



# BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

## **„Gemeinbedarfsfläche Teinacher Straße“ 079/09**

Begründung  
gem. § 9 (8) BauGB

18.09.2015

## Inhaltsverzeichnis

<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Bebauungsplan der Innenentwicklung</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Lage im Raum und Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Planungsanlass</b> .....	<b>4</b>
<b>5. Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>5</b>
<b>7. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht</b> .....	<b>5</b>
<b>8. Planungsziel/ Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>6</b>
<b>9. Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands</b> .....	<b>6</b>
<b>10. Planinhalte</b> .....	<b>7</b>
<b>10.1 Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
<b>10.2 Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
<b>10.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise</b> .....	<b>7</b>
<b>10.4 Verkehrserschließung</b> .....	<b>8</b>
<b>10.5 Immissionsschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>10.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> .....	<b>9</b>
<b>10.7 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>9</b>
<b>11. Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>9</b>
<b>11.1 Dachgestaltung</b> .....	<b>9</b>
<b>11.2 Werbeanlagen</b> .....	<b>10</b>
<b>11.3 Gestaltung der Zugänge Zufahrten und Stellplätze</b> .....	<b>10</b>
<b>11.4 Einfriedigungen, Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen</b> .....	<b>10</b>
<b>12. Bodenordnung, Flächen und Kosten</b> .....	<b>10</b>

## Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Das Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist (BauGB)
- **Die Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist (BauNVO)
- **Die Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist (PlanZV)
- **Die Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) geändert worden ist (LBO)

### 2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ein „beschleunigtes Verfahren“ durchzuführen. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf einen Umweltbericht, auf die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) S. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“ für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind im Verfahren Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Teinacher Straße“ Nr. 079/09 gegeben:

- Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“. Es handelt sich um die Überplanung eines gewachsenen Gebietes im Innenbereich. Ziel der Maßnahme ist die Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die erforderlichen planungsrechtlichen Bedürfnisse mit dem Ziel der kurzfristigen Unterbringung von Obdachlosen.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rund 950 m<sup>2</sup>. Bei der Bestimmung der maßgeblichen Grundfläche wäre ggf. der Bebauungsplan „Teinacher Straße“ Nr. 079/07 mit zu berücksichtigen. Dieser wurde im Jahr 2012 zur Satzung beschlossen und wäre somit sowohl in einem engen sachlichen, räumlichen als auch zeitlichen Zusammenhang zu sehen. Da jedoch das künftige Plangebiet einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Teinacher Straße“ Nr. 079/07 darstellt, und bei diesem Bebauungsplan ebenfalls die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens vorlagen, ist eine weitergehende Prüfung der maßgeblichen Grundfläche hinfällig. Weitere berücksichtigungspflichtige Maßnahmen im näheren Umfeld sind nicht vorhanden.

- Gem. §13a(2)Nr. 2 BauGB kann dieser Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Dadurch sind alle Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe im Sinne des § 13a (2) Nr.4 i. V. m. § 1a (3) S.5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig - die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt. Auch von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird gem. § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 13 (3) S.1 BauGB abgesehen.

### 3. Lage im Raum und Plangebiet

Das Plangebiet erstreckt sich auf den nördlichen Bereich des Flurstücks 3386 und wird im Norden von der Teinacher Straße begrenzt. Es ist eingebettet in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 079/07, der ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ festsetzt. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Bahnstrecke Ludwigsburg-Bietigheim.



Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet

### 4. Planungsanlass

Anlass für die Einleitung planungsrechtlicher Schritte ist die dringende Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum zur interimswise Unterbringung von Obdachlosen. Das geltende Planungsrecht lässt ein solches Vorhaben nicht zu, da es Anlagen für soziale Zwecke explizit ausschließt.

Die Stadtverwaltung ist aber zur Verhinderung von Obdachlosigkeit i. S. einer gefahrenabwehrenden Maßnahme gem. §§3,1 PolG. verpflichtet, Unterkünfte einfacher Art, die nicht einer dauerhaften wohnungsmäßigen Versorgung dienen, für von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung zu stellen. Das Gebäude Teinacher Straße befindet sich im Eigentum der

Stadt Ludwigsburg und weist vom baulichen Bestand her gute Voraussetzungen auf innerhalb kurzer Zeit entsprechende Unterkünfte herzustellen.

