

Bebauungsplan

„Schönbeinstraße Süd“

Nr. 026/09

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	<i>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB</i>
A.1.1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	<i>§1 (2) Nr. 1 - 10 BauNVO § 3 - 11 BauNVO § 1 (4) – (10) BauNVO</i>
	Zulässig sind:	
	- Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	
	Ausnahmsweise können zugelassen werden:	
	- Anlagen für sportliche Zwecke - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen	
	Nicht zulässig sind:	
	- Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (= nicht an der Stätte der Leistung)	

A.1.2 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEe) §§ 8, 1 (5), (6), (9) BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe im Sinne von §6(1) BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungseinrichtungen:
 - Vergnügungsstätten im rechtlichen Sinn
 - Wettbüros
 - Bordelle, bordellartige Betriebe, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters

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

§§ 16 ff. BauNVO

A.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 17 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird entsprechend Planeintrag festgesetzt.

A.2.2 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 0,8 überschritten werden. Flächen für Tiefgaragen können, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird, bei der Berechnung unberücksichtigt bleiben.

A.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die im Plan eingeschriebene Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze.

A.2.4 Höhenlage § 9 (3) BauGB

§ 18 (1) BauNVO

Im gesamten Plangebiet ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe = Oberkante Fertigfußboden) in m über NN (Normalnull) festgesetzt. Sie gilt im Allgemeinen Wohngebiet jeweils an der Stelle des Planeinschriebs für das gesamte Baufenster. Abweichungen nach unten sind bis maximal 20 cm zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die EFH als oberer

Maximalwert festgesetzt. Sie gilt an der Stelle des Planeinschriebs.

A.2.5 **Höhe baulicher Anlagen** *§ 18 BauNVO*

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt als Höchstgrenze die im Plan eingeschriebene OK max (maximale Gebäudehöhe) in m über NN (Normalnull), die als Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut definiert ist.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. *§ 22 (2) BauNVO*

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand von 5,0 m zu errichten. Gebäudelängen bis 70 m sind zulässig. *§ 22 (4) BauNVO*

A.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** *§ 9 (1) Nr. 2 BauGB*
§ 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. *§ 22 BauNVO*

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

A.5.1 **Stellplätze und Garagen** *§ 12 (6) BauNVO*

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der Tiefgarage und auf den besonders ausgewiesenen Flächen (ST) zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.

A.5.2 **Nebenanlagen** *§ 14 (1) + (2) BauNVO*

Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Kinderspielgeräte
- Abstellplätze für Fahrräder
- Einfriedungen
- Stützmauern.

Alle anderen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

A.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

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

A.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

GR allgemeines Gehrecht und Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit

A.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Maßnahmen gegen Gewerbelärm

Der ausreichende Schutz der Wohnräume gegen von außen einwirkenden Gewerbelärm muss baukonstruktiv am Gebäude selbst erbracht werden. Der Nachweis für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm unter Berücksichtigung der jeweiligen Konstruktion hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach Lärmpegelbereich III der DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 auszubilden. Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan hergeleitet. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Belüftung von Schlafräumen:

Es ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicherzustellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.

Zum Beispiel erfolgt die Belüftung der Schlafräume über eine schallabgewandte Fassade, an der die obengenannten Werte eingehalten werden, oder ein ausreichender Luftwechsel durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt wird.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die für das Bebauungsplangebiet maßgeblichen schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden.

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 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- A.10.1 Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- A.10.2 Bäume in Belagsflächen sind grundsätzlich in spartenfreie, durchwurzelbare Pflanzflächen von möglichst 24 m², mindestens jedoch 12 m² Grundfläche zu pflanzen. Offene Pflanzflächen sind dabei vorzuziehen. Befestigte und/oder überdeckte Pflanzflächen sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen notwendig ist.

A.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) herzustellen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

A.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote) § 9 (1) Nr. 25a BauGB

A.10.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Die mit PFG 1 gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

A.10.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Sofern die mit PFG 2 gekennzeichneten Flächen nicht für die Bepflanzung der Fassadenbegrünung genutzt werden, sind diese Flächen als Rasen- oder Pflanzflächen mit Baumpflanzungen zu gestalten.

A.10.3 Fassadenbegrünung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind geschlossene Fassadenflächen über 150 m² mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen in Abstimmung mit der Architektur zu begrünen. Als Pflanzfläche kann die mit PFG 2 gekennzeichnete Fläche (mit-) genutzt werden.

A.10.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Pro 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

A.10.5 Eingrünung der oberirdischen Stellplatzflächen

Oberirdische offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen. Dabei ist mindestens je 5 Pkw-Stellplätze ein mittelgroßer standortgerechter Baum (Stammumfang 20 - 25 cm, Wuchshöhe 10 - 20 m) zu pflanzen.

A.10.6 Begrünung von Tiefgaragen

Die Decken von Tiefgaragen sind mindestens 0,60 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

A.10.7 Dachbegrünung

Alle Dachflächen ab einer Größe von 10m² sind extensiv zu begrünen. Auch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie oder Solarthermie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm (einschließlich Dränschicht).

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

B.1.1 Dachform

Für die Hauptgebäude ist nur die im Plan vorgeschriebenen Dachformen zulässig (siehe Planeintrag).

B.1.2 Dacheindeckung

Die Dächer sind zu begrünen (Vgl. A.9.0.3)

B.1.3 Fassaden

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.

B.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

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 Einfriedigungen und Sichtschutzwände

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen zu den gemeinschaftlich genutzten Freiflächen 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.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einfriedigungen bis max. 2,0 m Höhe und nur als Maschendraht- und Metallgitterzäune zulässig.

B.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

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.5 Müllbehälterstandplätze

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

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.6 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.7 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 Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des Zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

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 Schutze des Bodens.

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen.

Es bestehen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen. Liegen dem Bauherrn jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.

C.3 Geotechnik

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

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 folgt.

C.4 Grundwasser

Auf die Lage innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes Hoheneck wird verwiesen. Daraus ergeben sich insbesondere Einschränkungen für tiefe Erdaufschlüsse, z.B. Erdwärmesonden.

C.5 Beleuchtung

Auf insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete klein- und mittelkronige Arten

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Obstbaumhochstämme	

Pflanzliste 2: Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 25-30 cm

Geeignete großkronige Arten:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Pflanzliste 3: Sträucher

Geeignete Arten:

Kornell Kirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euyonimus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Hagebutte, Apfelrose	Rosa rugosa
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste 4 : Fassaden- / Mauerbegrünung

Geeignete Arten:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia und P. tricuspidata
Knöterich	Polygonum aubertii
Waldrebe	Clematis vitalba
Kletterrosen	Rosa spec.
Echter Wein	Vitis vinife