



LUDWIGSBURG

Anlage 2

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Gämsenberg“ Nr. 041/05

Textteil zum Entwurf

Ludwigsburg, 26.02.2021

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 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.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

A 2.1 Zulässige Grundfläche, § 19 (1) BauNVO

-siehe Planeintrag-

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

Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen, § 16, 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit der maximalen Gebäudehöhe (GHmax = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante des Dachabschlusses) festgesetzt. Das Maß ist in m über NN. angegeben. Von dieser Höhe darf nach oben um max. 0,3 m abgewichen werden.

Absturzsicherungen sind auf die Gebäudehöhe anzurechnen.

A 3 Bauweise, § 9 (1) Nr.2 BauGB und überbaubare Grundstücksfläche, §§ 22, 23 BauNVO

A 3.1 Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO):
Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit Längenbeschränkung max. 23m

A 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, §§ 22, 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen und Erker bis zu einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m ist zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 60% der Fassadenlänge nicht überschreitet. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Westfassaden der Baufelder A, B, C, D und E. An den Westfassaden der Baufelder A, B, C, D und E sind die Baugrenzen auch für nach Landesrecht in Abstandsflächen grundsätzlich zulässige Bauteile verbindlich einzuhalten.

Insgesamt dürfen durch Bauteile (Balkone und Erker) max. 60 % der Gesamtlänge der Fassade in Anspruch genommen werden.

Anlagen zur Lagerung von im Zuge der Wohnnutzung zur Entsorgung anfallenden Stoffen (Müllräume) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Kinderspielgeräte,
- Zisternen,
- Eingangsüberdachungen bis 4 m²
- Einfriedungen / Stützmauern
- Anlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und sonstigen Mobilitätsmitteln des Umweltverbundes (Lastenräder, E-Bikes, Pedelecs, oder vergleichbare Mobilitätsmittel)

Alle anderen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Die Nebenanlagen sind mind. 1,0 m von den Grenzen der Nachbargrundstücke abzurücken.

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

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports und Garagen sind innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht zulässig.

Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

A 5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen, § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Die Tiefe der an den Nord- und Südfassaden nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des mit dem Buchstaben A bezeichneten Baufelds kann ausnahmsweise auf ein Maß bis zu 3,7 m je Fassade reduziert werden. Darüber hinaus kann die Tiefe der an den Nord- und Südfassaden nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen zwischen den Baufeldern A und G, C und I sowie E und K bezeichneten Baufeldern ausnahmsweise auf ein Maß bis zu 4,1 m je Fassade reduziert werden.

A 6 Nebenanlagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (2) BauNVO

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

A 7 Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die notwendigen Verkehrsflächen sind als öffentliche Flächen festgesetzt.
Verkehrsflächen sind Flächen der Abwasserbeseitigung im Sinne von Punkt A12.

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

A 7.1 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB).

Ein- und Ausfahrtsbereiche: Entsprechend Planeintrag.

Eine Zufahrt zum Baugrundstück ist nur in dem in der Plandarstellung definierten Bereich zulässig.

A 8 Geh- und Fahrrecht, § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- A 8.1** Die im Plan mit Gr gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- A 8.2** Die im Plan mit Fr gekennzeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Feuerwehr und Rettungsdienste zu belasten.

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

- A 9.1** Im Anhang sind für die einzelnen Pflanzgebote die zu verwendenden Arten zur Pflanzung angegeben. Eine nähere Spezifizierung durch Sortenauswahl ist im Rahmen der Grün- und Pflanzflächengestaltung zulässig.
- A 9.2** Soweit nichts anderes angegeben, ist für Gehölzpflanzungen gebietsheimisches Material zu verwenden.
- A 9.3** Die Mindestpflanzgrößen von Bäumen betragen, sofern nicht anders angegeben, für große Bäume (Wuchshöhe > 20 m) StU 20-25, für mittelgroße Bäume (Wuchshöhe 10 - 20 m) StU 18-20 und für kleine Bäume (Wuchshöhe < 10 m) StU 16-18. Strauchpflanzungen sind mindestens in der Qualität Strauch / Heister dreimal verpflanzt auszuführen.
- A 9.4** Bäume in Belagsflächen sind grundsätzlich in spartenfreie, durchwurzelbare Pflanzflächen von möglichst 24 m² bei großkronigen Bäumen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen mindestens 12 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Offene Pflanzflächen sind dabei vorzuziehen.
- Befestigte und/oder überdeckte Pflanzflächen sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen notwendig ist. Hierbei sind möglichst 24 m³ Pflanzraum für großkronige Bäume bzw. 12 m³ Pflanzraum für mittelgroße und kleine Bäume anzulegen.
- A 9.5** Stauden/Gräser-Anpflanzungen außerhalb von privat genutzten Gartenflächen sind mit standortgerechten erprobten Staudenmischungen aus Stauden, Gräsern und Blumenzwiebeln herzustellen. Bei der Auswahl ist auf die Verwendung bienen- und insektenfreundlicher Staudenmischungen mit ungefüllten Blüten zu achten. Die Flächen sind zur Bepflanzung fachgerecht herzustellen und vorzubereiten.
- A 9.6** Ansaaten außerhalb von privat genutzten Gartenflächen sind mit standortgerechtem, autochthonem und artenreichem Saatgut anzusäen.
- A 9.7** Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

A 10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

A 10.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Befestigte Flächen mit geringer Belastung wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen oder Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen) zu gestalten. Bei Verwendung von Pflaster mit begrünbaren Zwischenräumen oder Schotterrasen ist eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu sichern.

A 10.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Die unbebauten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind als gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsflächen zu unterhalten. Bei der Anlage von Hecken sind Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

A 10.3 Insektenschonende Straßen- und Außenbeleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind abstrahlungsarme, insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen. Es sind insektenfreundliche Lampengehäuse (Verwendung von staubdichten Leuchten, die in einem dicht geschlossenen Kasten betrieben werden) zu verwenden. Die Verwendung hoch angesetzter, nach oben oder seitwärts abstrahlender Lichtquellen ist nicht zulässig (Beschränkung des Lichtkegels auf die zu beleuchtenden Flächen).

A 10.4 Vermeidung Fallenwirkung

Schachtabdeckungen und sonstige Entwässerungseinrichtungen wie Muldeneinläufe, Hof- oder Straßenabläufe etc. sind (bspw. durch angepasste Abdeckgitternetze) so zu gestalten, dass Kleintierfallen, insbesondere für Amphibien und Reptilien, vermieden werden.

A 10.5 Verbot Schottergärten

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. Auf § 21a NatSchG wird verwiesen.

10.6 Vermeidung von Stoffeintrag in die Biotop-Teiche

aus dem Baugebiet

Unterhalb der geforderten wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, die geeignet sind, dauerhaft den Bemessungsregen aufnehmen zu können, ist ein Drainagesystem anzulegen. Zusätzlich ist für die Regenwasserableitung aus dem Wohngebiet ein Havarieschacht vorzusehen, in dem die Leitung zu den Biotop-Teichen abgesperrt werden kann.

von der Gämsenbergstraße

Die Straßenentwässerung soll ebenfalls in die Biotop-Teiche abgeleitet werden. Vor der Ableitung ist das Straßenoberflächenwasser in einer straßenbegleitenden Mulde mit Tiefbeet-Rigolen zu sammeln, zu reinigen und zurückzuhalten.

A 11 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Konfliktvermeidende Maßnahmen), § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Um eine Wiedereinwanderung von Zauneidechsen aus den Gärten des Schlössleswegs in die überplanten Zauneidechsenlebensräume zu verhindern, muss ein Reptilienschutzzaun entlang der Bereiche installiert und während der Bauphase aufrechterhalten werden, wo direkte Anbindung an angrenzende Zauneidechsenlebensräume bestehen.

Anlagebedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer als 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig.
- Zur langfristigen Sicherung des Angebots potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse müssen entfallende Gehölze sowie Obstbäume durch Vogelnährgehölze, wie heimische Obst- und Laubbäume (z.B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche) sowie die zusätzliche Anlage von beerentragenden Sträuchern (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball) in die geplante Außenbegrünung ersetzt werden.

