



BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Bebenhäuser Straße 27“ Nr. 046/03

Textliche Festsetzungen

Ludwigsburg, 25.09.2020

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde treten 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 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet, § 4, § 1 (6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung

A 2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

A 2.1 Zulässige Grundfläche / Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen, § 18 (1), § 19 (1) u. § 20 (1) BauNVO

Entsprechend Planeintrag sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen

A 2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche, § 19 (1), (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

A 2.3 Höhe baulicher Anlagen, § 18 (1) BauNVO

Bei Satteldächern darf die Firsthöhe ab der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe abhängig von der zulässigen Dachneigung ausnahmsweise bis zu 12,0 m betragen.

A 2.4 Höhenlage, § 18 (1) BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN (Normalnull), definiert als Höhe des Rohfußbodens, ist durch Planeinschrieb (EFH) festgesetzt. Von dieser Höhe darf nach unter oder oben um max. 0,25 m abgewichen werden.

A 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO

A 3.1 Entsprechend Planeintrag sind festgesetzt:

- Offene Bauweise
- Mit Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche

A 3.2 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker oder Vorbauten dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, wenn sie von den Nachbargrenzen sowie den Verkehrsflächen mindestens 2 m entfernt bleiben. Die geltenden abstandsrechtlichen Vorschriften nach Landesbauordnung (LBO) bleiben unberührt.

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

A 4.1 Nebenanlagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Nebenanlagen wie Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrräder sind ausschließlich auf der für Nebenanlagen festgesetzten Fläche oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplans bestehende und zulässig errichtete Nebenanlagen besteht Bestandsschutz.

A 4.2 Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nur in der festgesetzten Verkehrsfläche für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

A 5 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die nicht bebauten Flächen sind flächig zu begrünen, insektenfreundlich und naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

A 6 Flächen für das Anpflanzen sowie Bindungen und Erhalt von Bäumen und sonstigen Pflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 BauGB

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

PFG 1 Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Grundfläche ≥ 15 qm sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus gebietsheimischen Mager- Trockenrasen und Sedumarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke beträgt mindestens 12,00 cm.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung sind zulässig, wenn der Erhalt der wesentlichen Funktionen des Gründachs (u.a. Rückhaltung von Niederschlagswasser, Begrünung ungenutzter Dachflächen) nachgewiesen werden kann.

Für Dachbegrünungen und kombinierte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, die bereits vor der Aufstellung dieses Bebauungsplans zulässigerweise hergestellt wurden, besteht Bestandsschutz.

PFG 2 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen sind mit einer mind. 0,6 m dicken Erdauflage zu überdecken und dauerhaft zu unterhalten. Die Festsetzung A 5 ist dabei anzuwenden.

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

PFB 1 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten; Abweichungen in der Lage sind dabei ausnahmsweise zulässig.

A 7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung, §§ 9 (1) Nr. 26, 126 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden. Dies gilt auch für Masten und Zuleitungen der Straßenbeleuchtung.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, § 74 (1) Nr. 1 LBO

B 1.1 Dachgestaltung

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind flache bis flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 3° oder alternativ Satteldächer mit einer Neigung von 40° - 45° zulässig.

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink sind als Dachabdeckungen unzulässig.

B 1.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen) müssen einen Abstand von mindestens 0,75 m von der Dachkante einhalten. Ihre Höhe ist auf 1,5 m beschränkt.

B 1.3 Fassadengestaltung

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

B 1.4 Müllbehälterstandplätze und Radeinstellanlagen

Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrräder sind einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die in ihrer Materialität dem Gesamterscheinungsbild des Wohngebäudes angepasst ist. Die Lage und Gestaltung ist in den eingereichten Bauunterlagen nachzuweisen.

B 2 Werbeanlagen, § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind nur am Gebäude selbst mit einer Ansichtsfläche des Werbeträgers $\leq 1,0$ qm zulässig. 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 Einfriedungen, § 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nur als Hecken oder mit Rankpflanzen begrünten Maschendrahtzäunen/Metallgitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Der Pflanzabstand von Heckenpflanzen oder Sträuchern zur Grundstücksgrenze muss mind. 0,5 m betragen.

B 4 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen, § 74 (1) Nr. 3 LBO

Auf den Baugrundstücken sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen (z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster).

B 5 Außenantennen, § 74 (1) Nr. 4 LBO

Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf der Dachfläche zulässig.

B 6 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen, § 74 (1) Nr. 5 LBO

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

C Hinweise

C 1 Baugrund / Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation erwartet. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie 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, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C 2 Altlasten

Die Fläche des Baugebiets „Bebenhäuser Str. 27“ befindet sich im randlichen Bereich der Lehmgrubenverfüllung „Fuchshof“. Die Altablagerung ist Altlastenkataster des Landratsamtes unter der Flächen-Nr. 865 Altablagerung „Lehmgrubenverfüllung Fuchshof“ gelistet. Die wohnwirtschaftliche Nutzung des Geländes ist uneingeschränkt möglich. Es muss bei Grabarbeiten mit dem Anfall von entsorgungsrelevantem Aushubmaterial gerechnet werden.

C 3 Grundwasser

In Grundwassermessstellen in der Umgebung des Flurstücks liegen die Grundwasserstände bei ca. 286 - 289 mNN. Bei entsprechenden Bauvorhaben ist der Grund- und Sickerwasserstand durch ein geotechnisches Gutachten zu erkunden.

Für eine eventuell notwendig Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Maßnahmen, welche nur punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Bohrungen, Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Antreffen von Grundwasser ist das Landratsamt Ludwigsburg unmittelbar darüber zu informieren. Die Arbeiten sind bis zur Abstimmung des weiteren Vorgehens einzustellen.

C 4 Kampfmittel im Boden

Für den Bereich des Bebauungsplans Bebenhäuser Straße 27 wurde eine Luftbildauswertung auf Kampfmittel durch das Ingenieurbüro R. Hinkelbein, Filderstadt, ausgeführt (Bericht vom 12.08.2016). Das Vorhandensein von Blindgängern kann nicht ausgeschlossen werden.

C 5 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Eine Neuverlegung von TK-Infrastruktur ist nicht notwendig.

Bei einer etwaigen 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 Abzweigkasten und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

C 6 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 2015).