



BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Brucknerstraße 42“ Nr. 043/07

Textliche Festsetzungen

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 Überbaubare Grundfläche / Zahl der Vollgeschosse § 19 (1), § 20 (1) BauNVO

Entsprechend Planeintrag sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

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 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. 50 cm 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

Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten, wenn die festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote eingehalten sind. Die geltenden abstandsrechtlichen Vorschriften nach Landesbauordnung (LBO) sind unabhängig von dieser Ausnahme einzuhalten.

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

Überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

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

- A 5.1 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 5.2 Nach den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens der Werkgruppe Grün (April 2020) sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) aufgrund der vorhabenbedingten Rodung eines Höhlenbaumes drei Nistkästen im Geltungsbereich bzw. auf dem Flst. Nr. 1775/1 anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- A.5.3 Sind Einzelbäume abgängig, für die eine Pflanzbindung nach PFB 1 besteht, ist vor der Fällung ein Fachgutachter einzuschalten und soweit Artenschutzmaßnahmen erforderlich sind, die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Ludwigsburg zu informieren.
- A 5.4 Eine bauliche Nutzung ist erst zulässig, wenn die Maßnahmen A.5.2 bzw. A.5.3 durchgeführt wurden (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB).

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 Anpflanzen von Einzelbäumen

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind hochstämmige, mittelkronige, standortgerechte und klimaverträgliche Bäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stehen an den Standorten Einzelbäume, die aufgrund ihrer Vitalität oder zu geringer Abstände von Fassadenflächen auf absehbare Zeit nicht zu halten sind, sind die Pflanzgebote erst bei deren Abgang zu realisieren. Abweichungen von den eingezeichneten Standorten sind ausnahmsweise zulässig.

PFG 2 Tiefgaragenbegrünung

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

PFG 3 Dachbegrünung

Flachdächer 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.

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 und fachgerecht zu pflegen. Während der Bauausführung sind die Bäume entsprechend § 12 Abs. 4 LBO zu schützen. Bei Abgang sind hochstämmige, mittelkronige, standortgerechte und klimaverträgliche Bäume im gleichen Umfang nachzupflanzen. Die Mindestpflanzgröße muss 18-20 cm Stammumfang betragen.

PFB 2 Erhalt von Gehölzstrukturen

Nach Planeintrag sind bestehende Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind heimische, standortgerechte Gehölze nachzupflanzen.

A 6.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

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° 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.

B 7 Zahl der notwendigen Stellplätze, § 74 (2) Nr. 1 LBO

Abweichend zu § 37 (1) LBO sind pro Wohneinheit mindestens 0,8 Stellplätze nachzuweisen. Bei Nachkommastellen von 1 - 9 ist auf die nächste ganze Zahl vor dem Komma aufzurunden.

C Hinweise

C 1 Baugrund / Geologie

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden im Nordosten lokal von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. 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 örtlich 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, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C 2 Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Die Asphaltdecke und deren Unterbau können mit Teer verunreinigt sein. Eine Auffüllung oder Modellierung des Geländes mit Fremdmaterial in früherer Zeit kann nicht ausgeschlossen werden. Ggf. ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

C 3 Grundwasser

- C 3.1 Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z. B. für tiefe Erdwärmesonden, ergeben.
- C. 3 .2 Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Maßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Bohrungen, Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

C 4 Denkmalpflege

Das Vorhaben liegt im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals nach § 2 DSchG „Neolithische Siedlung“ (Listen-Nr. 8). Bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

C 5 Telekommunikation

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien muss weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.

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 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 Artenschutz

Auf die „Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan Brucknerstraße 42“ in Ludwigsburg vom April 2020 (werkgruppe gruen, Stuttgart) wird verwiesen.

- C 6.1 Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Die Maßnahme sieht den Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebs vor. Die Einzelbäume sind durch Brettermantel gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und –abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Auf DIN 18920 wird verwiesen.
- C 6.2 Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten von Vogelarten).
- C 6.3 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen nicht auszuschließen. In Vorbereitung von Bau-, Sanierungs- und Rodungsarbeiten ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 BNatSchG zu beachten. Es ist rechtzeitig vorab ein Fachgutachter einzuschalten, der Gebäude und Gehölzstrukturen entsprechend untersucht und, soweit erforderlich, konkrete Artenschutzmaßnahmen benennt, die mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ludwigsburg abzustimmen sind.
- C 6.4 Für den funktionellen Erhalt der Nisthilfen ist Sorge zu leisten durch: Jährliche Reinigung und Wartung, Ersatz bei Verlust sowie Umhängen bei Nichtannahme der Kästen nach längerer Zeit.
- C 6.5 Zur Vermeidung von Vogelschlag sollen bei flächigen Glasfassaden Ornilux-Scheiben verwendet werden.

Grundsätzlich sollen umweltfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. NAV-Lampen, nach unten gerichtete nicht aufheizende Leuchten, für Insekten ungefährliche Gehäuse oder alternativ moderne LED-Leuchten) eingesetzt werden.

C 7 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).

C 8 Mobilitätskonzept

Werden bei einem Bauvorhaben nach dem festgesetzten Stellplatzschlüssel nicht mehr als 0,8 KFZ-Stellplätze pro Wohnung realisiert, wird empfohlen, bereits mit der Gebäudeplanung ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, das den Bewohnern die Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes erleichtert.