A 12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB

A 12.1 Pflanzbindungen

PFB 1: Pflanzbindung Einzelbäume

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten sowie bei Ausfall durch Nachpflanzung von großkronigen Arten der Pflanzliste 1 oder 3 zu ersetzen.

Während benachbarter Baumaßnahmen sind Schutzzäune und Einzelbaumschutz einzurichten. Die Art und Aufstellung der Zäune muss geeignet sein, sowohl den Wurzelbereich als auch die Krone der Bäume vor Befahren und Beschädigungen zu schützen. An Einzelbäumen ist ein Stammschutz einzurichten, der auch den direkten Wurzelraum (Mindestabstand 2,5 m zum Wurzelanlauf) vor Beeinträchtigungen schützt. Für nähere Details wird auf die "Richtlinie zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Grünflächen bei Baumaßnahmen (Baumschutz auf Baustellen)" der Stadt Ludwigsburg verwiesen.

PFB 2: Pflanzbindung Gehölzflächen

Die in der Planzeichnung mit PFB 2 "Gehölzfläche" gekennzeichneten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Eine Entnahme von einzelnen Gehölzen bzw. von dornigen oder giftigen Pflanzen ist zulässig, die Flächen jedoch als geschlossene Gehölzfläche zu entwickeln und fachgerecht zu unterhalten.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen in direkt angrenzenden Bereichen ist die "Richtlinie zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Grünflächen bei Baumaßnahmen (Baumschutz auf Baustellen)" der Stadt Ludwigsburg zu beachten.

A 12.2 Pflanzgebote

PFG 1: Gämsenbergstraße

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten entlang der Gämsenbergstraße sind standorttypische Laubbäume gemäß Planeintrag und Pflanzliste 1 fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) zulässig. Die Pflanzstreifen und -flächen sind naturnah und strukturreich anzulegen. Im Randbereich zum Naturdenkmal ist die Verwendung von heimischem Saat- und Pflanzgut zu bevorzugen.

PFG 2: Heckenstruktur mit Saumvegetation

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche entlang der Gämsenbergstraße ist eine freiwachsende Heckenstruktur mit begleitender Saumvegetation zu entwickeln. Auf 60 % der Fläche sind truppweise Sträucher der Pflanzliste 2 fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen 40% der Fläche sind mit autochthonem Saatgut als artenreiche Saumvegetation zu entwickeln und zu unterhalten.

PFG 3: Pflanzung von Einzelbäumen, Hauptachse

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche sind mindestens 4 mittelkronige Bäume der Pflanzliste 1 fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

PFG 4: Pflanzung von Einzelbäumen, Hauptachse

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche sind mindestens 9 mittelkronige Bäume der Pflanzliste 1 fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

PFG 5: Pflanzung von schmalkronigen Einzelbäumen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen am nördlichen Rand der Bebauung ist mittig je ein Baum der Pflanzliste 1 fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Insgesamt sind 5 Bäume zu pflanzen. Es sind schmalkronige oder säulenförmige Sorten zu wählen.

PFG 6: Pflanzung von schmalkronigen Einzelbäumen

In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereichen zwischen den nördlichen Baufenstern ist je Zwischenraum ein Baum der Pflanzliste 1 fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Insgesamt sind 4 Bäume zu pflanzen. Es sind schmalkronige oder säulenförmige Sorten zu wählen.

PFG 7: Pflanzung von Einzelbäumen, westliche Eingrünung

In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereichen westlich der Bebauung sind insgesamt 4 großkronige Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausnahmsweise können die Pflanzungen auch außerhalb der mit PFG 7 im Planteil festgesetzten Bereich erfolgen (Entfernung maximal 10m gemessen von äußerer Abgrenzung PFG7)

PFG 8: Gehölze entlang der südlichen Baugebietsgrenze

Entlang der südlichen Grenze des Baugebiets sind im als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich je 4 Meter mindestens 2-3 Gehölze der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Erhalt bereits bestehender Gehölze der Pflanzliste 2 wird auf das Pflanzgebot angerechnet.

PFG 9: Naturspielplätze

Die als Spielplatz ausgewiesenen Flächen sind zu maximal 20 % zu versiegeln.

