

# Bebauungsplan

## „Bauhofstraße“

Nr. 010/06

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*

##### **Kerngebiet – MK**

*§1 (2) Nr. 7 BauNVO*

*§ 7 BauNVO*

*§ 1 (5) + (6) BauNVO*

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige Wohnungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Vergnügungseinrichtungen, wenn durch sie keine negativen Veränderungen der vorhandenen oder geplanten städtebaulichen Strukturen, insbesondere eine mögliche Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben oder ähnlichen Nutzungen zu befürchten ist. Dies ist anzunehmen, wenn der Abstand zur nächsten Vergnügungseinrichtung mindestens 250 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür beträgt und sie sich nicht im Erdgeschoss bzw. in einer anderen Gebäudeebene befindet, in der öffentliche Verkehrsflächen bzw. Flächen mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt sind.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (= nicht an der Stätte der Leistung)

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

*§ 16 BauNVO*

A.2.1 Grundflächenzahl *§ 19 (4) BauNVO*

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,9. Überschreitungen bis maximal 1,0 durch Anlagen nach § 19 (4) Ziff. 1-3 BauNVO sind zulässig.

A.2.2 Höhenlage *§ 9 (3) BauGB*

Die EFH in m über NN (Normalnull) ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Abweichungen um bis zu 25 cm sind zulässig.

*§ 18 (1) BauNVO*

A.2.3 Höhe baulicher Anlagen *§ 18 BauNVO*

Die maximale Traufhöhe beträgt 284,76 m über NN. Die maximale Firsthöhe beträgt 289,76 m über NN. Die Traufhöhe (TH) wird lotrecht zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante Dachhaut gemessen.

Technische Aufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten, wenn ihre Fläche nicht mehr als 10 % der Gebäudegrundfläche beträgt.

**A.3 Bauweise** *§ 9 (1) Nr. 2 BauGB*

*§ 22 BauNVO*

A.3.1 offene Bauweise *§ 22 (2) BauNVO*

**A.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** *§ 9 (1) Nr. 4 BauGB*

A.4.1 Stellplätze und Garagen *§ 12 (6) BauNVO*

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren

Grundstücksflächen zulässig.  
Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den dafür festgesetzten  
Flächen zulässig.

A.4.2 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Zulässig sind:

- Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die auf flachen Dachflächen angebracht sind
- Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, jedoch nur innerhalb des Gebäudes
- Nebenanlagen, die der Anbindung an den öffentlichen Raum dienen.

Alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind nicht zulässig.

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

A.5.1 Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums ist lediglich Richtlinie für die Ausführung.

A.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (VBZ)

Verkehrsfläche mit besonderer Berücksichtigung der Anforderungen von Fußgängern und Zufahrt zu öffentlichen Einrichtungen (Kinderspielplatz)

A.5.3 Öffentliches Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünflächen in und entlang der Verkehrsflächen dienen der Gliederung des öffentlichen Erschließungsraums und sind mit einer dauerhaften Vegetationsstruktur (bspw Raseneinsaat, Stauden etc.) zu versehen, vor Überfahrten zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Das Verkehrsgrün darf für querende Fußwege unterbrochen werden.

**A.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 09.12.2015 (Nr. 14-151/22) sind folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen:

A.7.1 Gewerbelärmimmissionen

Es wird prognostiziert, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Zeitbereich nachts teilweise um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. An der **Ost- und Südfassade des 2. Dachgeschosses** ist die Grundrissgestaltung so vorzunehmen, dass sich an diesen Fassaden keine schützenswerten Räume befinden. Alternativ sind an Aufenthaltsräumen nicht öffnenbare Fenster vorzusehen.

A.7.2 Verkehrslärmimmissionen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über die Einhaltung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung vom November 1989 zu erbringen.

**A.8 Pflanzgebote**

*§ 9 (1) Nr. 25a BauGB*

A.8.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) - Pflanzung von Einzelbäumen

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind mittelgroße Bäume gemäß Straßenbaumliste der Stadt Ludwigsburg zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

**A.9 Pflanzbindungen**

*§ 9 (1) Nr. 25b BauGB*

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

---

## **B Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 74 LBO

---

### **B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

*§ 74 (1) Nr. 1 LBO*

#### B.1.1 Dachform und Neigung

Allseits geneigtes Dach mit horizontalem oder leicht geneigtem Abschluss (sog. „Stuttgarter Dach“) mit einer Dachneigung von 60°-70°. Die Dachneigung ist einheitlich auszuführen.

#### B.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur im 1. DG zulässig. Maximal dürfen sie zusammen nicht mehr als 45% der gesamten Dachseite einnehmen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### B.1.3 Dachbegrünung

Dachflächen von flachen und flach geneigten Dächern sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

#### B.1.4 Fassaden- und Dachgestaltung

Für bauliche Anlagen ist eine zurückhaltende Farbgebung vorzusehen. Grelle, leuchtende, stark glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind generell unzulässig. Die Fassaden- und Dachgestaltung ist in Form, Farbe und Gestaltung auf die Umgebungsbebauung abzustimmen. Dachziegel sind in den Farben Naturrot bis Rotbraun zu halten.

### **B.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten**

*§ 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 Dachtraufkante nicht überschreiten und müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des Gebäudes einfügen. Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit in kurzen Abständen wechselndem Licht, Videowände oder Lichtlaufbänder sind unzulässig.

Ziff. A.1 bleibt unberührt.

**B.3 Einfriedigungen**

*§ 74 (1) Nr. 3 LBO*

Einfriedigungen zum öffentlichen Raum hin sind, mit Ausnahme von notwendigerweise zu errichtenden Absturzsicherungen, unzulässig.

**B.4 Gestaltung der unbebauten Flächen**

*§ 74 (1) Nr. 3 LBO*

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Oberflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten 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 Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

**B.5 Außenantennen**

*§ 74 (1) Nr. 4 LBO*

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig

**B.6 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen**

*§ 74 (1) Nr. 4 LBO*

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

---

## **C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

---

### **C.1 Telekommunikation**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

### **C.2 Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Der Bebauungsplan liegt im Übergangsbereich Lettenkeuper/ Oberer Muschelkalk. Mit oberflächennahem (vorhabensrelevantem) Grundwasser ist jedoch nicht zu rechnen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass beim Antreffen von Grundwasser dies unmittelbar der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen ist.

### **C.3 Baugrund und Geologie**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Übergangsbereich von Unterkeuper- zur Gipskeuper-Formation, Überdeckung durch Löß und Lößlehm von ca. 2 – 5 m. Es muss mit oberflächennahem saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig-/tonig-schluffigen Verwitterungsgesteins gerechnet werden. Außerdem sind Verkarstungserscheinungen wie Erdfälle oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse nicht gänzlich auszuschließen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

### **C.5 Beleuchtung**

Auf insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten.