Anlage 2

LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN (und örtliche Bauvorschriften)

„Flattichstraße Nord-West“ Nr. 085/03

Textteil (zum Entwurf)

Ludwigsburg, 29.06.2016

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

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet — § 4, § 1 (6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

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

A 2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

A 2.1 Grundflächenzahlüberschreitung — § 19 (4) BauNVO

In WA 1, 2, 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden.

In WA 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 70% überschritten werden.

A 2.2 Höhenlage — § 9 (3) BauGB, § 18 (1) BauNVO

Die EFH in m über NN (Normalnull), definiert als Höhe des Fertigfußbodens, ist als oberer Maximalwert festgesetzt. Sie gilt jeweils an der Stelle des Planeinschriebs.

A 2.3 Höhe der baulichen Anlagen — § 16, 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit der maximalen Gebäudehöhe (GHmax = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante des Wandabschlusses) bzw. der maximalen Traufhöhe (THmax = Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut von Satteldächern) jeweils bezogen auf die zugehörige Fertigfußbodenhöhe (FFBH in m über NN) festgesetzt.

Absturzsicherungen sind auf die Gebäudehöhe anzurechnen.

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

A 3.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.

A 3.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Auf den Baugrundstücken sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen (z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster).

A 3.3 Überbaubare Flächen

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen bis zu einer Breite von 4m und einer Tiefe von 2,5m ist zulässig.

A 3.4 Stellung baulicher Anlagen

Bei Satteldächern ist die Firstrichtung der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung zwingend einzuhalten.

A 4. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB §§ 12, 23 (5) BauNVO

Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:
- Kinderspielgeräte,
- Zisternen,
- Sichtschutz und Überdachungen für bewegliche Abfallbehälter,
- Eingangsüberdachungen bis 3 m²
- Einfriedungen / Stützmauern,
- Abstellplätze für Fahrräder,
- Offene und mit Glas überdeckte Pergolen bis zu einer Grundfläche von max. 15,00 m² je Grundstück und
- Geschirrhütten bis zu einer Grundfläche von max. 6,00 m² je Grundstück, wenn zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten wird.

Alle anderen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

A 5. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

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

A 6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB

Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums ist Richtlinie für die Ausführung.

A 7. Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, sofern auf dem Grundstück ein Pflanzgebot festgelegt ist.

Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a (3) BauGB i.V.m. § 135 a-c BauGB
In den öffentlichen und privaten Grünflächen sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote) geplant. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten gemäß Pflanzlisten zu verwenden.

Pfg 1: Pflanzgebot für die Eingrünung des nördlichen Ortsrandes
Im Bereich der Ortsrandbegrünung im Norden des Plangebietes sind gebietsheimische Gehölze dauerhaft anzulegen und extensiv zu pflegen. Des Weiteren ist ein Pflanzstreifen mit gebietsheimischen Wildkräutern anzusäen.
Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in Pflanzliste 1 im Anhang aufgeführt.

Pfg 2: Pflanzgebot für die Eingrünung des westlichen Ortsrandes
Im Bereich der Ortsrandbegrünung im Westen des Plangebietes sind heimische standortgerechte Gehölze dauerhaft anzulegen und extensiv zu pflegen.
Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in Pflanzliste 1 im Anhang aufgeführt.

Pfg 3: Anpflanzen von mittelkronigen Einzelbäumen
An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind hochstämmige Einzelbäume mit einem StU. 16/18 gemessen in 1 m Höhe, mindestens 3x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in Pflanzliste 2 im Anhang aufgeführt**.**

Pfg 4: Dachbegrünung
Alle Flachdächer, sowie alle Garagendächer und Dachflächen von Carports sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind als Dachterrassen genutzte Flächen.
Die Flachdächer sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus gebietsheimischen Mager- Trockenrasen und Sedumarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke beträgt mindestens 10,00 cm.
Dächer über Garagen und Carports sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern sowie Moos- und Sedumarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbau-stärke beträgt mindestens 8,00 cm.
Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Die Begrünung unter der Solaranlage zählt zum begrünten Anteil der Dachfläche.

A 8. Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, sofern auf dem Grundstück eine Pflanzbindung festgelegt ist.

Pfb 1: Pflanzbindung der Gehölzstruktur im Südwesten des Plangebietes
Zum Schutz der bestehenden erhaltenswerten Gehölzstruktur am südlichen Rand des Plangebietes, wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt. Insbesondere während der Bauphase sind Bäume und Sträucher durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum ist vor Befahrung zu sichern. Durch Baumaßnahmen beschädigte Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher der Qualität Solitär, 3 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen.
Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in Pflanzliste 1 im Anhang aufgeführt.

