



LUDWIGSBURG

Anlage 3

# BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

## **„Pater-Kolbe- Straße“**

**Nr. 044/04**

### Textliche Festsetzungen

- Erneuter ENTWURF -

Bearbeitung:  
Stadt Ludwigsburg  
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

18.09.2015

## **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 Planungsrechtliche 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)**

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei der Anrechnung von Anlagen nach § 19 (4) Nr. 3 i.V.m. § 19 (4) S. 3 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (vgl. A.6).

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist durch Planeintrag festgelegt. Von dieser Höhe darf nach unten und oben um max. 0,3 m abgewichen werden. Maßgeblich für die EFH ist die Rohfußbodenhöhe.

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

Die Traufhöhe (TH) wird lotrecht zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der 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 dürfen die festgesetzte Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten. Dabei dürfen die untergeordneten Gebäudeteile pro Gebäudeseite in ihrer Summe maximal 50 % der betroffenen Fassadenlänge einnehmen.

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

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

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Die Grundfläche der Nebenanlage beträgt max. 6,0 m<sup>2</sup>
- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Abstand von mind. 1,0 m eingehalten.
- Die Anlage wird außerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern errichtet

### **6. 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.

Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur zulässig, wenn sie außerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pfg) errichtet werden.

### **7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die mit VBZ bezeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen von Fußgängern und Radfahrern zu entwickeln.

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

Randeinfassung mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen 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.

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

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

Im Rahmen der Fällarbeiten hat eine weitere Nachsuche nach potenziellen Niststätten zu erfolgen. Werden Tiere vorgefunden sind die Tiere durch sachkundige Personen zu bergen und fachgerecht zu versorgen.

**10. Fläche für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Die im Plan mit Pfg bezeichnete Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft als Grünfläche zu erhalten. Bereits bestehende Gehölzstrukturen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze nach der angehängten Pflanzliste auszuwählen.

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind Einzelbäume (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen.

**11. Tiefgaragenbegrünung**

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen oder sonstigen unterirdischen Nebenanlagen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m 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 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.

### **1.3 Fassaden**

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

### **1.4 Dachaufbauten**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss und bei Dachneigungen von mind. 35° zulässig. Die maximale Länge pro Dachgaube beträgt 4,0 m. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,25 m einzuhalten.

### **1.5 Dachbegrünung**

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

### **1.6 Müllbehälterstandplätze**

Die Standorte für Müllbehälter außerhalb des Wohngebäudes sind 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.

### **1.7 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 m<sup>2</sup> 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.

### **1.8 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.

### **1.9 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig.

## **1.10 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

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

## **C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Bodendenkmale**

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

### **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 Schutz des Bodens.

### **3. Altlasten**

Für den Planungsbereich liegen uns keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Liegen dem Planungsträger jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

Auf die östlich des Planbereichs angrenzende Auffüllung „Oststadtschule“ (besteht aus einer geringmächtigen und geringvolumigen Einebnung des Schulhofgeländes in den 50er Jahren) wird hingewiesen.

### **4. Geotechnik**

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsplatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des Landesamt für

Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

## **5. Wasserschutzgebiete und Grundwasser**

Im Plangebiet stehen unter mächtigen quartären Überlagerungen Schichten des Unterkeupers an. Mit Grundwasser ist ab einer Tiefe von ca. 5 Meter unter Gelände zu rechnen.

Grundwasseraufschlüsse/Brunnen innerhalb des Gebiets sind uns nicht bekannt, jedoch nicht auszuschließen. Falls Brunnenanlagen vorhabenden sind bzw. festgestellt werden, sind diese dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, mitzuteilen.

Auf die Lage des Plangebietes im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird verwiesen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z.B. Bohrungen, Tiefgründungskörper, Verbaukörper) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen.

## **6. Kanalisation**

Der bestehende Mischwasserkanal wurde 1990 gebaut und ist technisch in mängelfreien Zustand. Die Kanaltiefe beträgt am Anfangsschacht in der Pater-Kolbe-Straße lediglich 1,50m. Es ist im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen, ob eine Untergeschossentwässerung im freien Gefälle für die zusätzliche Bebauung möglich ist.

Es besteht grundsätzlich Rückstaugefahr unterhalb der 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.

## D Pflanzliste

Bei Anpflanzungen im Geltungsbereich sollten vorwiegend gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Ludwigsburg verwendet werden. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. Die folgende Liste gibt Hinweise auf eine Artenauswahl.

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Winterlinde	(Tilia cordata 'Greenspire')
Weiden	(Salix spec.)
regional typische Hochstamm-Obstsorten	

Hasel	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen *)	(Euonymus europaeus) *
Gewöhnlicher Liguster *)	(Ligustrum vulgare) *
Rote Heckenkirsche *)	(Lonicera xylosteum) *
Schlehe	(Prunus spinosa)
Echte Hunds-Rose	(Rosa canina)
Feldrose	(Rosa arvensis)
Essigrose	(Rosa gallica)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball *)	(Viburnum lantana) *

\* ) nicht im Bereich von Spielplätzen und Aufenthaltsbereich von Kleinkindern (giftig)