Auf mindestens 30 % der Fläche sind mindestens 2 großkronige Einzelbäume der Pflanzliste 1 sowie Sträucher und Heister der Pflanzliste 2 fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzungen sind naturnah auszuführen. Vorhandene Gehölzpflanzungen der Pflanzbindungen (PFB) 1 und 2 können angerechnet werden.

PFG 10: Extensive Dachbegrünung

Alle Flachdächer, sowie alle Garagendächer und Dachflächen von Carports sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind als Dachterrassen genutzte Flächen. Die 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 untergenutzter Dachflächen) nachgewiesen werden kann.

PFG 11: Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der mit einem Fahrrecht festgesetzten Fläche mit einer mindestens 0,6 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und

dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der mit einem Fahrrecht festgesetzten Fläche kann von der 0,6m dicken Erdauflage im Ausnahmefall abgewichen werden.

**A 13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
§§ 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Auf die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 29. September 2020 (A 6269) wird verwiesen.

**A 14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung,
§§ 9 (1) Nr. 26,126 BauGB**

Randeinfassungen 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

Die Dachform der Hauptgebäude ist entsprechend der Planeinschrieb-Nutzungsschablone auszuführen.

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind flache bis flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 3° zulässig.

Dachdeckung

Flachdächer und flach geneigte Dächer über 2m² sind zu begrünen. Auf das Pflanzgebot 10 wird verwiesen.

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

B 1.2 Haustechnische Anlagen

Haustechnische Anlagen (ausgenommen Solaranlagen) sind bis zu 20% der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 1m über der Dachfläche zulässig, wenn sie mindestens 2,50 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind.

Sofern deren Grundfläche 10 % der Dachfläche überschreitet, ist zur Kompensation die Substratstärke auf der verbleibenden einzugrünenden Fläche zu erhöhen. Die dann notwendig werdende Substratstärke errechnet sich dabei wie folgt. Substratstärke [cm] = 1200 / Flächenanteil Dachbegrünung [%].

B 1.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Auf den Dachflächen ist eine Solarenergienutzung zulässig. Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen) müssen einen Abstand von mindestens 1,5 Metern von der Dachkante einhalten. Ihre Höhe ist auf 1,2 m beschränkt.

B 1.4 Fassadengestaltung

Für bauliche Anlagen ist eine zurückhaltende Farbgebung vorzusehen. Grelle, leuchtende, stark glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind unzulässig. Der Hellbezugswert der Fassadengestaltung hat zwischen 30 und 70 zu liegen. Als Fassadenfarbe sind Weiß,- Grau,- Ocker,- oder Hellbrauntöne zu verwenden.

B 1.5 Überdachte Radeinstellanlagen

Standorte für überdachte Radeinstellanlagen 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. Zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Ab einer überdachten Fläche von mehr als 10m² sind sie wie ein Carport zu begrünen.

B 2 Stützmauern, Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

B 2.1 Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen, Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz.

B.2.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Einfriedungen sind nur als Hecken oder mit Rankpflanzen begrünt 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. Darüber hinaus sind Sichtspaliere und tote Einfriedungen unzulässig.

B 2.3 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken

Einfriedungen sind nur als Hecken oder mit Rankpflanzen begrünt Maschendrahtzäunen/Metallgitterzäunen zulässig.

Sichtschutzwände zwischen Terrassen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Darüber hinaus sind Sichtspaliere und tote Einfriedungen unzulässig.

B 3 Gestaltung nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 74 (1) Nr. 3 LBO

Nicht überbaubare Flächen, die nicht als notwendige Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind flächig zu begrünen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Für lebende Einfriedungen sind nur heimische Gehölze zugelassen.

B 4 Müllbehälterstandorte, § 74 (1) Nr. 3 LBO

Standorte für Müllbehälter außerhalb des Wohngebäudes und außerhalb von baulichen Nebenanlagen 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. Diese sind sie zu begrünen.

B 5 Außenantennen, § 74 (1) Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. 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 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten, § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Es ist maximal eine Werbeanlage an der Gebäudefassade zulässig. Werbeanlagen und Hinweistafeln auf die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und nur am Gebäude selbst zulässig. Sie sind nur als unbeleuchtete Tafel am Hauseingang mit einer Ansichtsfläche von DIN A3 zulässig.

