



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Gartenstraße“

Nr. 012/14

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) BauGB und BauNVO

A.1 Allgemeine Regelung

§ 12 (3a) BauGB

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen 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
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Fremdwerbung

A.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1+2 BauGB

A.3.1 Grundflächenzahl

§ 17 BauNVO

§ 17 (2) BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt.
Das Garagengeschoss kann bei der Berechnung der Vollgeschosse unberücksichtigt bleiben.

§ 21 a BauNVO

- A.3.2 Grundflächenzahlüberschreitung** § 19 (4) BauNVO
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen bis zu einer max. GRZ von 0,95 überschritten werden.
- A.3.3 Höhenlage** § 9 (3) BauGB
§ 18 (1) BauNVO
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m über NN (Normalnull) ist als oberer Maximalwert festgesetzt. Sie gilt jeweils an der Stelle des Planeinschriebs.
- A.3.4 Höhe baulicher Anlagen** § 16 BauNVO
§ 18 BauNVO
Die jeweils zulässige Gebäudehöhe (OK max) wird zwischen der festgesetzten EFH und dem obersten Punkt des Daches gemessen.
Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.
Für Anlagen, die der Entlüftung des Schmutzfangbeckens (Abluftschacht) dienen, darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- A.4 Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
§ 23 (1), (2), (3) BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Balkone und Loggien dürfen gemäß § 23 (3) BauNVO die Baugrenze überschreiten. Auf die Ausführung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.
- A.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- A.5.1 Stellplätze** § 9 (1) Nr. 4, Nr.11 BauGB
Stellplätze sind nur innerhalb der Tiefgarage zulässig. § 12 (6) BauNVO
- A.5.2 Tiefgaragen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Tiefgaragen sind nur in den besonders ausgewiesenen Flächen (TG) zulässig. § 12 (6) BauNVO
- A.5.3 Nebenanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 (5) i.V.m. § 14 BauNVO
In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig, jedoch nicht zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze. Oberirdische Nebenanlagen dürfen generell eine Größe von 20 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

A.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

A.6.1 Abgesehen von Wegen und Zufahrten ist die Vorgartenfläche, die Fläche zwischen öffentlichem Straßenraum und dem Gebäude westlich der Gartenstraße, gärtnerisch anzulegen.

Auf die Ausführung im Freiflächenplan vom 19.08.2013/25.09.2013 wird verwiesen.

A.6.2 Zufahrten und Wege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) herzustellen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

A.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Lr 1

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Leitungsrecht mit 1,5 m Breite für „Abwasserkanal Parkhaus“. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung, Bäumen oder tief wurzelnden Sträucher freizuhalten

Leitungsrecht für Erdkabel mit 1,0 m Breite

Leitungsrecht für Telekommunikationseinrichtung

Lr 2 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ludwigsburg
Zugänglichkeit Schmutzfangbecken

Gr 1/Fr 1

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (Zufahrt Tiefgaragen)

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Ludwigsburg (Zugänglichkeit und Gewährleistung von Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten des Schmutzfangbeckens)

Gr 2/Fr 2

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Ludwigsburg (Zugänglichkeit Schmutzfangbecken)

Gr 3

Gehrecht zugunsten der Stadt Ludwigsburg einschließlich der Nutzungsberechtigten des Parkhauses (Fluchtweg mit 1,30 m Breite für das Parkhaus „Asperger Straße“)

Gr 4

Gehrecht zugunsten der Stadt Ludwigsburg (Flst. 278) (Zugänglichkeit und Gewährleistung von Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten des Parkhauses)

Gehrecht zugunsten der Eigentümer des Flst. 278/2 für
Pflegearbeiten des Grünbereiches (Pfg2)

**A.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen**

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

A.8.1 Folgende Lärmpegelbereiche werden entsprechend der
Verkehrslärmuntersuchung, Ingenieurbüro Dr. Schäcke +
Bayer vom 25.03.2013 festgesetzt:

Vordergebäude zur Gartenstraße

Westfassade Lärmpegelbereich IV
Nordfassade Lärmpegelbereich III

Rückwärtiges Gebäude am Parkhaus

Ostfassade Lärmpegelbereich IV
Nord-/Südfassade Lärmpegelbereich III

Ansonsten ist von Lärmpegelbereich I bzw. II auszugehen.
Die Südfassade des Gebäudes an der Gartenstraße grenzt
direkt an das Nachbargebäude an.

A. 8.2 Schallschutzwand

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine
beidseitige gebäudehohe Verlängerung der östlichen
Wandscheibe zum Parkhaus hin zulässig.

Auf die Ausführung im Freiflächenplan vom
19.08.2013/25.09.2013 wird verwiesen.

A 8.3 Glas-Schallschutzfassade

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind an der
Nord- und Südfassade des östlichen Gebäudes aus Gründen
des Schallschutzes eine „Glas-Schallschutzfassade“
zulässig. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan vom
28.03.2014 und die Stellungnahme des Ingenieurbüro Dr.
Schäcke + Bayer vom 20.01.2014 wird verwiesen.

A 8.4 Schmutzfangbecken

Das bestehende Schmutzfangbecken wird über Dach
entlüftet, s.a. A 3.4.

A.9 Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

A.9.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) - Pflanzung von Einzelbäumen

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten
sind mittel- bzw. kleinkronige, standortgerechte,
einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und
dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu
ersetzen. Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in
Pflanzliste D.1 im Anhang aufgeführt.
Die Standorte sind als Grünfläche auszubilden.

Auf die Ausführung im Freiflächenplan vom
19.08.2013/25.09.2013 wird verwiesen.

