



# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften**

## **„Höfe am Kaffeeberg“**

**Nr. 010/08**

### **TEXTTEIL**

**(Textliche Festsetzungen und örtliche  
Bauvorschriften) zum ENTWURF**

Ludwigsburg, 07.10.2016

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 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gemäß §§ 9 (1), 12 BauGB und BauNVO

### **A.1 Allgemeine Regelungen**

**§ 12 (3a) BauGB**

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet §12 (3a) BauGB.

### **A.2 Art der baulichen Nutzung**

**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

#### **A.2.1 Mischgebiet (MI)**

**§§ 6, 1 (5), (6), (9) BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungseinrichtungen, diese sind:
  - Vergnügungsstätten im rechtlichen Sinn
  - Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters.
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (= nicht an der Stätte der Leistung).

### **A.3 Maß der baulichen Nutzung**

**§ 9 (1) BauGB, § 16ff BauNVO**

#### **A.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

**§§ 17 BauNVO**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

**A.3.2 Grundflächenzahlüberschreitung § 19 (4) BauNVO**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen bis zu einer max. GRZ von 0,9 überschritten werden.

**A.3.3 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 3 BauGB, § 18 (1) BauNVO**

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

**A.3.4 Höhe der baulichen Anlagen § 16, 18 BauNVO**

**Maximale Firsthöhe**

Bei geneigten Dächern gilt als Höchstgrenze für die Höhe baulicher Anlagen die im Plan eingeschriebene FH<sub>max</sub> (maximale Firsthöhe) in m über NN (Normalnull).

**Maximale Traufhöhe**

Bei geneigten Dächern gilt als Höchstgrenze für die Höhe baulicher Anlagen die im Plan eingeschriebene TH<sub>max</sub> (maximale Traufhöhe) in m über NN (Normalnull), die als Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut definiert ist.

**A.4 Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtung § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden.

**A.5 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen und Loggien bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,75 m ist zulässig.

**A.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO, § 23 (5) BauNVO**

Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Kinderspielgeräte
- Abstellplätze für Fahrräder
- Einfriedungen
- Stützmauern.

Alle anderen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

**Stellplätze**

Stellplätze sind nur innerhalb der Tiefgarage zulässig.

**Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind nur in den besonders ausgewiesenen Flächen (TGA) zulässig.

## **A.7 Verkehrsflächen**

### **§ 9 (1) Nr. 11 BauGB**

-Verkehrsfläche siehe Planeintrag-

Die notwendigen Verkehrsflächen sind als private Flächen festgesetzt.

## **A.8 Mit Gehrechten zu belastende Flächen**

### **§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Im Bereich zwischen der privaten Stichstraße (Flurstück 355/2) und dem Schmiedgässle wird ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt (vgl. Planeinschrieb).

Im Bereich des Baufensters am Schmiedgässle kann die mit dem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche in den Obergeschossen überbaut werden. Auf dem Straßenniveau ist die Fläche als Teil des öffentlich nutzbaren Raums zu gestalten.

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

Für die in der Planzeichnung und der Anlage zur Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden der geplanten Gebäude sind aufgrund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III.
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die DIN 4109 und VDI 2719 sind bei der Stadt Ludwigsburg einsehbar.

## **A.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungplan vorzulegen.

#### **Pflanzgebot 1 (Pfg. 1) Pflanzung von Einzelbäumen**

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind mittel- bzw. kleinkronige, standortgerechte, vorwiegend einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten können zugelassen werden.

### **Pflanzgebot 2 (Pfg. 2) Intensive Begrünung der Tiefgaragenflächen**

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage (d.h. die Privatgärten, die gemeinsam genutzten Hofflächen und die Vorgartenzone an der neuen Fußwegeverbindung zum Schmiedgässle) sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm auszuführen und zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und Wege. Die Tiefgaragenflächen sind vorwiegend mit standortgerechten einheimischen, beerentragenden Sträuchern und Stauden sowie mit Rasenflächen gärtnerisch anzulegen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Gemäß § 74 LBO

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

**§ 74 (1) Nr. 1 LBO**

#### **B.1.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten**

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan vorgeschriebenen Dachformen und Dachneigungen zulässig (siehe Planeintrag).

Dachgauben und Dachfenster sind möglichst zurückhaltend in das Hauptdach zu integrieren. Straßenseitige durchlaufende Gaubenbänder sind unzulässig. Straßenseitige Dacheinschnitte (z.B. Dachloggien) werden mit Ausnahme des Bereichs am Schmiedgässle ebenfalls ausgeschlossen.

Die Dacheindeckung aller geneigten Dächer ist nur mit Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen in gedeckten Farben zulässig. Glasierte Materialien sind unzulässig.