B 8 Aufschüttungen, Abgrabungen, § 74 (3) Nr. 1 LBO

Geländemodellierungen

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen. Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist.

Böschungen von Aufschüttungen / Abgrabungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher herzustellen.

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

B 9 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, § 74 (3) 2 LBO

Sämtliches Schmutzwasser ist in die Kanalisation in der Gämsenbergstraße einzuleiten, sämtliches Regenwasser ist gereinigt und auf 25 l/s gedrosselt in die Biotop-Teiche des nördlich ans Plangebiet angrenzenden Steinbruchgeländes abzuleiten. Ein dem entsprechendes Entwässerungskonzept ist vorzulegen.

B 10 Notwendige Fahrrad-Stellplätze, § 74 (2) Nr. 6 LBO

Für jede Wohnung sind zwei geeignete wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze herzustellen (notwendige Fahrrad-Stellplätze), es sei denn, diese sind nach Art, Größe oder Lage der Wohnung nicht oder nicht in dieser Anzahl erforderlich.

C Hinweise

C 1 Baugrund / Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Meißner-Formation aus dem Oberen Muschelkalk. Diese werden größtenteils von Lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt der ehemalige Kalksteinbruch Ludwigsburg an. Das LGRB geht davon aus, dass für die Abbauböschungen rechnerische Standsicherheitsnachweise erbracht wurden oder werden und ggf. ein ausreichender Sicherheitsabstand zu den Abbauböschungen eingehalten wird. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 lehmgefüllter 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. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C2 Wasserschutzgebiete / Grundwasserschutz

Falls bei der Ausführung von Baumaßnahmen Grund- bzw. Schichtenwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen.

Zum Schutz des Grundwassers im anstehenden Muschelkalkaquifer sind unterirdische Bauwerke, welche in die Schichten des Muschelkalks reichen (einschließlich Tiefgaragenböden) grundsätzlich dicht auszuführen. Alternative Ausführungen sind zuvor mit dem Landratsamt abzustimmen.

Direkte Wasserwegsamkeiten von der Oberfläche zum Muschelkalk sind zu vermeiden. Eingriffe in den Muschelkalk müssen so gestaltet werden, dass dort keine bevorzugten vertikalen Wasserwegsamkeiten entstehen (z.B. Verfüllen von Arbeitsräumen mit wenig wasserdurchlässigen Materialien).

Eine Nutzung regenerativer Energien in Form geothermischer Anlagen (z.B. Erdwärmesonden) ist grundsätzlich möglich, müssen jedoch im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt werden. Mit Tiefenbeschränkungen (TOP Haßmersheimer Schichten) ist hierbei zu rechnen.

C3 Schutz von Boden, Wasser und Lebensräumen vor Schadstoffeinträgen

In der Bauphase sind der Boden, das Grundwasser und die Lebensräume von Pflanzen und Tieren vor Schadstoffeintrag wirkungsvoll durch Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften beim Baubetrieb zu schützen.

Werden Bodenverunreinigungen angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Ludwigsburg unverzüglich zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Aushub zu trennen und einer Entsorgung zuzuführen.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

C4 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). Das Beiblatt ist den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.

Der belebte Oberboden ist zu schonen, vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Wiederverwendung zuzuführen. Die räumliche Ausdehnung von Baufeld und Baustelleneinrichtung ist zu minimieren.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind entstandene negative Bodenveränderungen nachhaltig zu beseitigen (z.B. Tiefenlockerung zur Beseitigung von Verdichtungen).

Grundsätzlich gilt, dass bauzeitlich beanspruchte Flächen von störenden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen gesäubert werden müssen. Hierzu zählen z.B. Baurückstände, Verpackungsreste und schwer verrottbare Pflanzenteile.

Sollten archäologische Funde angetroffen werden, sind diese nach § 20 DSchG BW in unverändertem Zustand zu erhalten. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde oder die Stadt Ludwigsburg ist unverzüglich zu benachrichtigen.