A.9.2 **Pflanzgebot 2 (Pfg 2)**

Zur Abgrenzung des Plangebiets nach Osten – zum
Parkhaus „Asperger Straße“ - ist auf der gesamten Länge
entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 2,50 m
eine Bepflanzung in Form von Bodendeckern herzustellen
und dauerhaft zu erhalten.

Auf die Ausführung im Freiflächenplan vom
19.08.2013/25.09.2013 wird verwiesen.

A.9.3 **Pflanzgebot 3 – Privatgärten (Tiefgaragenflächen)**

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einer
Erdüberdeckung von mindestens 40 cm auszuführen und zu
begrünen. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und
Wege. Die Tiefgaragenflächen sind vorwiegend mit
einheimischen Sträuchern, Stauden und Rasenflächen
gärtnerisch anzulegen.

Auf die Ausführung im Freiflächenplan vom
19.08.2013/25.09.2013 wird verwiesen.

A.10 Artenschutz

§ 9 (1a) BauGB

A.10.1 **Anbringen von Nistkästen**

Die Anbringung von Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und
Fledermäuse ist an den Gebäuden, entweder direkt auf den
Außenfassaden oder eingebaut in den Fassaden – als
Einbaukästen bzw. Niststeine vorzusehen.
Fledermauskästen sind in Kombination mit
Mauerseglerkästen anzubringen.

Plangebiet:

- 3 Fledermaus / Mauersegler Kombinationen
- 3 Mauerseglerkästen
- 3 Halbhöhlenbrüter – Kästen oder Mauersteine

In Gehölzbereichen auf städtischen Flächen im näheren
Umfeld:

- 9 Nistkästen für Höhlenbrüter und Fledermäuse

Auf die Ausführung im Freiflächenplan vom
19.08.2013/25.09.2013 wird verwiesen.

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. Alle Flachdächer sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind als Dachterrassen genutzte Flächen.

B.1.2 Dacheindeckung

Die geneigten Dächer sind mit Dachsteinen (Betonstein, Tonziegel) einzudecken. Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen naturrot und kupferbraun zu wählen.

Ausgenommen von diesen Vorschriften sind lichtdurchlässige Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 1 LBO (bspw. Überdachung Eingangsbereich).

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 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 Müllbehälterstandorte** § 74 (1) Nr. 3 LBO
Die Müllbehälter sind im westlichen Gebäude im Erdgeschoss unterzubringen.
- B.4 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten** § 74 (1) Nr. 3 LBO
Zugänge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (Kies, Rasenpflaster, Pflaster, Schotterrasen u.ä.). Diese Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser anders befestigter Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt.
Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen, sofern sie nicht für Nebenanlagen und Zugänge in Anspruch genommen werden.

Auf die Ausführung im Freiflächenplan vom 19.08.2013/25.09.2013 wird verwiesen.
- B.5 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen** § 74 (1) Nr. 5 LBO
Niederspannungsfreileitungen sind im Gebiet unzulässig. Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen.
- B.6 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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen.

Im Planbereich befinden sich künstliche Auffüllungen, welche aber bisher nicht als Altlastenverdachtsflächen anzusehen sind. Bei Erdarbeiten ist aufgrund der im Aushubmaterial zu erwartenden Bodenfremdstoffe mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Liegen dem Bauherrn jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.

C.3 Baugrund und Geologie

Nach dem Kartenwerk "Baugrund und Grundwasser" stehen im Planungsgebiet Gesteine des Oberen Muschelkalkes im Übergang zum Unterkeuper an, die von etwa 4-7 m mächtigen Lockergesteinsschichten unterschiedlicher Zusammensetzung überdeckt sind. Diese können auch Schlick und Torf enthalten.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (z.B. Erdfälle, offene oder lehmerfüllte Spalten), die aus dem unterlagernden Oberen Muschelkalk bis in den Unterkeuper bzw. in die quartären Deckschichten hochbrechen, und kleinräumig unterschiedliche Setzungsverhältnisse sind nicht auszuschließen.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Beim Antreffen von Grundwasser ist die untere Wasserbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg unmittelbar zu informieren.

C.4 Grundwasser

Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet „Hoheneck“ wird hingewiesen.

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.

C.5 Geruchsemissionen

Im westlichen Bereich des Flurstücks 278/2 befinden sich Abwasseranlagen (ein Schmutzfangbecken sowie zu- und wegführende Abwasserleitungen mit den zugehörigen Einstiegsschächten). Betriebsbedingte Gerüche, Geräusche und sonstige Belastungen, wie z.B. der Einsatz von Betriebspersonal und Kanalspülwagen bei Instandhaltungs- und Notfallarbeiten sind unvermeidbar.

C.6 Beleuchtung

Auf insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten.

D Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Pfg1): Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete klein- und mittelkronige Arten

Feld-Ahorn	Acer campestre
Säulen-Spitzahorn	Acer Platanoides Columnare
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Säulen-Eberesche	Sorbus Aucuparia Fastigiata
Obstbaumhochstämme	

Pflanzliste 2 (Pfg2): Sträucher

Geeignete Arten:

Kornell Kirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euyonimus
europaeus	
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera
xylostium	
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Hagebutte, Apfelrose	Rosa rugosa
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste 3 (Pfg3): Stauden und Zwerggehölze

Geeignete Arten

Färberkamille	Anthemis tinctoria
Bergminze	Calamintha nepeta
Nelke	Dianthus
Storchenschnabel	Geranium i.S.
Strohblume	Helichrysum
Lavendel	Lavandula
Malve	Malva
Melisse	Melissa
Pfefferminze	Mentha
Indiannernessel	Monarda
Braunellen	Prunella
Sonnenhut	Rudbeckia
Ziersalbei	Salvia
Heiligenkraut	Santolina
Sauerdorn	Berberis
Bartblume	Caryopteris
Geißklee	Cytisus