.

## **A.7 Verkehrsflächen**

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums ist lediglich Richtlinie für die Ausführung.

## **A.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

*§ 9 (1) Nr. 21 BauGB*

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht (GR1/FR1) gilt zu Gunsten der Allgemeinheit entlang der Eglosheimer Straße.

Das eingetragene Gehrecht (GR2) gilt zu Gunsten der Allgemeinheit

Das eingetragene Fahrrecht (FR2) gilt zu Gunsten der Rettungsdienste.

Das eingetragene Leitungsrecht (LR2) gilt zu Gunsten der Versorgungsträger

## **A.9 Lärmschutz**

*§ 9 (1) Nr. 24 BauGB*

Innerhalb des Bebauungsplangebiets ist an den von Überschreitungen der Orientierungswerte DIN 18005 betroffenen Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 der ausreichende Schallschutz durch passive Maßnahmen sicherzustellen. Hierbei sind die entsprechenden Innenschallpegel der VDI 2719: 1987-08 zu berücksichtigen.

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 o.g. Innenschallpegel zu erbringen. Der Nachweis hat nach den in der DIN 4109 vorgeschriebenen Verfahren zu erfolgen. 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.

Alternativ zum Nachweis nach der DIN 4109 kann der Nachweis auch nach der Richtlinie VDI erfolgen.

Durch ein geeignetes Lüftungskonzept ist sicherzustellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel auch bei beschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.

## **A.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*§ 9 (1) Nr. 25a BauGB*

Die Herstellung der Grünbereiche und der Ausgleichsflächen sind entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan bindend.

### **A.10.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1)**

Zur Abgrenzung des Plangebiets nach Norden ist entlang der

Grundstücksgrenze eine Laubhecke (Hainbuche) bis zu einer max. Höhe von 1,50 m und einer Mindestbreite von 45 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

#### **A.10.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2)**

Zur Abgrenzung des Plangebiets nach Süden ist entlang der Grundstücksgrenze auf einer Länge von 40% eine Laubhecke (Hainbuche) bis zu einer max. Höhe von 1,50 m und einer Mindestbreite von 45 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

#### **A.10.3 Pflanzgebot 3**

Flächen über Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und Wege. Die Tiefgaragenflächen sind vorwiegend mit einheimischen Sträuchern, Stauden und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen. Auf den Freiflächengestaltungsplan vom 14.03.2013 wird verwiesen.

#### **A.10.4 Pflanzgebot 4**

Die privaten Gärten sind vorwiegend mit einheimischen Sträuchern, Stauden und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen.

#### **A.10.5 Pflanzgebot 5**

Entlang der Eglosheimer Straße und außerhalb der festgesetzten Tiefgaragenfläche sind Einzelbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Maßgebend ist der Freiflächengestaltungsplan vom 14.03.2013.

### **A.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,00 m Tiefe und einer Breite von 0,40 m zu dulden.

---

## **B Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 74 LBO

---

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

#### **B.1.1 Dachform und Neigung**

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan vorgeschriebenen Dachformen und Dachneigungen zulässig (siehe Planeinschrieb). Auf die Ausführungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

#### **B.1.2 Dacheindeckung**

Die geneigten Dächer sind mit Dachsteinen (Betonstein, Tonziegel) einzudecken. Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen braun und rotbraun sowie im Bereich von Grautönen zu wählen.

#### **B.1.3 Fassaden**

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

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

Werbeanlagen und Automaten sind generell unzulässig.

### **B.3 Einfriedungen** § 74 (1) Nr. 3 LBO

#### **B.3.1 Einfriedung zur Eglosheimer Straße**

Einfriedungen sind nur als frei wachsende oder geschnittene Laubhecken (Hainbuche) zulässig. Die Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Stützmauern zum Abfangen des Geländeanstiegs sind nur in den im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Bereichen zulässig. Erforderliche Absturzsicherungen sind in Laubhecken zu integrieren. Zäune jeglicher Art und sonstige Mauern sind unzulässig.

