



LUDWIGSBURG

ANLAGE 2  
FACHBEREICH  
STADTPLANUNG  
UND VERMESSUNG

## **BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften**

# **„Ingersheimer Straße West“ Nr. 074/15**

## **Textteil**

Ludwigsburg, 09.08.2018

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 Reines Wohngebiet – WR**

**§ 3 BauNVO, § 1 (6) BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

Ausnahmen sind unzulässig.

### **A 2 Maß der baulichen Nutzung**

**§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO**

#### **A 2.1 Zulässige Grundfläche**

**§ 19 (1) BauNVO**

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

#### **A.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

**§ 19 (4) BauNVO**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Tiefgaragen, deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, etc.) bis zu einer max. GRZ von 0,8 überschritten werden.

#### **A.2.3 Höhenlage**

**§ 9 (3) BauGB, § 18 (1) BauNVO**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m über NN (Normalnull), definiert als Höhe des Fertigfußbodens, ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Von dieser Höhe darf nach unten oder oben um max. 0,15 m abgewichen werden.

#### **A.2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

**§ 16, 18 BauNVO**

Die Höhe der Wohngebäude ist mit den maximalen Traufhöhen (TH<sub>max 1</sub>, TH<sub>max 2</sub> = Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut von Satteldächern) und der max. Firsthöhe FH<sub>max</sub> bezogen auf die jeweils festgesetzte EFH (Fertigfußbodenhöhe) definiert.

### **A.2.5 Anzahl der Wohneinheiten**

**§ 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf eine Wohneinheit pro Wohngebäude beschränkt.

## **A 3 Bauweise**

**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO**

### **A 3.1 Bauweise**

**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO**

o = offene Bauweise

### **A 3.2 Stellung der baulichen Anlagen**

**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) sind zwingend einzuhalten.

### **A 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO**

I. S. d. § 23 (5) BauNVO dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch die unter Ziffer A.4 genannten Nebenanlagen überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Vordächer bis zu einer max. Tiefe von 1,0 m überschritten werden.

## **A 4 Nebenanlagen**

**§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 (5) i.V.m. § 14 BauNVO**

Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Treppenanlagen
- Zisternen,
- Sichtschutz bzw. Überdachungen für bewegliche Abfallbehälter,
- Einfriedungen / Stützmauern,
- Offene Pergolen und mit Glas überdachte Terrassen bis zu einer Grundfläche von max. 15,00 m<sup>2</sup> je Nutzungseinheit und
- Geschirrhütten in direktem Anschluss an das Wohngebäude bis zu einer Grundfläche von max. 6,00 m<sup>2</sup> je Nutzungseinheit. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche der Hauszugänge.

Im Bereich zwischen der nördlichen Ingersheimer Straße und der Hauszugänge des nördlichen Baufensters sind bauliche Anlagen zur Überwindung der Höhendifferenz zum Straßenraum zulässig. In diese können Müllbehälterstandorte integriert werden.

Alle anderen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

---

## **A 5 Tiefgaragen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB, § 23 (5) i.V.m. § 14 BauNVO**

Tiefgaragen (TG = Garagen unterhalb der Geländeoberfläche), sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der Tiefgarage zulässig.

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

Ein- und Ausfahrten zu unterirdischen Stellplatzanlagen sind nur an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.

## **A 7 Mit Gehrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Die in der Planzeichnung mit GR gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## **A 8 Maßnahmen zum Schutz von Boden § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Die Beläge von Zugängen, Zufahrten und Fußwegen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasenpflaster).

## **A 9 Allgemeine grünordnerische Festlegungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Die Bepflanzung und Begrünung des Plangebietes ist entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Die Mindestpflanzgrößen für Bäume betragen:

- für mittelgroße Bäume (Wuchshöhe 10-20m): 18-20 cm Stammumfang (StU)
- für kleine Bäume (Wuchshöhe < 10 m): 16-18 cm StU

Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## **A 10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**9 (1) Nr. 25 a BauGB**

### **A 10.1 Pflanzgebote (PFG)**

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

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind mittelgroße, standortgerechte, vorwiegend einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in Pflanzliste D im Anhang aufgeführt.

#### **Pflanzgebot 2 (Pfg. 2) – Begrünung privater Hausgärten**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Erschließungsflächen, Hauszugänge und Terrassen sind zu begrünen und mit standortgerechten einheimischen, beerentragenden Sträuchern und Stauden sowie mit Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Pflanzgebot 3 (Pfg. 3) - Intensive Begrünung der Tiefgaragenflächen**

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage (d.h. die privaten Grünflächen) sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm auszuführen und zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Terrassen. Die Tiefgaragenflächen sind vorwiegend mit standortgerechten einheimischen, beerentragenden Sträuchern und Stauden sowie mit Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Pflanzbereich der festgesetzten kleinen Bäume und Großsträucher ist der Erdaufbau auf insgesamt 1,00 m zu erhöhen.

