



LUDWIGSBURG

Anlage 2

BEBAUUNGSPLAN  
und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# **„Gemeinbedarfsfläche Teinacher Straße“**

## **Nr. 079/09**

Textliche Festsetzungen

Ludwigsburg, 18.09.2015

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. Fläche für Gemeinbedarf** §9 (1) Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung: Obdachlosenunterkunft

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

#### **2.1 Höhe der baulichen Anlagen** § 74 (1) Nr. 1 LBO, § 16 BauNVO

##### **Maximale Firsthöhe**

Bei geneigten Dächern gilt als Höchstgrenze für die Höhe baulicher Anlagen die im Plan eingeschriebene FHmax (maximale Firsthöhe). Gemessen wird die Firsthöhe ab festgesetzter EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) bis zum obersten Punkt des Firstes.

##### **Maximale Traufhöhe**

Bei geneigten Dächern des gilt als Höchstgrenze für die Höhe baulicher Anlagen die im Plan eingeschriebene THmax (maximale Traufhöhe), die zwischen festgesetzter EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen wird.

##### **Maximale Gebäudehöhe**

Bei Flachdächern gilt als Höchstgrenze für die Höhe baulicher Anlagen die im Plan eingeschriebene OKmax (maximale Gebäudehöhe). Gemessen wird die max. Gebäudehöhe ab festgesetzter EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) bis Oberkante Attika. Überschreitungen von max. 1,50 m sind für technische Aufbauten bis zu max. 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Die Flächenbegrenzung gilt nicht für Solaranlagen.

---

**2.2 Höhenlage** § 9 (3) BauGB

Die EFH ist lt. Nutzungsschablone als Maximalwert in Meter über Normalnull festgesetzt.

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

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude einzuhalten. Eine Abweichung von bis zu 3 Grad ist zulässig.

**4. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen** 9 (1) Nr. 4, 10 BauGB

**4.1 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze** § 9 (1) Nr. 4 BauGB  
§ 23 (5) BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Stellplätze zulässig.

Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die Verkehrssicherheit der angrenzenden Infrastruktur (Straße/ Bahntrasse) muss gewährleistet sein.

**5. Lärmschutz** § 9 (1) Nr. 24 BauGB

**5.1 Verkehrslärm**

Für die Süd-, West- und Ostfassade für das 1. und 2. Obergeschoss wird der Lärmpegelbereich V festgesetzt. Für die der Teinacher Straße zugewandte Nordfassade wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz hat aufgrund der o. g. Lärmpegeleinstufung gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen. Da im Zeitbereich „nachts“ Außenbereichspegel über 50 dB(A) ermittelt wurden, sind an allen Fassaden in allen Stockwerken Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorzusehen.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 74 LBO

### **1. Dachgestaltung**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Entlang der Teinacher Straße sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Die Dächer sind mit einer Eindeckung aus kleinteiligem Material (Betondachstein, Tonziegel) zu versehen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- maximal in der Summe bis 50% der Länge der betreffenden Gebäudeseite
- nur im 1.Dachgeschoss
- Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortgang
- Abstand vom First mindesten 0,50 m
- Abstand untereinander mindestens 1,00 m
- Einzellänge max. 3,50 m und Zwerchgiebel max. 5,00 m.

Dacheinschnitte zur Straßenseite sind unzulässig.

Im rückwärtigen Bereich sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig.

### **2. Werbeanlagen und Automaten**

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig. Ausnahmsweise können verfahrensfreie Hinweistafeln i. S. d. LBO zugelassen werden. Diese sind an das Gebäude selbst anzubringen.

### **3. Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze**

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Für Befestigungen von Stellplätzen, Einfahrten und Zugänge sind wasserdurchlässige Beläge wie Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen u. ä. zu verwenden. Sämtliche PKW-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, wie Rasengittersteinen, Drainpflaster, Rasenpflaster o. ä. herzustellen.

**4. Fassaden- und Wandgestaltung** § 74 (1) Nr. 1 LBO

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie dienen. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Fassaden mit einer Länge von mehr als 20,00 m durch Fensterbänder, gut sichtbare Materialwechsel und/ oder durch deutliche Vor- und Rücksprünge zu untergliedern.

**5. Einfriedungen** § 74 (1) Nr. 3 LBO

Es sind nur lebende Einfriedigungen und transparente Maschendrahtzäune, soweit diese in die Hecken integriert sind, bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.  
Hecken müssen min. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

**6. Müllbehälterstandorte** § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die Standorte für Müllbehälter sind einzugrünen oder baulich gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

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

Im Bebauungsplangebiet sind sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen unterirdisch zu verlegen

## **C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. Hinweise der Deutschen Bahn AG**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Stadt Ludwigsburg / der Bauherren zu erfolgen.

Wegen der Nähe zu den Bahnanlagen weisen wir auf die damit verbundenen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb hin. Erforderliche Schutzmaßnahmen (Einfriedung) sind vom Antragsteller vorzunehmen und auf Dauer zu unterhalten.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Bei allen Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnanlagen ist die Deutsche Bahn AG zu beteiligen (Angrenzerverfahren).

### **2. Geotechnik**

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter 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 LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

### **3. Grundwasser**

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes Hoheneck wird verwiesen. Daraus ergeben sich insbesondere Einschränkungen bei tiefen Erdaufschlüssen, z.B. Erdwärmesonden.

### **4. Denkmalschutz**

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.