



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften

„Hindenburgstraße 60“

Nr. 044/05

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Ludwigsburg, 12.08.2021

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 Allgemeine Regelungen § 12 (3a) BauGB

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

A.2 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

A.2.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind:

- Großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m², wobei Nebensortimente bis maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig sind.
- sonstige der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Wohngebäude

A.2.2 Nutzungsbeschränkung in einzelnen Geschossen § 1 (7) Nr. 1 BauNVO

Innerhalb der mit GH 1 bezeichneten Fläche sind im obersten Geschoss ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

A.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

A.3.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung §16 BauNVO

Siehe Planeintrag

A.3.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

A.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

Nach Planeinschrieb sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwei unterschiedliche maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird in Metern über Normalnull gemessen.

Für die Gebäudehöhe ist als höchster Punkt der baulichen Anlage die Oberkante der Attika maßgeblich. Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe um maximal 1,5 m sind zulässig für haustechnische Anlagen, soweit sie in der Fläche untergeordnet sind, und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie. Auch mit haustechnischen Anlagen ist die ökologische Leistungsfähigkeit und das Retentionsvermögen der nach A 10.6 festgesetzten Dachbegrünung sicherzustellen. Auf die örtliche Bauvorschrift B.1.2 wird verwiesen.

A.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22f. BauNVO

A.4.1 Abweichende Bauweise

§ 22 (4) BauNVO

im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.

A.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit baulichen Anlagen für notwendige Rettungswege und Zugänge zum Untergeschoss kann ausnahmsweise zugelassen werden.

A.5 Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO

A.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Ga), Stellplätze (St)

Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen in die Gebäude integriert werden.

Offene Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

A.5.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für offene Kfz-Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

A.6 Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen in geringfügigem Umfang können zugelassen werden, wenn die Nutzung in allgemeinem Interesse ist, diese aufgrund ihrer Funktion nur außerhalb der Gebäude

unterzubringen sind und die äußere Gestaltung der Gesamtanlage nicht beeinträchtigt wird. Bei Eingriffen in die festgesetzten Pflanzflächen ist ein flächengleicher Ausgleich erforderlich.

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

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

A.8 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9(1) Nr. 4 und 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück sind nur an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.

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

A.9.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Offene Stellplätze, Gebäudezugänge zu Wohnungen oder sonstige befestigte Flächen mit geringer Verkehrsbelastung sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu gestalten.

A.9.2 Nicht bebaute Flächen

Die nicht bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind entsprechend den Ausführungen unter A.10 (Pfg1-3) 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 die Regelungen § 21a NatSchG zu Gartenanlagen wird verwiesen.

A.9.3 CEF-Maßnahme

Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Konflikteinschätzung des Gutachters Schneider und Anders, Landschaftsökologie Tübingen, (Sept. 2017) sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) fünf Fledermauskästen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme muss von einem Fachgutachter begleitet werden.

A.9.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Außenbeleuchtungen und beleuchtete Werbeanlagen müssen mit insektenfreundlichen und abstrahlungsarmen Leuchtmitteln ausgerüstet und in der Beleuchtungsstärke regulierbar sein. Dafür sind Lampengehäuse staubdicht mit einem dicht geschlossenen Kasten auszuführen. In den Nachtstunden zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ist die Beleuchtungsstärke auf die Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrssicherheit zu begrenzen.

A.9.5 Maßnahmen gegen Vogelschlag

Große Glasflächen einschließlich Eckverglasungen, Balkonverglasungen oder transparenten Verbindungsgänge sind vogelfreundlich auszuführen. Dabei sind transparente bzw. spiegelnde Flächen zu vermeiden oder die Durchsicht bzw. Spiegelung durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren.

A.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

A.10.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzflächen Pfg 1 sind flächig zu begrünen, strukturreich, naturnah und insektenfreundlich zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

An den ausgewiesenen Standorten sind mittelkronige Bäume (Wuchshöhe 10 – 20 m) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzgröße beträgt 18-20 cm Stammumfang. Bei der Sortenauswahl sind hochstämmige, standortgerechte und dem Stadtklima angepasste Laubbäume zu verwenden. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind zulässig.

