



LUDWIGSBURG

Anlage 2

BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften

„Pater-Kolbe-Straße“
Nr. 044/04

Textliche Festsetzungen

- ENTWURF -

Ludwigsburg, 27.02.2015

Bearbeitung:
Stadt Ludwigsburg
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

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

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 (2) und 1 (5) BauNVO):

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 (3) und § 1 (5) und (6) BauNVO):

- 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,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 (6) BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

Entsprechend Planeinschrieb/Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise
- Dachneigung

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Sind 3 Vollgeschosse festgesetzt, darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bei Anrechnung von Flächen für Tiefgaragen ausnahmsweise auf bis zu 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,50 m über der unmittelbar angrenzenden endgültig hergestellten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Der Höhenunterschied zwischen Oberkante Verkehrsfläche und EFH (Rohfußboden) wird an der Straßenseite in der Gebäudemitte gemessen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2), § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe (TH) wird lotrecht zwischen der festgesetzten

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante Dachhaut gemessen. Die Traufhöhe ist als Maximalwert festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
offene Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 30 m

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

Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker oder Vorbauten bis 5 m Länge und 1,50 m Tiefe dürfen die festgesetzte Baugrenze überschreiten, wenn ihre Gesamtlänge nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge beträgt.

Die geltenden abstandsrechtlichen Vorschriften nach LBO sind von dieser Regelung unberührt.

5. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 23 (5) BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind mind. 1,0 m von der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

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

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

7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB und § 126 BauGB)

Randeinfassung mit Hinterbeton sowie Böschungflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden. Ebenso zu dulden sind Masten und Zuleitungen für die Straßenbeleuchtung.

8. Tiefgaragenbegrünung

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen oder sonstigen unterirdischen Nebenanlagen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm auszuführen und zu begrünen.

B Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

– Planeinschrieb-Nutzungsschablone –

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachneigung einheitlich auszuführen und die Dachgestaltung in Form, Farbe und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss und bei Dachneigungen von mind. 35° zulässig. Ihre Gesamtlänge darf nicht mehr als 50 % der betreffenden Gebäudeseite betragen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,25 m einzuhalten.

1.3 Dachbegrünung

Garagendächer und Dachflächen von überdachten Stellplätzen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

2. Müllbehälterstandplätze

Die Standorte für Müllbehälter sind, sofern sie außerhalb des Wohngebäudes untergebracht werden, einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die in ihrer Materialität dem Gesamterscheinungsbild des Wohngebäudes angepasst ist. Die Lage und Gestaltung ist in den eingereichten Bauunterlagen nachzuweisen.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen sind nur grundstücks- und betriebsbezogen (Eigenwerbung) bis zu einer Ansichtsfläche des Werbeträgers von 1,0 m² zulässig. Sie dürfen die Brüstungsoberkante des 1. Obergeschosses nicht überschreiten und müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit in kurzen Abständen wechselndem Licht, Videowände oder Lichtlaufbänder sind unzulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Oberflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, der Zufahrten zu Garagen und Carports sowie alle privaten Wege und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

5. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig.

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

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