C5 Angrenzendes Naturdenkmal

Im nördlich Bereich befindet sich unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend das flächenhafte Naturdenkmal „Ehemaliger Steinbruch beim Brückenhaus“ (Schutzgebietsnummer: 81180480013). Jegliche Beeinträchtigungen des Naturdenkmals sind zu vermeiden. Dies gilt insbesondere im Zuge der Erschließung des Baugebiets und der Bebauung entlang der Gämsenbergstraße.

Vermeidung von Erosionen durch die Regenwasserableitung im Steilhang des Steinbruch-Waldes:

Zur Vermeidung von Erosionen muss das Niederschlagswasser auf der Nordseite der Gämsenbergstraße, außerhalb des Plangebiets, stark gedrosselt und möglichst diffus und

großflächig verteilt, offen durch den Wald geleitet werden. Dazu soll an der Mündung der Regenwasserleitung ein T-Stück mit perforierten Rohrstücken aufgesetzt werden. Unmittelbar beim Mündungsbereich aufgestellte Gabionenkörbe dienen zusätzlich der Verteilung des Wasserstrahls.

C6 Altlasten

Im Planbereich sind im Altlasten- und Bodenschutzkataster keine Flächen gekennzeichnet. Der Ursprung, der bei der baugrundgeologischen Untersuchung an Freistellen oberflächennah festgestellten Baustoffreste im Untergrund, ist unklar. Möglicherweise entstand dies durch die Aufbringung von unzureichend separiertem Aushubmaterial aus einem Bauvorhaben. Eine Schutzgutgefährdung liegt nicht vor, allerdings ist das bei zukünftigen Erdarbeiten anfallende Aushubmaterial auf seine Verwertbarkeit zu prüfen. Deshalb sollte das Landratsamt an angehenden Baurechtsverfahren beteiligt werden.

C7 Breitband

Die Verpflichtungen des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) sind zu prüfen und entsprechend umzusetzen. Insbesondere weisen wir auf die Verpflichtung hin, bei öffentlich finanzierten Bauarbeiten eine bedarfsgerechte Mitverlegung sicherzustellen.

Um die Vollständigkeit des im Landkreis Ludwigsburg geführten Leerrohrmanagements gewährleisten zu können, sind wir darauf angewiesen, dass und spätestens vier Wochen nach Beendigung der Baumaßnahmen alle Informationen zu den verlegten Leerrohren mitteilen. Hierzu benötigen wir Angaben über Lage, Dimensionierung und Material.

C8 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro BS Ingenieure eine Schalltechnische Untersuchung („Ermittlung der Einwirkungen durch den Straßenverkehr und der benachbarten Jugendherberge und Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109“ (A 6269), 29.09.2020 erstellt, die Lärmpegelbereiche aufzeigt.

Das Gutachten kann an der Stelle, wo auch der Bebauungsplan zur Einsichtnahme ausliegt, eingesehen werden.

C9 Konfliktvermeidende Maßnahmen Artenschutz

Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn:

- Die Eingriffe in Gehölzbestände sowie das Umhängen der Nistkästen, die ggf. ersetzt werden müssen, müssen außerhalb der Brutzeit der frei- und höhlenbrütenden Vogelarten und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse also zwischen dem 15. Oktober und 28./29. Februar stattfinden. Zudem müssen die Nistkästen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden
 - Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, muss der o.g. Habitatbaum unmittelbar vor der Entfernung durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles

Vorkommen hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase:

- Die Entfernung von Gehölzen ist auf ein Minimum zu beschränken.
- Baustelleneinrichtungsflächen sind innerhalb des Baugebiets „Gämsenberg“ anzulegen. Es dürfen jedoch außerhalb des Vorhabenbereichs keine Gehölze für die Herstellung von Baustelleneinrichtungsflächen entfernt werden.

