



LUDWIGSBURG

Anlage 2

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Beethoven-/ Comburgstraße“ Nr. 043/08

Textliche Festsetzungen

Ludwigsburg, 10.06.2021

Stadt Ludwigsburg
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

Allgemeines

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sonstige Sondergebiete – SO (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist gemäß § 11 (2) BauNVO

- Wohnen für Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf;
- Betreutes Wohnen;
- Wohnen für Personal, Auszubildende und Verwaltung der betreibenden Einrichtung sowie der benachbarten Einrichtungen für den Gemeinbedarf

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

– siehe Planeintrag –

- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) im Bereich des Sondergebietes

3. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Gebäude und Einrichtungen zur Kinderbetreuung

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ ist lediglich Richtlinie für die Ausführung und kann entsprechend angepasst werden.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG (CEF)

Die im Folgenden aufgeführten CEF-Maßnahmen sind zeitgleich mit den Fäll- bzw. Rodungsmaßnahmen umzusetzen, damit diese zur nachfolgenden Brut- bzw. Nachwuchssaison zur Verfügung stehen.

Maßnahme CEF 1 (Anbringen von Nisthilfen)

Vor Fällung von Bäumen in der Vegetationszeit müssen alle Höhlenbäume endoskopisch nach potenziellen Fledermausquartieren untersucht werden.

Die entfallenden (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten höhlenbrütender Vogelarten sind durch die Installation von Vogelnisthilfen zu ersetzen. Als Ersatz bei Entfall von drei festgestellten Brutstätten sind insgesamt mindestens neun Vogelnisthilfen mit einer Fluglochweite von 45 mm an dafür geeigneten Standorten zu installieren. Die Nisthilfen müssen im Vorfeld der Entfernung des Habitatbaumes bzw. vor Beginn der darauffolgenden Brutperiode im räumlich-funktionalen Zusammenhang angebracht werden. Die Kästen sind fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

Maßnahme CEF 2 (Errichten von Fledermausquartieren an Bäumen)

Vor Fällung von Bäumen in der Vegetationszeit müssen alle Höhlenbäume endoskopisch nach potenziellen Fledermausquartieren untersucht werden.

Die entfallenden (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind zu ersetzen. Jedes potenzielle Baumquartier muss durch einen Fledermauskasten entsprechenden Typs ersetzt werden. Als Ersatz bei Entfall von fünf festgestellten möglichen Habitatbäumen sind im räumlichen Zusammenhang insgesamt fünf künstliche Fledermausquartiere (2 Fledermaushöhlen und 3 Fledermausflachkästen) zu installieren. Die Kästen sind fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

Maßnahme CEF 3 (Errichten von Fledermausquartieren an Gebäuden)

Als Ausgleich für den Quartierverlust an Gebäuden müssen zeitlich vor dem Abriss auf einer nicht betroffenen, aber besonnten Fläche oder direkt an der Kirche zwei mehrschichtige Fledermausbretter aufgestellt werden.

Die Fledermausbretter sollen vor Ort an einem sonnigen Platz möglichst hoch (mindestens 4 m) angebracht werden. Nach Erstellung eines Neubaus kann das Fledermausbrett auch an einer gut besonnten Hauswand angebracht werden. Dabei muss darauf geachtet werden, dass der Anflug zu dem Fledermausbrett immer frei von Vegetation oder sonstigen Hindernissen gehalten wird.

6.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Die nicht bebauten Flächen sind flächig zu begrünen, insektenfreundlich und naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten, Wege, Plätze und Stellplätze in Anspruch genommen werden. Auf § 21a Naturschutzgesetz wird verwiesen.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 15.01.2021 (A 6263).

Die Richtlinie kann an der Stelle eingesehen werden, an der auch der Bebauungsplan zur Einsichtnahme vorgehalten wird.

8. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Für alle Pflanzgebote und Pflanzbindungen gilt, dass sich die Artenzusammensetzung der Bäume nach den Standorteigenschaften ausrichten muss. Hierbei sind die Baumarten und –qualitäten (Größe, Stammumfang) mit der Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Tiefbau und Grünflächen abzustimmen.