#### **Pflanzgebot 4 (Pfg. 4) - Begrünung der im Plan gekennzeichneten Stützmauern**

Die im Plan gekennzeichneten Stützmauern (Natursteinmauern – s. B.2) sind naturnah zu gestalten und zu begrünen (z.B. mit Kleinsträuchern, Kletterpflanzen und Stauden für Trockenstandorte).

#### **Pflanzgebot 5 (Pfg. 5) – Dachbegrünung**

Alle Dachflächen über 7 m<sup>2</sup> Grundfläche sind extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke einschl. Drainschicht hat 12 cm zu betragen.

## **A 11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung**

**§§ 9 (1) Nr. 26, 126 BauGB**

Randbefassungen mit Hinterbeton sowie Böschungflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden. Ebenso zu dulden sind Masten und Zuleitungen für die Straßenbeleuchtung.

## B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

### B 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

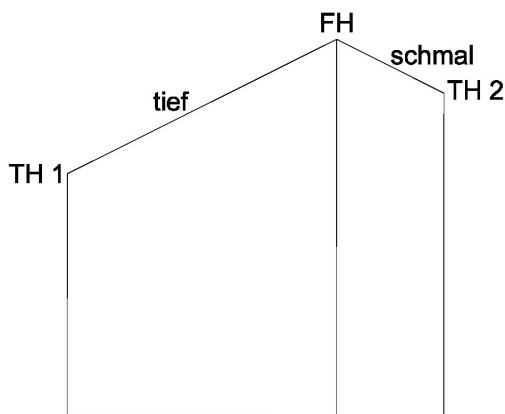
#### B 1.1 Dachgestaltung

##### Dachform, Dachneigung

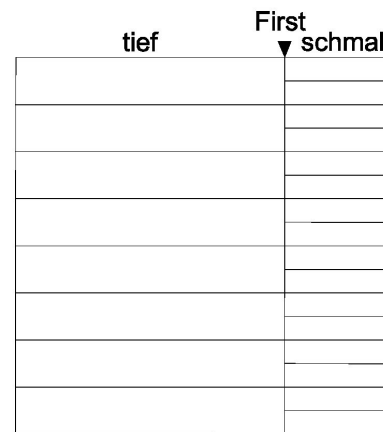
Entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung sind Satteldächer mit einer Neigung von 20° - 30° mit versetztem First (tiefe und schmale Dachflächen) zulässig.

Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

Ansicht



Draufsicht



##### Dachaufbauten

Nur auf den tiefen Dachflächen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Dachgauben sind nur in Form von Flachdachgauben zugelassen.
- Die zulässige Einzelbreite eines Dachaufbaus beträgt max. 4,00 m.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von 4,00 m zugelassen.
- Der Abstand des Dachaufbaus oder Dacheinschnitts von der freistehenden Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,25 m, der Abstand vom traufseitigen Hausgrund mindestens 2,00 m, der Abstand vom First mindestens 1,00 m betragen.
- Kleinwindräder sind ausgeschlossen.

## **B 1.2 Fassadengestaltung**

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

## **B 2 Stützmauern**

**§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

Die im Plan gekennzeichneten Stützmauern im Gartenbereich sind als Steinmauern mit großen Natursteinblöcken herzustellen. Notwendige Absturzsicherungen an diesen Stützmauern sind als filigrane, durchlässige Metallkonstruktionen herzustellen. Die Höhe darf maximal 1,00 m betragen. Auf Ziff. A 10.1, Pfg 4 wird verwiesen.

Sonstige Stützmauern und Randeinfassungen sind in ihrer Materialität jeweils einheitlich zu gestalten.

## **B 3 Einfriedungen**

**§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

Zwischen den Nutzungseinheiten sind Einfriedungen nur in Form von Schnitthecken aus Laubgehölzen zulässig.

An den Außengrenzen zu öffentlichen oder zu der mit Gehrecht zu belastenden Fläche sind mit Schnitthecken aus Laubgehölzen eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Zu Verkehrsflächen und der mit Gehrecht zu belastenden Fläche ist mit Hecken ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Darüber hinaus sind Sichtspaliere und tote Einfriedungen unzulässig.

## **B 4 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**

**§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht durch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässige Anlagen sowie Zugänge oder Zufahrten in Anspruch genommen werden, sind flächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

## **B 5 Müllbehälterstandorte**

**§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

Für jede Nutzungseinheit sind Lage und Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter in den eingereichten Bauunterlagen nachzuweisen. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen. Die Materialität ist an das Gesamterscheinungsbild des Wohngebäudes anzupassen.