#### **B.3.2 Einfriedung zur nördlichen Baumwiese**

Einfriedungen sind nur als frei wachsende oder geschnittene Laubhecken (Hainbuche) zulässig. Die Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die jeweils eingetragene Mindestgeländehöhe wie im Freiflächengestaltungsplan dargestellt, zwischen verschiedenen Höhenangaben ist ggf. zu interpolieren. Zäune jeglicher Art und Mauern sind unzulässig.

### **B.3.3 Einfriedung zum Grünzug Pflugfelden**

Natursteinstützmauern für die Ausbildung des Übergangs von der privaten zur öffentlichen Fläche sind bis zu einer max. Höhe von 0,5 m zulässig. Maßgebend ist der Freiflächengestaltungsplan.

### **B.3.4 Einfriedung zur südlichen Nachbarschaft**

Einfriedungen sind nur als frei wachsende oder geschnittene Laubhecken (Hainbuche, Liguster, Buche und Kornelkirsche) zulässig. Die Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die jeweils eingetragene Mindestgeländehöhe wie im Freiflächengestaltungsplan dargestellt, zwischen verschiedenen Höhenangaben ist ggf. zu interpolieren. Zäune jeglicher Art und Mauern sind unzulässig.

### **B.3.5 Einfriedung zwischen den Eigentümern**

Einfriedungen sind nur als frei wachsende oder geschnittene Laubhecken (Hainbuche) zulässig. Die Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die jeweils eingetragene Mindestgeländehöhe wie im Freiflächengestaltungsplan dargestellt, zwischen verschiedenen Höhenangaben ist ggf. zu interpolieren. Zäune jeglicher Art und Mauern sind unzulässig.

## **B.4 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze**

*§ 74 (1) Nr. 3 LBO*

Bei gering belasteten Verkehrsflächen (wie z.B. Stellplätze und private Zugänge, Zufahrten) sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig (Kies, Rasenpflaster, Pflaster, Schotterrasen u.ä.). Auf den Entwässerungsplan wird verwiesen.

## **B.5 Anzahl der herzustellenden Stellplätze**

*§ 74 (2) Nr. 2 LBO*

Es sind 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit in der ausgewiesenen Tiefgarage nachzuweisen. Sollte sich bei der Berechnung der Stellplatzanzahl ein Ergebnis mit Nachkommastelle ergeben ist abzurunden.

## **B.6 Niederspannungsfreileitungen**

*§ 74 (1) Nr. 5 LBO*

Niederspannungsfreileitungen sind im Gebiet unzulässig. Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen.

## **B.7 Außenantennen**

*§ 74 (1) Nr. 4 LBO*

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder  
Satellitenempfangsanlage zulässig.

---

## C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

---

### C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

### C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Auf das Merkblatt des Landratsamtes Ludwigsburg „Regelungen zum Schutz des Bodens“ wird verwiesen.

### C.3 Baugrund und Geologie

Das Plangebiet befindet sich nach dem Kartenwerk „Baugrund und Grundwasser der Stadt Ludwigsburg“ im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation, die von Löß oder Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit (Größenordnung: 5 m) überdeckt sind.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen, wie uneinheitliche Baugrundverhältnisse oder Dolinen, als Folge einer unterirdischen Gipsgesteinlösung, deren Hohlräume in die Lockergesteinsauflage hochbrechen, sind nicht gänzlich ausgeschlossen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 werden empfohlen.

### C.4 Wasserschutzgebiete und Grundwasser

Das Plangebiet liegt im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilschutzgebiet „Hoheneck“. Bei tiefen Bodenaufschlüssen, z.B. für Erdwärmesonden gelten Bohrtiefenbegrenzungen.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 Abs. 4 WG (Wassergesetz) der unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwassersenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefer Gründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis. Erdsondenbohrungen dürfen grundsätzlich nur bis zur OK, Haßmersheimer Mergel (ca. 100 m unter GOK) geführt werden. Die Bohrungen sowie deren Ausbau müssen durch einen Sachverständigen überwacht werden.

### **C.5 Beleuchtung**

Auf insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten.

### **C.6 Pflanzungen**

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedungen sowie bei Bepflanzungen sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu beachten.