Deshalb ist es erforderlich diesen Bebauungsplan aufzustellen.


## 5. Geltungsbereich

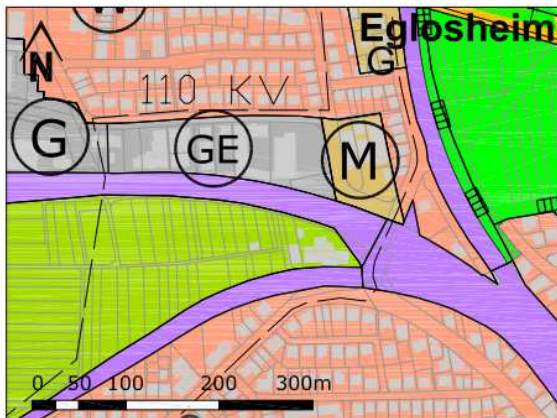
Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche von rund 950 m<sup>2</sup> des Flurstücks 3386. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 19.06.2015 dargestellt ist.

## 6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Teinacher Straße“ Nr. 079/07 wurde der Flächennutzungsplan, der bis dahin „gemischte Baufläche“ dargestellt hatte, berichtigt und weist nun Gewerbeflächen aus. Der Bebauungsplan „Obdachlosenwohnheim Teinacher Straße“ ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, er wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Geltender Flächennutzungsplan

 Gewerbegebiet, § 8 BauNVO

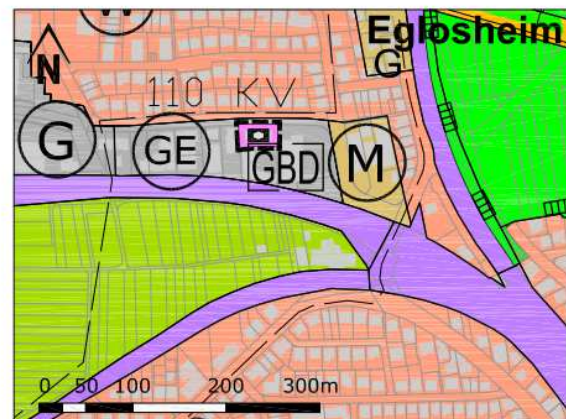


Berichtigung Nr. 07

 Geltungsbereich

 Flächen für den Gemeinbedarf, § 5 BauNVO

 Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen



## 7. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Teinacher Straße“ Nr. 079/07 aus dem Jahr 2012. Er setzt für das Gebiet „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ fest. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird innerhalb des Geltungsbereiches das alte Planungsrecht außer Kraft treten. Auf der Nordseite des Plangebietes gilt der Bebauungsplan 1/32 weiter. Dort sind Wohnviertel festgesetzt.

## **8. Planungsziel/ Städtebauliches Konzept**

Die Stadt Ludwigsburg ist im Rahmen ihrer öffentlichen Daseinsvorsorge verpflichtet obdachlos gewordenen Personen eine Interimsunterkunft zur Verfügung zu stellen, bis diese Personen wieder in Wohnungen der Wohnungsbau eingegliedert werden können. Dabei wird sehr darauf geachtet, dass diese Unterkünfte auf das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. Weitere Obdachlosenunterkünfte gibt es in der Oststadt im Riedle, in der Weststadt und in Poppenweiler.

Angesichts der sich derzeit abzeichnenden Entwicklungen in der Flüchtlingsproblematik, wird der Druck auf die Stadt Ludwigsburg enorm erhöht.

In den nächsten Jahren wird sich neben dem ohnehin schon bestehenden Bedarf von ca. 140-170 Personen ein weiterer zusätzlicher Bedarf von derzeit ca. 2000 Unterkünften ergeben, der aus der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen gem. §19LFüAG, die das Landratsamt den Kommunen zuweist, ergeben. Dies ist eine Aufgabe, der sich die Stadt Ludwigsburg nicht verweigern darf.

Mit dieser Planung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass in dem Gebäude Teinacher Straße 11, 44 Plätze zur Unterbringung von Obdachlosen geschaffen werden können. Das Gebäude weist einen guten baulichen Bestand auf, der es erlaubt, diese Plätze bereits sehr zeitnah zur Verfügung zu stellen. Der Grundriss des Gebäudes ist für eine Unterbringung optimal. Die Räume sind alle von einem zentralen Flur erreichbar und zudem groß genug, um in den meisten Fällen eine Doppelbelegung zu ermöglichen. Aus dem baulichen Bestand heraus werden die bereits in Ansätzen schon vorhandenen Sanitär- und Küchenräume zur gemeinschaftlichen Nutzung umgebaut. Auf Aufenthaltsräume wird unter dem Gesichtspunkt der vorübergehenden Nutzung verzichtet.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind so getroffen worden, dass es zu keiner nennenswerten Erweiterung des Bestandes kommen kann. Damit wird sichergestellt, dass die Sozialstrukturen im Stadtteil Eglosheim auch weiterhin ausgewogen bleiben.

In dem Gebäude werden Familien, Alleinerziehende und Alleinstehende mit guten Aussichten auf eine Wiedervermittlung in den Wohnungsmarkt aufgenommen und vorübergehend untergebracht. In Zusammenarbeit mit der Wohnungsbau Ludwigsburg und den Sozialhilfeträgern werden die Obdachlosen weiter in Wohnungen vermittelt.

## **9. Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands**

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als zulässig zu betrachten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter darf bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht vorliegen.

Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) S. 1 BauGB) abgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich am Bestand. Die Einrichtung des Obdachlosenwohnheimes erfolgt durch Umbaumaßnahmen innerhalb des bestehenden Gebäudes.

Die Prüfung über das Vorkommen geschützter Arten ist bereits im Vorgängerbebauungsplan 2011 erfolgt. Damals konnten schon Verbotstatbestände nach §42 BNatSchG ausgeschlossen werden, da das Gebiet vollständig bebaut ist. Mit der Obdachlosenunterkunft erfolgt keine bauliche Veränderung

des Gebäudes oder eine zusätzliche Versiegelung durch Erweiterungsbauten. Es handelt sich lediglich um eine Umnutzung im baulichen Bestand. Zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser sind sämtliche Zufahrten, Stellplätze und Zugänge wasserdurchlässig zu gestalten.

## 10. Planinhalte

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Das heutige Erscheinungsbild des Straßenzuges der Teinacher Straße ist geprägt durch Wohngebäude auf der Nordseite und Bürogebäude auf der Südseite, in denen in den Obergeschossen ausnahmsweise Wohnen zulässig ist. Die rein gewerblich genutzten Gebäude schließen sich in südlicher Richtung daran an und reichen bis an die Bahntrasse. Durch diese Gliederung behält die Teinacher Straße weiterhin den Charakter einer Wohnstraße. Im Plangebiet selbst wird eine Gemeinbedarfsfläche für Soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung „Obdachlosenunterkunft“ festgesetzt.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das **Maß der baulichen Nutzung** orientiert sich im Wesentlichen am baulichen Bestand und den Vorgaben des Bebauungsplanes 079/07 „Teinacher Straße“, in dem der Rahmen für die bauliche Nutzung gesteckt ist. Da es sich bei dem Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Teinacher Straße“ lediglich um eine Umnutzung eines vorhandenen Bestandes handelt, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen, da man keine andere Nutzungsintensität anstrebt. Demnach wird die GRZ in Anlehnung an den Bebauungsplan 079/07 „Teinacher Straße“ mit 0,5 festgesetzt. Dies entspricht im Übrigen auch der Dichte der vorhandenen Bebauung.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Auch die Höhenentwicklung des Gebäudes mit zwei Vollgeschossen orientiert sich am Bestand. Im Bebauungsplan werden demnach als Rahmen eine Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 10,50 m festgesetzt.