8.1 Einzelpflanzgebote

Auf den Bau- und Grünflächen sind insgesamt mindestens 20 gebietsheimische Laubbäume in Lage, Art und Qualität entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind in Abstimmung mit der Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Tiefbau und Grünflächen zu ersetzen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Ein ausreichend durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

8.2 Dachbegrünung

Flachdächer der obersten Geschosse sowie alle Pult – und Flachdächer von Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind als Dachterrassen oder durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie belegte Flächen.

Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm auszubilden und mit Sukkulente, Gräsern, Wildkräutern usw. vorzunehmen.

8.3 Einzelpflanzbindungen

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind die vorhandenen Bäume zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in Abstimmung mit der Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Tiefbau und Grünflächen nachzupflanzen. Die Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Ein ausreichend durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

– siehe Planeintrag –

Die mit „Gr/Fr“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) LBO)

1.1 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Photovoltaikanlagen dürfen generell in die Gestaltung der Fassade integriert werden. Grelle und leuchtende Farben sind generell unzulässig.

1.2 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen oder Satellitenempfangsanlagen sind an Fassaden und Balkonen unzulässig.

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

Abweichend zu § 37 (1) LBO sind für die Nutzungen des Sondergebietes insgesamt 8 Stellplätze nachzuweisen.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Grundwasserschutz

Grundwassernutzungen (z.B. Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken oder Bohrungen, Tiefgründungskörper, Verbaukörper, welche das Grundwasser tangieren) bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies unmittelbar dem Landratsamt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen.

2. Entwässerung

Die öffentlichen Mischwasserkanäle sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Alle weiteren erforderlichen Entwässerungsleitungen sind von den Grundstückseigentümern herzustellen.

Die öffentlichen Kanäle sind für den Schmutzwasserabfluss aus der Bebauung und für den Regenwasserabfluss aus dem Plangebiet bei einem Versiegelungsgrad von 40% dimensioniert.

Bei stärkerer Versiegelung und bei zu hoher Regenwassereinleitung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Einleitungsbeschränkung ausgesprochen, wodurch auf den jeweiligen Grundstücken die Regenwasserrückhaltung auf Kosten der Grundstückseigentümer erfolgen müsste.

Grund- und Schichtenwasser aus Drainagen darf grundsätzlich nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist im Plangebiet ebenfalls zu beseitigen.

3. Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

Sollte während der Bauarbeiten altlastenverdächtiges Material aufgefunden werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

4. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung (Hinkelbein, 18.03.2019) hat keine Hinweise auf das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Planungsgebiets ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5. Denkmalschutz/ Archäologische Bodenfunde

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals nach § 2 DSchG „Urnenfelderzeitliche Siedlungsreste“ (siehe Karte). Schon 1935 wurden bei einem Neubau im Bereich der Schorndorfer Str. 162 Reste einer urnenfelderzeitlichen Siedlung entdeckt. Im überplanten Areal können sich daher weitere archäologisch relevante Strukturen verbergen. Im Plangebiet ist demnach mit archäologischen Funden und Befunden, denen die Eigenschaft von Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG zukommen würde, zu rechnen.



An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denk-malpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Sollten die Voruntersuchungen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG erbringen, sind anschließend Rettungsgrabungen notwendig, die gegebenenfalls mehrere Wochen dauern können und durch den Vorhabenträger als Verursacher finanziert werden müssen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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) 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

6. Naturschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten bei flächigen Glasfassaden Ornilux-Scheiben o.ä. verwendet werden.

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

7. Artenschutz

Die Entnahme von Gehölzen ist grundsätzlich außerhalb der Vegetationszeit vorzunehmen. Es wird auf § 39 BNatSchG verwiesen. Ergänzend wird auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG aufmerksam gemacht. ;

Auf das Baustellenprotokoll Nr. 1154/001 zur artenschutzrechtlichen Betrachtung von Gehölzen des Büros Planbar Gühler, Ludwigsburg, vom 01.02.2021, sowie auf den Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz, Biodiversität mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) nach § 44 BNatSchG (Gottfriedsen, Nagel, Tester, 2021) wird hingewiesen.

8. 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 (vgl. Regelungen zum Schutz des Bodens, Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, November 2015).