Sind Bestandsbäume, für die keine Pflanzbindung besteht, nach den Empfehlungen des Baumfachverständigen Martin Müller, Gutachten vom 27.01.2021, für eine Verpflanzung grundsätzlich geeignet und ist die Verpflanzung nach Art und Standortbedingungen auf dem Baugrundstück fachlich vertretbar, ist die Verpflanzung auf dem Baugrundstück einer Neupflanzung vorzuziehen.

A.10.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2)

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Pflanzfläche Pfg 2 ist mit einer Staudenpflanzung, strukturreich, naturnah und insektenfreundlich flächig zu begrünen sowie dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

An den ausgewiesenen Standorten sind schmalkronige Bäume (Wuchshöhe mind. 10 m) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzgröße beträgt 16-18 cm Stammumfang. Es sind hochstämmige, standortgerechte und dem Stadtklima angepasste Laubbäume zu verwenden. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind zulässig.

A.10.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3)

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Pflanzfläche Pfg 3 ist flächig zu begrünen, strukturreich, naturnah und insektenfreundlich zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

An den ausgewiesenen Standorten sind mittelkronige Bäume (Wuchshöhe 10 – 20 m) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzgröße beträgt 18-20

cm Stammumfang. Es sind hochstämmige, standortgerechte und dem Stadtklima angepasste Laubbäume zu verwenden. Bei der Sortenauswahl innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind mind. 3 unterschiedliche Baumarten zu verwenden. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind zulässig.

Zwischen den Baumstandorten sind freiwachsende Strauchpflanzungen in Gruppen- und Solitärpflanzung mit begleitender Saumvegetation als arten- und strukturreiche Staudenpflanzung zu entwickeln.

Sind Bestandsbäume, für die keine Pflanzbindung besteht nach den Empfehlungen des Baumsachverständigen Martin Müller, Gutachten vom 27.01.2021 für eine Verpflanzung grundsätzlich geeignet und ist die Verpflanzung nach Art und Standortbedingungen auf dem Baugrundstück fachlich vertretbar, ist die Verpflanzung auf dem Baugrundstück einer Neupflanzung vorzuziehen.

A.10.4 Pflanzung von Einzelbäumen in Belagsflächen

Außerhalb der flächigen Pflanzgebote (Pfg 1-3) sind an den ausgewiesenen Standorten für Einzelbäume mittelkronige Bäume (Wuchshöhe 10 – 20 m) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzgröße beträgt 18-20 cm Stammumfang. Bei der Sortenauswahl sind hochstämmige, standortgerechte und dem Stadtklima angepasste Laubbäume zu verwenden. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind zulässig.

Mittelgroße Bäume in Belagsflächen sind grundsätzlich in spartenfreie, durchwurzelbare Pflanzflächen von mind. 12 m³ Pflanzraum zu pflanzen. Der Pflanzraum ist entsprechend den Vorgaben der FLL für die Baumpflanzung vorzubereiten. Bewässerungseinrichtungen sind vorzusehen. Die Unterpflanzung der offenen Pflanzquartiere der Bäume mit Staudenpflanzungen ist naturnah und insektenfreundlich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

A.10.5 Pflanzbindung (Pfb) – 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, standortgerechte und dem Stadtklima angepasste Bäume im gleichen Umfang nachzupflanzen. Die Mindestpflanzgröße bei Nachpflanzungen beträgt 20-25 cm Stammumfang.

A.10.6 Extensive Dachbegrünung

Die oberste Dachfläche auf den mit GH 1 und GH 2 bezeichneten Flächen ist vollständig nach den anerkannten Regeln der Technik zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Flachdächer sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung nach einem anerkannten Gründachsystem aus gebietsheimischen Mager- Trockenrasen und Sedumarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke beträgt mindestens 15 cm.

Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung auszuführen. Dabei sind Systeme zu wählen, die die ökologische

Leistungsfähigkeit der extensiven Begrünung auf der gesamten Dachfläche erhalten, eine ausreichende Belichtung der Begrünung gewährleisten und die Begehbarkeit für Pflegearbeiten sicherstellen.

A.10.7 Intensive Dachbegrünung

Sonstige Dachflächen innerhalb der mit GH 1 bezeichneten Fläche, sind intensiv zu begrünen, Die Grünfläche ist strukturreich, naturnah und insektenfreundlich zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Aufbaustärke beträgt mindestens 40 cm. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind notwendige Erschließungsflächen und Freisitze. Notwendige Kinderspielplätze nach den Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) dürfen in die Dachbegrünung integriert werden.

Freisitze auf der obersten Geschossebene sind gegenüber den umliegenden öffentlichen Straßen mit Pflanztrögen abzuschirmen. Die Substratstärke beträgt mindestens 40 cm wie bei der sonstigen intensiven Dachbegrünung.

A.10.8 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit dem Fachbereich Tiefbau und Grünflächen, Abteilung Grünflächen und Ökologie der Stadt Ludwigsburg abzustimmen.

A.11 Herstellen von Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Randeinfassung mit Hinterbeton sowie Böschungflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe und einer Breite von 0,4 m zu dulden.

Auf die Pflichten des Eigentümers nach § 126 BauGB zur Duldung von Lichtmasten und Verkehrszeichen wird hingewiesen.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

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

B.1.1 Dachgestaltung

Die Dachform der Hauptgebäude ist nach dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone auszuführen. Zulässig sind flache bis flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 3°. Auf das Pflanzgebot A.10.6 zur extensiven Dachbegrünung wird verwiesen.

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

B.1.2 Haustechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen

Haustechnische Anlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren) müssen mindestens 2,5 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt werden. Auf die Höhenbegrenzung nach A.3.3 und das Pflanzgebot nach A.10.6 zur extensiven Dachbegrünung wird verwiesen.

B.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen. Für Anzahl, Lage und Größe gelten im Einzelnen folgende Regelungen:

In der mit GH 1 bezeichneten Fläche ist je eine Werbetafel an der Ost- und Nordfassade mit einer Ansichtsfläche von max. 7 m² zulässig. Im obersten Geschoss („Wohnen“) sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

In der mit GH 2 gekennzeichneten Fläche ist je Fassadenseite eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von max. 4 m² zulässig.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur an den festgesetzten Grundstückszufahrten je eine freistehende Werbeanlagen mit den max. Abmessungen Höhe / Breite / Tiefe von 650/215/35 cm zulässig.

Sonstige Hinweisschilder in untergeordnetem Umfang sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie das Erscheinungsbild des Gebäudes und der Freianlagen nicht beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

B.3 Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind nur als Hecken oder mit Rankpflanzen begrünter Maschendrahtzäunen/Metallgitterzäunen zulässig. Die max. Höhe von Maschendraht-/Metallgitterzäunen ist dabei auf 1,5 m begrenzt.

B.4 Notwendige Fahrrad-Stellplätze § 74 (2) Nr. 6 LBO

Für jede Wohnung sind zwei geeignete wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze herzustellen (notwendige Fahrrad-Stellplätze).

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung 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 8s. Beiblatt 2015).

C.3 Grundwasser

Arbeiten die ins Grundwasser eingreifen (Baukörper, Bohrungen, Verbau- oder Gründungsteile), bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn dem Landratsamt Fachbereich Umwelt- (Landratsamt) abzustimmen.

Das unerwartete Antreffen von Grundwasser ist dem Landratsamt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

C.4 Natur- und Artenschutz

C.4.1 Abriss und Rodung

Bei der erstmaligen Umsetzung des Bebauungsplans ist der Abbruch von Gebäuden und die Rodung von Gehölzen im Zeitraum von Oktober bis März umzusetzen. Ausnahmen sind nur nach Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

C.5 Schallschutz

Für Gebäude, die innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109 dimensioniert werden.