### 10.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Festsetzung des Baufensters innerhalb der Gemeinbedarfsfläche orientiert sich im Wesentlichen am baulichen Bestand. Eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten über das bestehende Maß hinaus ist mit Blick auf die Nachbarschaft und das Sozialgefüge im Stadtteil nicht erwünscht. Auch die offene Bauweise richtet sich nach dem vorhandenen Bestand.

#### **10.4 Verkehrserschließung**

Das Gebiet ist über die Teinacher Straße erschlossen. Die Teinacher Straße ist Teil einer Tempo-30-Zone. Weitere Festsetzungen zur Verkehrserschließung ergeben sich nicht. Das Gebiet ist über die Buslinie 532 (ZOB nach Markgröningen-Sachsenheim) an das städtische ÖPNV Netz angeschlossen. Die Linie hat in dem Bereich des Plangebietes den Haltepunkt „Teinacher Straße“.

#### **10.5 Immissionsschutz**

Bezüglich des Lärmschutzes sind zum einen der Gewerbelärm des umliegenden Gewerbegebietes und zum zweiten der Verkehrslärm, der auf die Obdachlosenunterkunft einwirkt zu betrachten. Dabei wurde vom Schutzcharakter eines Gewerbegebietes ausgegangen, da es sich bei der Obdachlosenunterkunft um eine Unterkunft einfacher Art handelt, die nicht der wohnungsmäßigen Versorgung dient. Die obdachlosen Personen müssen dabei, weil ihre Unterbringung nur eine Notlösung sein kann, eine weitgehende Einschränkung ihrer Wohnansprüche hinnehmen, wobei die Grenze zumutbarer Einschränkungen dort liegt, wo die Anforderungen an eine menschenwürdige, das Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit achtende Unterbringung nicht mehr eingehalten sind (vgl. z.B. BayVGH, B. v. 14.7.2005 – 4 C 05.1551 und B. v. 24.9.1999 – 4 ZS 99.2753, sowie ständige Rechtsprechung). Da in dem umgebenden Gewerbegebiet betriebsbedingtes Wohnen zulässig ist (und dies bei der 2011 festgelegten Lärmkontingentierung auch berücksichtigt wurde) kann davon ausgegangen werden, dass diesen Anforderungen bei Einhaltung der für ein Gewerbegebiet maßgeblichen Werte entsprochen wird.

##### **Geräuschimmissionen Gewerbe**

Grundlage hierfür bildet die Schalltechnische Stellungnahme des Büros BS-Ingenieure vom 24.04.2015, sowie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 05.12.2011 und die daraus resultierenden Festlegungen der Lärmkontingentierung.

Durch diese konnte sichergestellt werden, dass die benachbarten Wohngebiete nicht beeinträchtigt sind.

Diese Lärmkontingentierung zu Grunde gelegt, wurden anhand der TA-Lärm die Immissionen an der geplanten Obdachlosenunterkunft berechnet. Die Untersuchung ergab, dass die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm an der geplanten Obdachlosenunterkunft zu keiner Zeit überschritten werden.

##### **Geräuschimmissionen Verkehr**

Grundlage für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche bildet die Schalltechnische Stellungnahme des Büros BS-Ingenieure vom 17. Juni 2015, welches zu folgendem Ergebnis kam:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) im Zeitbereich tags werden an allen Gebäudefassaden eingehalten. Der max. Beurteilungspegel von 64 dB(A) liegt an den der Teinacher Straße zugewandten Fassaden.

Im Zeitbereich nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an fast allen Gebäudefassaden überschritten. Der höchste Beurteilungspegel liegt bei 61 dB(A) und befindet sich auf der der Schiene zugewandten Gebäudeseite im 3. Obergeschoss. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete wird im Zeitbereich nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Zum Schutz gegen Außenlärm sind – auch unabhängig von Pegelüberschreitungen – die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile durch Angabe der Lärmpegelbereiche



gem. DIN 4109 (2) festzulegen. Zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurde der aus dem Beurteilungspegel des prognostizierten Straßen- und Schienenverkehrs resultierende maßgebliche Außenlärmpegel für jeden Fassadenabschnitt der Obdachlosenunterkunft gebildet. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster) für unterschiedliche Raumnutzungen werden unabhängig von der Gebietsausweisung festgelegt.