#### **B.1.2 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Neubauten und des ehemaligen Kaffeehauses sind überwiegend in hellen Farben aus dem Farbspektrum abgetöntes Weiß (reines Weiß sticht hervor und ist daher zu vermeiden), „erdiges“ Ocker, Gelb, Grau oder Rötlichbraun zu halten.

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

#### **B.1.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**

Straßenseitige technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.

### **B.2 Werbeanlagen**

**§ 74 (1) Nr. 2 LBO**

Für die Gebäude an der Schloßstraße 27, 29 und 31 (ehemaliges Kaffeehaus, Grafen- und Gesandtenbau) gilt:

Werbeanlagen müssen in Form von Einzelbuchstaben angebracht werden. Die Höhe der Werbeanlagen selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf max. 0,4 m betragen und muss einen Mindestabstand von 0,20 m zum begrenzenden Bauteil und 1,00 m zur Gebäudekante einhalten. 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 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

### **B.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zugänge und Zufahrten in Anspruch genommen werden.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Oberflächen aller privaten Wege, Erschließungsflächen und Zufahrten unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster) herzustellen.

### **B.3.2 Müllbehälterstandplätze**

Die Standorte für Müllbehälter sind, sofern sie außerhalb der Gebäude untergebracht werden, einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die dem Gesamterscheinungsbild der Hauptgebäude angepasst ist. Die Lage und Gestaltung sind in den eingereichten Bauunterlagen nachzuweisen.

### **B.3.3 Einfriedungen und Sichtschutzwände**

Einfriedungen im Bereich des Fußgängerdurchgangs von der Schlossstraße zum Schmiedgässle sind unzulässig.

Einfriedungen zu den gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen sind nur als beschnittene oder frei wachsende Hecken bis 1,6 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie in eine Hecke integriert werden.

Sichtschutzwände zwischen den Terrassen von einzelnen Wohneinheiten dürfen als Holzwand, Mauerscheibe oder beschnittene Hecke ausgeführt werden und sind mit der Fassade des Gebäudes abzustimmen. Sie dürfen eine Länge von 3,0 m (gemessen vom Hausgrund) und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

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

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder Kabel gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig.

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

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

## **C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **C.1 Durchführungsvertrag**

Auf den Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächengestaltungsplan wird verwiesen.

### **C.2 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, wird verwiesen.

### **C.3 Grundwasser**

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.

Nach den hier vorliegenden Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1999 und 2015 ist im Baufeld mit Grundwasserständen im anstehenden Unterkeuper ab ca. 273,3 m ü.NN zu rechnen. Den Planungsunterlagen zufolge greift das UG unter dieses Niveau ein. Für die Durchführung des Vorhabens ist daher eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserbenutzung erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierbei ist insbesondere auch eine hydrogeologische Bewertung der Auswirkungen einer Grundwasserbenutzung auf Dritte vorzulegen.

### **C.4 Denkmalschutz**

Geplante Maßnahmen sind frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart einzureichen.

Auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG wird hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdeingriffe archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Archäologische Denkmalpflege) 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.

### **C.5 Altlasten**

Es ist von einer Entsorgungsrelevanz des Untergrunds und der bodennahen Bausubstanz auszugehen. Aufgrund der berührten abfall- und altlastenrechtlichen Belange ist sowohl eine gutachterliche Begleitung von Grab- und Abrissarbeiten als auch eine erneute Beteiligung des Fachbereichs Umwelt des Landratsamts erforderlich.

### **C.6 Artenschutz**

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Fledermäuse und Vögel) durch die geplante Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden, sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen notwendig, wie z. B. die Einhaltung von Schonzeiten, der Erhalt und die Aufwertung der Dachstühle im Gesandten- und Grafenbau sowie die Schaffung von Ersatzquartieren bzw. Nistmöglichkeiten. Ist die Einhaltung der Schonzeiten nicht möglich, müssen vor dem Abbruch oder der Sanierung von Gebäuden bzw. der Entfernung von Gehölzen die betroffenen Strukturen (Gebäude, Gehölze) auf aktuelle Vorkommen der genannten Tiergruppen untersucht werden. Um den Entfall einer in der Vergangenheit nachweislich genutzten Ruhestätte für Fledermäuse zu kompensieren, ist eine vorgezogene CEF-Maßnahmen erforderlich.

Auf die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse des Büros Ökologie – Planung – Forschung, Ludwigsburg (30.06.2016), wird verwiesen.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wurde im Rahmen des Durchführungsvertrags gesichert.

### **C.7 Werbeanlagen**

Auf die Werbesatzung Innenstadt der Stadt Ludwigsburg vom 12.12.1990 wird verwiesen.