Zur langfristigen Sicherung des Quartierpotentials für Fledermäuse und höhlen- oder nischenbrütende Vogelarten werden zudem folgende empfohlene Maßnahmen umgesetzt:

- Für das entfallene Gartenhaus wird mindestens ein Fledermaus-Spaltquartier von 1 m² in eine Gebäudefassade integriert oder ein Fledermausflachkasten an einer Außenfassade installiert.
- Für die entfallene Baumhöhle in einem Zwetschgenbaum wird eine Vogelnisthilfe (Großraumnisthöhle) aufgehängt.
- Für das entfallende Gartenhaus wird eine Sperlingskolonie installiert

Auf dem Grünordnungsplan mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 07.12.2020, Planbar Gütthler GmbH wird verwiesen.

D Pflanzlisten

Die Auswahl der Gehölzarten der Pflanzliste 1 und 2 orientiert sich an den „gebietsheimischen Gehölzen“ für den Raum Ludwigsburg (LFU 2002). Die fett hervorgehobenen Arten entsprechen dem Hauptsortiment und sollten bei Anpflanzungen bevorzugt werden. In kursiv dargestellte Arten ergänzen das Sortiment. Die Artauswahl der Gehölze ist an den Standorteigenschaften auszurichten.

Die Auswahl der Obstgehölze der Pflanzliste 3 orientiert sich an der „Broschüre Obstsorten für Streuobstwiese und Hausgarten“ des Landratsamt Ludwigsburg. Es handelt sich um lokal verbreitete Sorten.

Pflanzliste 1 / Laubbäume 1. und 2. Ordnung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Großkronig	Mittelkronig
Acer campestre	Feld-Ahorn		X
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	X	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	X	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		X
Betula pendula	Hänge-Birke	X	
Carpinus betulus	Hainbuche		X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	X	
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Holzapfel</i>		X
Populus tremula	Zitterpappel, Espe	X	
Prunus avium	Vogel-Kirsche		X
Prunus padus	Trauben-Kirsche		X
Quercus petraea	Traubeneiche	X	
Quercus robur	Stieleiche	X	
Salix alba	Silber-Weide	X	
Salix rubens	Fahl-Weide		X
Sorbus domestica	Speierling		X
Sorbus torminalis	Elsbeere		X
Tilia cordata	Winter-Linde	X	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	X	
<i>Taxus baccata</i>	<i>Europäische Eibe</i>		X
Ulmus glabra	Berg-Ulme	X	
<i>Ulmus minor</i>	<i>Feld-Ulme</i>	X	

Pflanzliste 2 / Sträucher und Heister

Wissenschaftlicher Artnamen	Deutscher Artnamen
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3 / Obstbäume

Obstart	Sorte
Mostbirnen	<ul style="list-style-type: none"> - Bayerische Weinbirne - Kacherbirne - Kirchensaller Mostbirne - Metzger Bratbirne - Palmischbirne - Wilde Eierbirne -
Tafelbirnen	<ul style="list-style-type: none"> - Alexander Lucas - Gellerts Butterbirne - Gräfung von Paris - Köstliche v. Charneau
Mostäpfel	<ul style="list-style-type: none"> - Bittenfelder - Blauacher Wädenswil - Bohnapfel - Börtlinger Weinapfel - Engelsberger - Gehrrers Rambour - Hauxapfel - Kardinal Bea - Sonnenwirtsapfel
Tafeläpfel	<ul style="list-style-type: none"> - Blenheim - Brettacher - Champagner Renette - Gewürzluiken - Glockenapfel - Jakob Fischer - Kaiser Wilhelm - Rheinischer Winterrambur (=Theuringer) - Rheiniser Krummstiel - Rote Sternrenette - Roter Berlepsch - Roter Boskoop - Rubinola - Welschisner - Zabergäurennette
Sauerkirschen	<ul style="list-style-type: none"> - Beutelpacker Raxelle - Gerema - Karneol - Ludwigs Frühe - Morellenfeuer

Obstart	Sorte
	<ul style="list-style-type: none"> - Rote Maikirsche - Schattenmorelle
Süßkirschen	<ul style="list-style-type: none"> - Burlat - Büttners rote Knorpel - Dollesepler - Frühe Rote Meckenheimer - Hedelfinger - Karina - Kordia - Oktavia - Regina - Sam
Walnuss	<ul style="list-style-type: none"> - Nr. 26 Geisenheimer - Nr. 120 Moselander - Nr. 139 Weinheimer - Nr. 1247 Kurmarker