Der Schutz der Innenwohnbereiche ist bei Wohnnutzung ab Lärmpegelbereich III nachweisspflichtig.

Mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von bis zu 73 dB(A) wurde der höchste ermittelte Lärmpegelbereich V für die Süd-, West- und Ostfassade für das 2. und 3. Obergeschoss bestimmt. Für die der Teinacher Straße zugewandte Nordfassade wurde über alle Stockwerke der Lärmpegelbereich IV ermittelt.

### **Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen**

Da im Zeitbereich „nachts“ Außenbereichspegel über 50 dB(A) ermittelt wurden, sind zusätzlich in allen Schlafräumen Lüftungseinrichtungen anzubringen.

## **10.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Für die angestrebte Nutzung müssen nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze nur in einem sehr geringen Umfang Stellplätze (Betreuungspersonal) ausgewiesen werden. Die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze und Garagen an der südlichen Grundstücksgrenze lässt hierfür genügend Spielraum.

## **10.7 Ver- und Entsorgung**

Es handelt sich um ein bebautes Gebiet, welches bereits an sämtliche Ver- und Entsorgungsmedien, wie Wasser, Elektrizität und Entwässerung angeschlossen ist. Die Müll- und Wertstoffentsorgung im Gebiet ist ebenfalls gewährleistet.

## **11. Örtliche Bauvorschriften**

### **11.1 Dachgestaltung**

Für das Gebiet wird in Anlehnung an den Bestand ein Satteldach mit der Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt, weil dieses stadtgestalterisch mit der angrenzenden Wohnhausbebauung nördlich der Teinacher Straße korrespondiert und so das Erscheinungsbild der Straße wesentlich geprägt wird. Weitere Festlegungen zur Gestaltung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten ermöglichen ein stadtbildverträgliches Einfügen von baulichen Anlagen entlang der Teinacher Straße.

## 11.2 Werbeanlagen

Aufgrund der geplanten Nutzung sind Werbeanlagen nur in dem Umfang zulässig, soweit es sich auf verkehrsfreie Hinweistafeln i. S. der LBO handelt. Deren Anzahl ist auf max. 2 Anlagen begrenzt. Zum Schutz der Vorgartenzone sind die Hinweistafeln am Gebäude selbst anzubringen

## 11.3 Gestaltung der Zugänge Zufahrten und Stellplätze

Für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge vorgesehen werden. Sie dienen der Regenwasserversickerung und tragen dazu bei die Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren.

## 11.4 Einfriedigungen, Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Da das Gebiet an ein Wohnviertel anschließt, sind auch bzgl. der **Einfriedigungen** besondere Anforderungen an deren Gestaltung zu stellen. Um die Einsehbarkeit in die Grundstücke (soziale Kontrolle, sowie Sicherheit innerhalb der Grundstücke) zu wahren, sowie das gestalterische Erscheinungsbild des Gebiets nicht zu beeinträchtigen, sind Mauern unzulässig. Deshalb sind zum öffentlichen Straßenraum hin auch nur lebendige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Transparente Maschendrahtzäune sind dann bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, wenn sie in die Hecken integriert werden und gestalterisch nicht in Erscheinung treten. Damit auf den anschließenden öffentlichen Flächen (z.B. Gehwege) der notwendige Bewegungsraum (Lichttraumprofil) gesichert wird, sind Hecken 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine größtmögliche Gestaltungsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische **Führung von Leitungen** würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen, dem Planungsziel widersprechen und im Übrigen den heutigen Bestand nicht widerspiegeln.

## 12. Bodenordnung, Flächen und Kosten

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da es sich um ein bebauten Gebiet handelt, bei dem lediglich die Art der baulichen Nutzung neu geregelt wird. Kosten für eine Bebauungsplanrealisierung entstehen der Stadt Ludwigsburg dadurch nicht.

Aufgestellt:

gez. **Sabine Schröder**

Ludwigsburg, 18.09.2015