**Neue Anlage 2**

LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

# BEBAUUNGSPLAN

# „Blockinnenbereiche Bauhofstraße“

# Nr. 010/07

## Textteil (zum Entwurf)

Ludwigsburg, 20.09.2018/11.10.2018

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes treten gleichlautende oder wiedersprechende frühere planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften außer Kraft.

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

-Überbaubare Grundstücksflächen laut Planeintrag-

## A 2 Nebenanlagen, § 23 (5) BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen bis zu einem Bruttorauminhalt von 20 m³ zulässig, als Gebäude ist jedoch maximal ein Gebäude pro Buchgrundstück.

Durch die Nebenanlagen darf insgesamt nicht mehr als 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der privaten Grünflächen des Buchgrundstücks versiegelt werden.

## A 3 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 23 (5) BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

## A 4 Private Grünfläche, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

-Private Grünflächen laut Planeintrag-

## A 5 Allgemeine grünordnerische Festlegungen, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

**A 5. 1** Die Bepflanzung und Begrünung des Plangebiets ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen unter Ziffer A.5.2 zu entsprechen, es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

**A 5.2** Die Mindestpflanzgrößen von Bäumen betragen, sofern nicht anders vermerkt, für große Bäume (Wuchshöhe > 20 m): 20 - 25 cm Stammumfang (StU), für mittelgroße Bäume (Wuchshöhe 10-20 m): 18 – 20 cm StU und kleine Bäume (Wuchshöhe < 10 m): 16 – 18 cm StU.

**A.5.3** Die Beläge von Parkplätzen, öffentlichen Fußwegen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen auf privaten Freiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

## A 6 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, 9 (1) Nr. 25 BauGB

### A 6.1 Pflanzgebote (PFG), §9 (1) Nr. 25 a BauGB

**PFG 1: Bereich Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m zu versehen und einzugrünen. Es sind keine stark bzw. tief wurzelnden Gehölze zu pflanzen.

### A 6.2 Pflanzbindungen (PFB), §9 (1) Nr. 25 b BauGB

**PFB 1: Private Grünflächen**

Die Bepflanzung und Begrünung auf privaten Grünflächen ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen, es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

# B Hinweise

## B 1 Bodendenkmale

Innerhalb der ausgewiesenen Gebiete sind grundsätzlich Bodenurkunden zur neuzeitlichen Besiedlungs-/ Wirtschaftsgeschichte und Sachkultur (Kulturdenkmale nach §2 DSchG) zu erwarten. An der Erhaltung bzw. wissenschaftlichen Dokumentation von Kulturdenkmalen besteht jedoch grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten 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.

## B 2 Denkmalpflege / Erhaltungssatzung

Im Plangebiet liegen die folgenden vier Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege (siehe nachrichtliche Kennzeichnung):

- Bietigheimer Straße 7: Vor 1734 entstandene Wappenkartusche, vermutlich aus einem königlichen Stallungsgebäude
- Bietigheimer Straße 9: Um 1760 erbautes Wohnhaus für einen Handwerker
- Talstraße 15: Wohnhaus - sog. Hampelsches Haus - mit Einfriedung
- Untere Reithausstraße 32: 1843 für die Körnersche Brauerei erbautes Faßmagazin

Außerdem befindet sich im Plangebiet ein Kulturdenkmal der Archäologie (siehe nachrichtliche Kennzeichnung) und einen Prüffall der Archäologie. Ein Prüffall ist bis zur endgültigen Klärung seiner Kulturdenkmaleigenschaft als Kulturdenkmal zu behandeln.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ liegt.

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

## B 4 Altlasten

Im Bebauungsplangebiet liegen folgende Altlastenverdachtsflächen:

- Flst. Nr. 433 (ehemaliger Galvanikbetrieb)
- Flst. Nr. 368 (ehemaliger Kfz-Werkstattbetrieb)
- Flst. Nr. 416 (ehemalige Druckerei).

Bei diesbezüglichen baurechtlichen Verfahren wird empfohlen, das Landratsamt zu beteiligen.

## B 4 Geotechnik

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.

## B 5 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.

Falls im Plangebiet alte Brunnen, Quellen oder Grundwasserzugangsstellen aufgefunden werden oder bei Erdarbeiten Grundwasser angetroffen wird, ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z.B. Bohrungen, Tiefergründungskörper, Verbaukörper) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis.

## B 6 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.