## **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 zulässig. Diese sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.

## **B 7 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen**

**§ 74 (1) Nr. 5 LBO**

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

## **B 8 Werbeanlagen**

**§ 74 (1) Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen und Hinweistafeln auf die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind nur an der Stätte der Leistung, auf den überbaubaren Grundstücksflächen und nur am Gebäude selbst zulässig. Sie sind nur als unbeleuchtete Tafel am Hauseingang mit einer Ansichtsfläche bis DIN A3 zulässig. An der Grundstücksgrenze zur Ingersheimer Straße sind Werbeanlagen und Hinweistafeln generell unzulässig.

## **B 9 Anzahl der notwendigen Stellplätze**

**§ 74 (2) Nr. 2 LBO**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

## **B 10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser,**

**§ 74 (3) Nr. 2 LBO**

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine Rückhaltezisterne vorzuhalten, in welche das Regenwasser der Dachflächen über die Wasserrinne zugeführt wird.

Lage und Ausgestaltung der Wasserrinne können von der Planzeichnung geringfügig abweichen.



---

## **C Hinweise**

---

### **C 1 Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz**

Maßnahmen, die sich grundsätzlich auf das Schutzgut Grundwasser auswirken können, sind dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, anzuzeigen. Gleiches gilt für das unerwartete Freilegen von Grund- bzw. Schichtwasser im Zuge von Erschließungs- oder Gründungsarbeiten. Eine dauernde Grund- bzw. Schichtwasserableitung ist unzulässig.

Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen bei Bohraufschlüssen, z.B. für tiefe Erdwärmesonden, ergeben.

### **C 2 Altlasten**

Es bestehen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen. Liegen dem Planungsträger jedoch Erkenntnisse vor die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

### **C 3 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.

### **C 4 Geotechnik**

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bildet lössführende Fließerde unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter folgen Festgesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

## **C 5 Maßnahmen zum Schutz der Natur**

Die Baufeldfreimachung und die Entnahme von für Brutvögel als Nistplatz geeigneten Strukturen (u.a. Gehölze) sind nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zulässig.

## **C 6 Abwasserbeseitigung**

Es besteht grundsätzlich Rückstaugefahr unterhalb der Rückstauenebene. Auf die Abwassersatzung der Stadt Ludwigsburg wird verwiesen. Grundsätzlich ist für die Gebäude- und Grundstücksentwässerung und insbesondere für die Rückstausicherung DIN 1986/DIN EN 12056 maßgebend.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des SFB „Maurach“. Gemäß des Allgemeinen Kanalisationsplans von Ludwigsburg geht die Fläche als „locker bebautes Wohngebiet“ mit einem mittleren Versiegelungsgrad von ca. 40 % in die Berechnung ein. Dieser Befestigungsgrad sollte nach Abschluss der Bebauung aufgrund der bereits heute vorhandenen hohen Auslastung des Kanalnetzes möglichst unterschritten bzw. keinesfalls überschritten werden.

Im Falle der Überschreitung des maximalen Versiegelungsgrades sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung oder Reduzierung des Regenwasserabflusses auf den Grundstücken zu treffen. Dies kann beispielsweise durch die Rückhaltung von Regenwasser z.B. mittels Retentions- oder Stauräumen, Dachbegrünungen oder Zisternen erzielt werden. Ein weiteres geeignetes Mittel ist die Entsiegelung von befestigten Flächen zur Regenwasserversickerung mittels Mulden/Rigolen-Systemen, Rasengitter oder versickerungsfähigem Pflaster, etc.

Aufgrund der begrenzten Kapazität der öffentlichen Kanalisation kann bei einer Überschreitung des im Allgemeinen Kanalisationsplan festgelegten Versiegelungsgrades eine Einleitbeschränkung ausgesprochen werden.

## **C 7 Kampfmittel**

Auf die Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung durch Sprengbombenblindgänger vom 09.08.2016 wird verwiesen.

---

## D Pflanzlisten

---

**Pflanzliste 1:** (mittelgroße Bäume unter 20 Meter): Wuchsklasse II

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Kernobstsorten (stark wachsende Sorten auf Sämlingsunterlagen)	

**Pflanzliste 2** (kleine Bäume unter 10 Meter und Großsträucher): Wuchsklasse III

Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec	Wildrosenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix rubens	Fahlweide
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**Pflanzliste 3** (Gehölze, die für Schnitthecken geeignet sind)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix purpurea	Purpurweide
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Fagus sylvatica	Rotbuche
Cornus mas	Kornellkirsche
Ligustrum spec.	Liguster in Arten und Sorten