Pfb 2: Pflanzbindung des Gehölzbestandes im Süden des Plangebietes
Zum Schutz des bestehenden erhaltenswerten Gehölzbestandes an der südwestlichen Grenze des Wohngebietes wird durch Planeintrag eine Bindung für den Erhalt festgesetzt. Im Falle eines Abgangs sind heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in Pflanzliste 1 im Anhang aufgeführt.

Pfb 3: Pflanzbindung von Einzelbäumen im Norden des Plangebietes
Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen sind die Vorschriften der DIN 18920 einzuhalten.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

B 1.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Bei Doppelhäusern wird empfohlen, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.
Dacheindeckungen aus Metall sind nur auf untergeordneten Dachflächen zulässig.
Die geneigten Dächer im WA sind mit Dachsteinen (Betonstein, Tonziegel) einzudecken.
Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen naturrot und kupferbraun zu wählen. Dacheindeckungen und Verschalungen mit schwarzem, blauem oder anthrazitfarbenem Material sind unzulässig. Dies gilt nicht für Solarzellen.

B 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind unzulässig

B 1.3 Dacheinschnitte

Sind bei Satteldächern nur als Ausnahme und als Einzeleinschnitte nur bis zu einer Länge von max. 3 m zulässig. Von Giebelwänden ist ein Abstand von mind. 1,5m einzuhalten.

B 1.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) müssen einen Abstand von mindestens 1,5 Metern von der Dachkante einhalten. Ihre Höhe ist auf 1,2 m beschränkt.

B 1.5 Fassadengestaltung

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

B 2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen sind nur grundstücks- und betriebsbezogen 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.

B 3. Stützmauern, Auffüllungen, Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Flächen darf 0,8 m inkl. Sockelmauer (bis 0,3 m Höhe) nicht überschreiten. Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche. Ausgenommen hiervon sind lebende Einfriedigungen.

Einfriedungen entlang öffentlicher Fläche sind nur als freiwachsende oder geschnittene Laubhecke, sowie als Holzstaketen- oder als Maschendrahtzaun, der in eine Laubhecke integriert ist, zulässig. Zur Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,25 m einzuhalten. Zwischen Baugrundstücken sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem geplanten Gelände pro Baugrundstück nur auf einer Länge von max. 3,5 m zugelassen. Im Übrigen sind Einfriedungen zwischen Baugrundstücken und am Siedlungsrand nur als lebende Einfriedungen, oder als weitmaschige Metallknotengeflechte mit einer max. Höhe von 1,2 m über Gelände, zulässig. Stützmauern und Auffüllungen an den Grundstücksgrenzen sind, soweit nichts anderes festgelegt ist, nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Beim Modellieren des Geländes darf der Böschungswinkel maximal 30° betragen.

B 4. Gestaltung nicht überbaubare Grundstücksflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Nicht überbaubare Flächen, die nicht als notwendige Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

B 5. Müllbehälterstandorte § 74 (1) Nr. 3 LBO

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.

B 6. Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig.

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

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

B 8. Anzahl der notwendigen Stellplätze § 74 (2) Nr. 2 LBO

Abweichend zu § 37 (1) LBO sind bei Einzelhäusern („freistehendes Einfamilienhaus“) und Doppelhäusern für die erste Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei 2 Wohnungen pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind 3 Stellplätze nachzuweisen.

C Hinweise

C 1. Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt im direkten Nahbereich einer römischen Straße, sowie des bekannten römischen Gutshofes Hoheneck, beides Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG. Südwestlich des Plangebietes schließt ein Areal mit aus Luftbildern bekannten Anomalien an, die auf eine vorgeschichtliche Siedlung hinweisen (Prüffall). Die Ausdehnung ist nach aktuellem Quellenstand nicht zu beurteilen.

Da archäologische Funde und Befunde in dem von den aktuellen Planungen betroffenen Areal nicht auszuschließen sind, ist das Regierungspräsidium Stuttgart (Denkmalpflege) in den anschließenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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 Schutz des Bodens (s. Beiblatt, Nov. 2015).

C 3. Baugrund / Geologie

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 Arbeitsblatt 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 Gründunghorizonts, zum Grundwasser,

Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C 4. Grundwasser

Grundwasserbenutzungen (z.B. Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken oder Bohrungen, Tiefergründungskörper bzw. Maßnahmen, welche das Grundwasser tangieren) bedürfen grundsätzlich
einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen.“

Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen. Hieraus können sich insbesondere Einschränkungen bei sehr tiefen Bodenaufschlüssen ergeben, z.B. für Erdwärmesonden.

D Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenrose
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix Caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 2: Festsetzung von klein – bis mittelkronigen Laubbäumen wie

Acer campreste	Feldahorn
Corylus colurna	Baum- Hasel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeer
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere