



LUDWIGSBURG

Bebauungsplan "Rotbäumlesfeld" Nr. 048/01_03

**Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Rotbäumlesfeld"
Nr. 048/01 - Aufstellung, Entwurf und förmliche Beteiligung**

Beantwortung der aufgeworfenen Fragen

Bauausschuss 06.07.2023

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung



LUDWIGSBURG

Luftbild 2021



Fragenkatalog

Frage 1, 2 und 3

- Welche Änderungen wurden an den Gebäuden nach Fertigstellung vorgenommen?
- Gibt es Anbauten, wie Balkone oder Vordächer? In welchem Umfang wurden diese vorgenommen, was ist weiterhin möglich?
- In welchem Umfang wurde eine verschlossene Dachkonstruktion der Carports erstellt



Fragenkatalog

Antwort

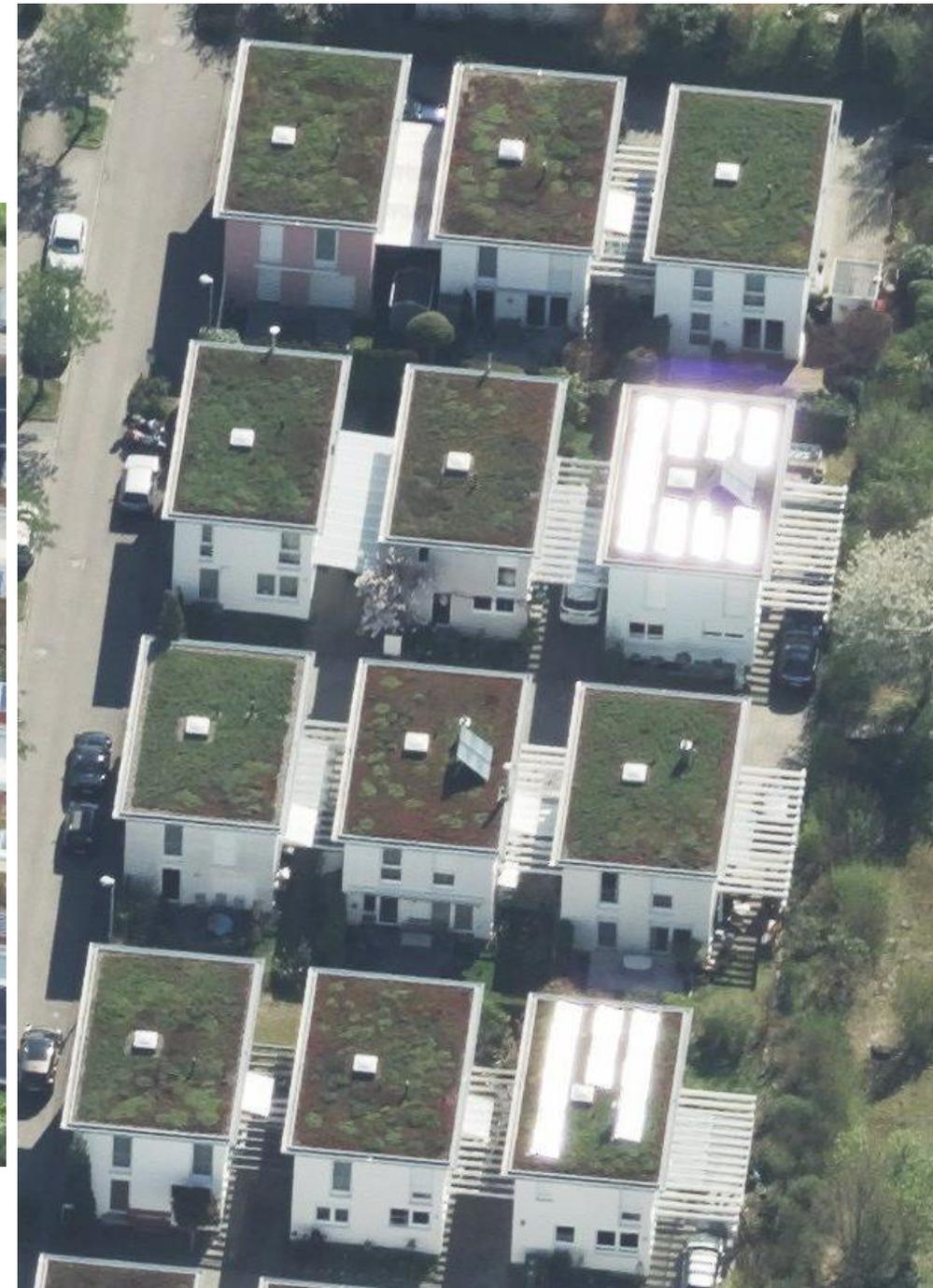
Die angesprochenen Änderungen/Erweiterungen sind im Wesentlichen verfahrensfrei. Damit gibt es auch keine Dokumentation darüber.

Ein Luftbild vermittelt einen tatsächlichen Überblick





LUDWIGSBURG





Fragenkatalog

Frage 4

- Nochmalige Darstellung und Bedeutung der Aussage in der Infobroschüre sowie aus dem Gutachten: „Eine ausreichende Besonnung der Wohnräume kann an allen Leanhäusern somit gewährleistet werden.“

DIN EN 17037

Themen von DIN EN 17037:2019-3

- Tageslichtversorgung
- Beurteilung der Aussicht
- **Kriterien für die Besonnungsdauer**
- Schutz vor Blendung

Kenngröße: Besonnung an einem Referenzort an einem Stichtag

- z.B. Wohnräume (mindestens ein Wohnraum in einer Wohnung)  **!!! Hier: Einfamilienhaus**
- zwischen dem 01. Februar und dem 21. März  *21. März ist der günstigste Bezugstag!*

Empfehlungsstufe	mögliche Besonnungsdauer
Gering	1,5 Stunden
Mittel	3,0 Stunden
Hoch	4,0 Stunden



Bei weniger als 1,5 Stunden möglicher Besonnungsdauer liegt eine Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer vor



Fragenkatalog

Frage 5

- Nochmals Bestätigung, dass im Augenblick die Abstandsflächenregelung im Falle einer Aufstockung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden

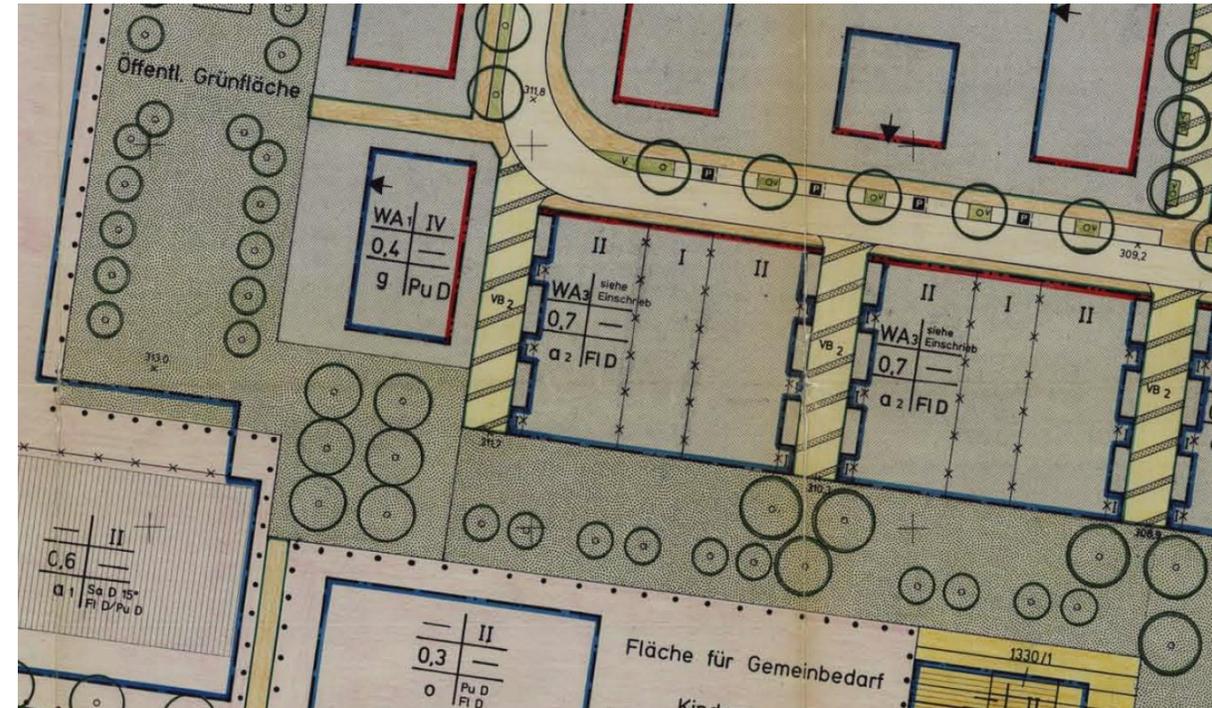
Rahmengebende Inhalte des Bebauungsplanes

- **GRZ : 0,7**
(Grundflächenzahl, der Anteil des Grundstückes, der überbaut werden darf)
- Zahl der Vollgeschosse: II bzw. I

Landesbauordnung Baden-Württemberg §2 Begriffe
(6) ... Keine Vollgeschosse sind...

2. oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

10.2 In den mit a 2 gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäude auf der nördlichen Grundstücksseite ohne Grenzabstand zu errichten. Ansonsten ist eine Bebauung an allen Grundstücksgrenzen zulässig. Unberührt bleiben die zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

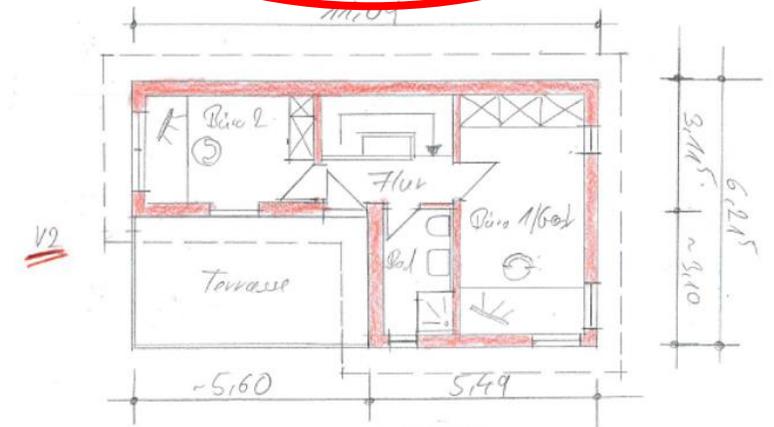
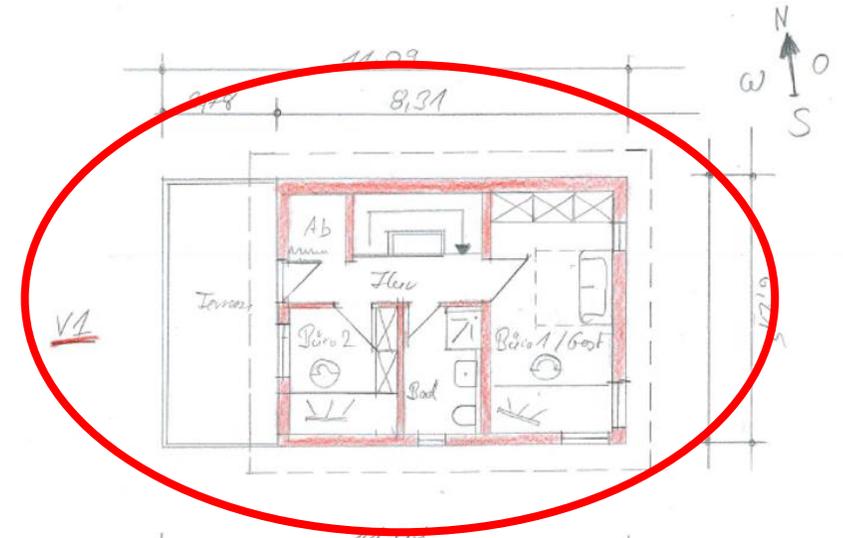
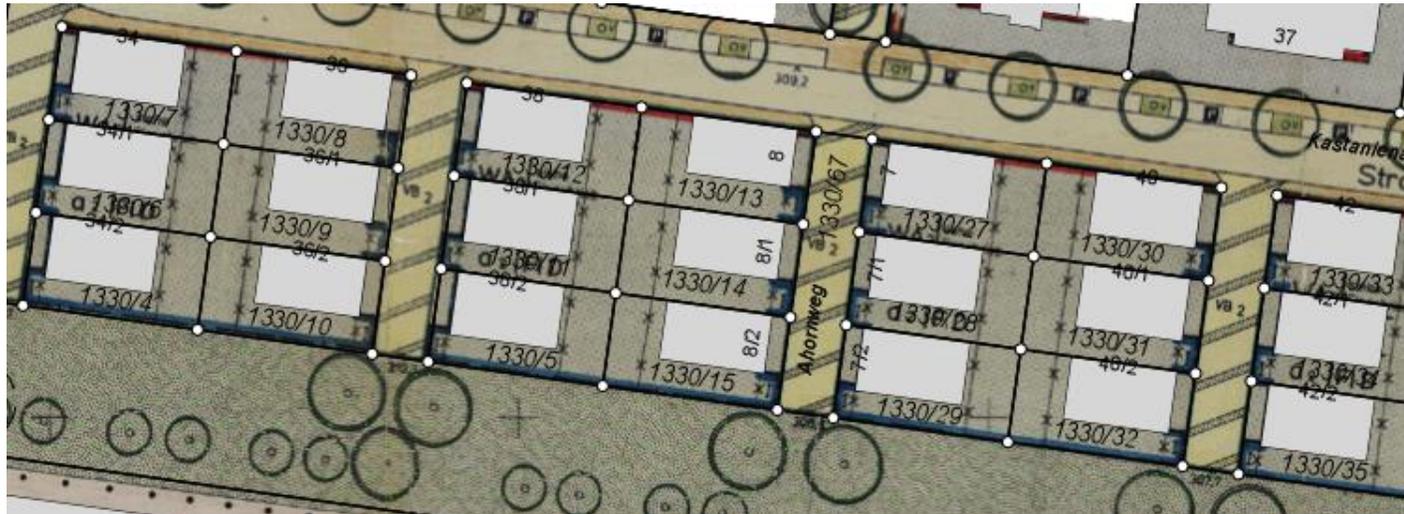


Eine Aufstockung mit einem Nichtvollgeschoß fügt sich verstoßfrei in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein



Beispiel:

Vorschlag zur Aufstockung eines Hauses mit einem Nichtvollgeschoss



$$11,09 \times 6,215 = 68,92 \text{ qm} = 100\%$$
$$V1 = 8,31 \times 6,215 = 51,65 \text{ qm} = \sim 75\%$$
$$V2 = 68,92 \text{ qm} - (5,6 \times 6,215) = 51,56 = \sim 75\%$$

Berechnung Vollgeschoss



Fragenkatalog

Frage 6 und 7

- Darstellung der ursprünglich geplanten Bebauung mit Swatch-Häusern in Plänen oder Fotos beispielhaft.

Antwort: Nicht möglich, da nicht bekannt

- Wurde dem Bauwilligen eine Baugenehmigung vor der Bebauungsplanänderung in Aussicht gestellt oder zugesichert?

Antwort: Nein



Fragenkatalog

Frage 8

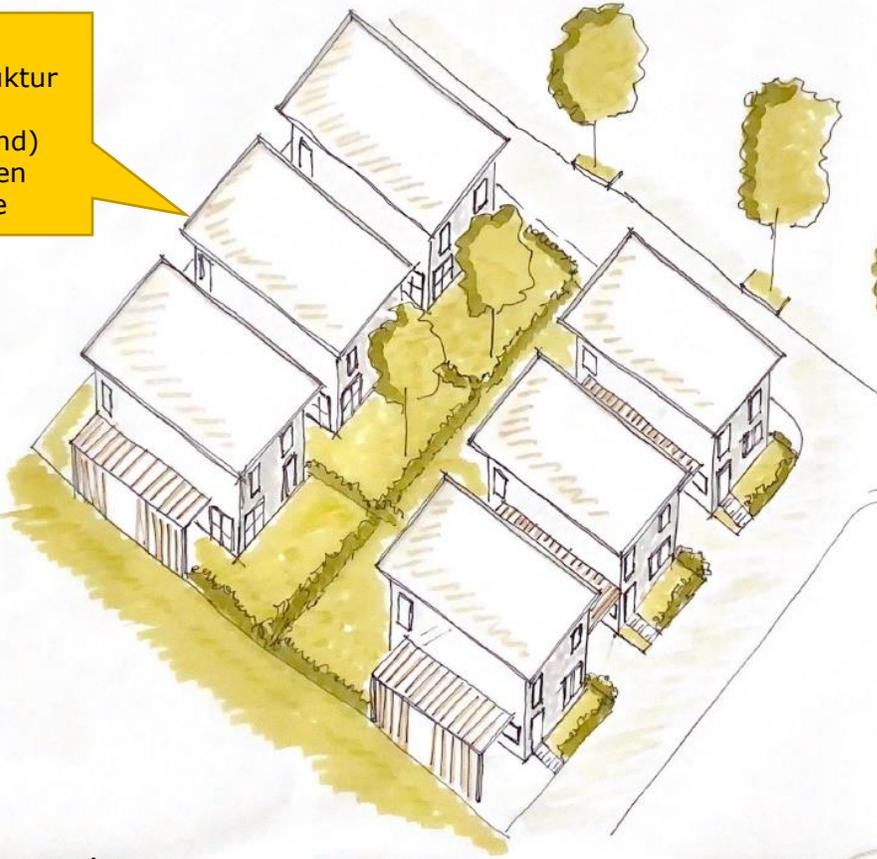
- Warum kommt eine Abstufung innerhalb des Gebietes nicht in Frage?



LUDWIGSBURG

Isometrie

Kompakte
Bebauungsstruktur
mit einer
(weitestgehend)
freigehaltenen
Gartenzone



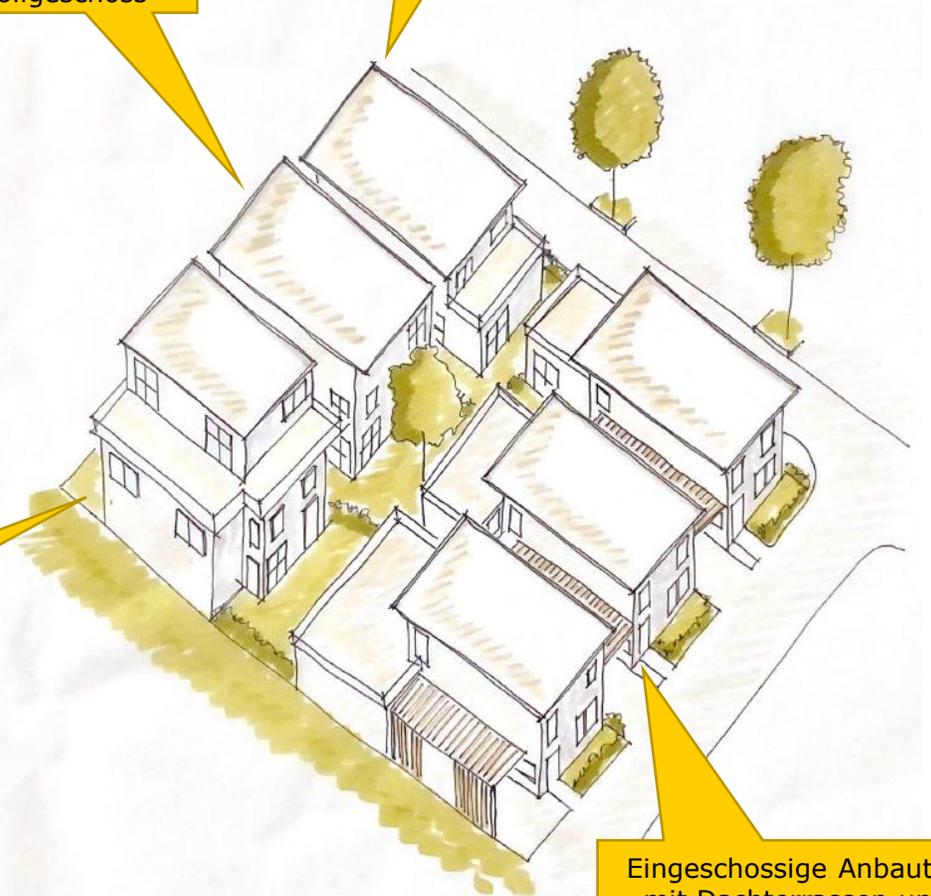
Ist-Zustand



Erhöhung des
Baukörpers mit
einem nicht
Vollgeschoss

Eingeschossiger
Anbau mit
Dachterrasse

Überbauung
Carport und
Aufstockung mit
einem
Dachgeschoss



„Wildwuchs“ – möglicher Zustand
ohne Planrechtsänderung

Eingeschossige Anbauten
mit Dachterrassen und
unterschiedlichen
Grundstücksausnutzungen
bis zur einer GRZ von 0,7



LUDWIGSBURG



Der Bereich der Leanhäuser bildet ein städtebauliches Ensemble, welches das Gebiet des Rotbäumlesfeld zur grünen Fuge hin abschließt und einen Übergang zu der niedrigeren Bestandsbebauung schafft

Mit der Bebauungsplanänderung wird auch das Ziel verfolgt, das vorhandene städtebauliche Ensemble der Leanhäuser zu erhalten



Fragenkatalog

Frage 9

- Sind alle Gebäude im Gebiet exakt gleich oder sind manche Häuser beispielsweise einen Meter breiter gebaut, als andere?



Erdgeschossgrundriss Leanhäuser mit Wohnzimmer zur Gartenseite

Obergeschossgrundriss Leanhäuser mit Kinderzimmern und Schlafzimmer



Fragenkatalog

Frage 10 und 11

- Chronologische Darstellung der Besprechungen/Vorgänge/Abläufe.
- Zusendung des Protokolls der Bürgerinformation

Antwort: Gibt es nicht

Fragenkatalog

Frage 12

- Erläuterung des Besonnungsgutachtens bezüglich des Grundrisses.

Antwort:

- Besonnungsgutachten Leanhäuser:
- Erforderliche Informationen zu den Auswirkungen einer Aufstockung (beispielhaft gewählt mit der Variante 1 des Vorschlages) mit einem Nichtvollgeschoss
- Maßgebend ist die **DIN EN 17037** von 2019
- Zusammenstellung der wesentlichen Aussagen auf den folgenden Folien



Abb. 1: Prozentuale Minderung der Besonnungsdauer am 21. März – Blick nach Nordwesten



Abb. 2: Prozentuale Minderung der Besonnungsdauer am 21. März – Blick nach Nordosten

Relevante Beeinträchtigungen der Besonnungsdauer an der umliegenden Bestandsbebauung treten an den direkt östlich und westlich angrenzenden Gebäuden auf. Bei den Leanhäusern treten vergleichbare Veränderungen für jeden Block aus sechs Gebäuden auf.

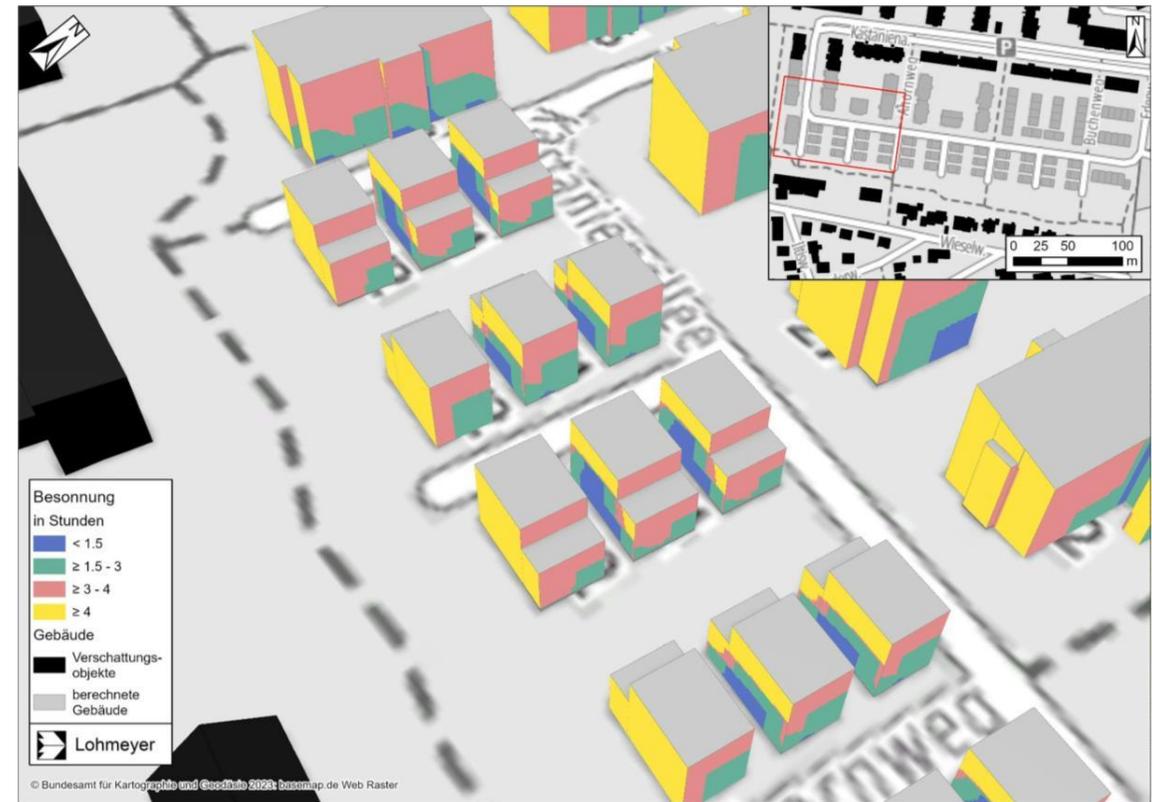


Abb. 4: Besonnungsdauer im Istzustand am westlichen Ende am 21. März – Blick nach Nordwesten

Abb. 5: Besonnungsdauer im Planfall am westlichen Ende am 21. März – Blick nach Nordwesten

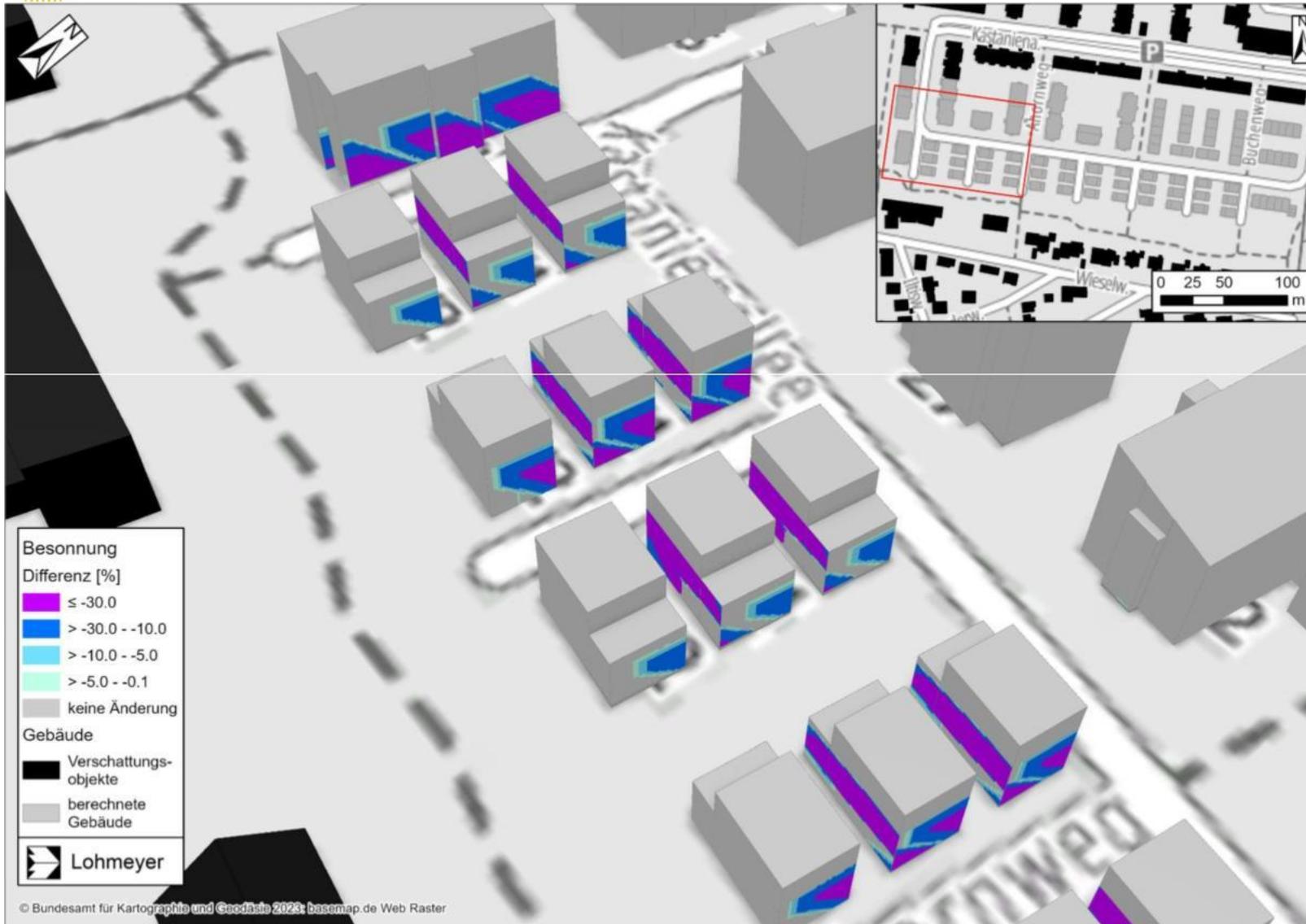
Im **Istzustand** ist an diesen Fassaden eine niedrige bis vorwiegend mittlere Besonnungsqualität mit einer Besonnungsdauer von 1,5 h bis 4 h ausgewiesen

Im **Planfall** vergrößern sich die Bereiche, in denen eine Besonnungsdauer von 1,5 h bis 3 h und somit eine niedrige Besonnungsqualität vorliegt. Im Bereich des geplanten Staffelgeschosses ist eine Besonnungsdauer von 3 h bis 4 h ausgewiesen



Ostfassade

Abb. 3: Prozentuale Minderung der
Besonnungsdauer am westlichen Ende am 21. März
– Blick nach Nordwesten



An den **Ostfassaden** der Leanhäuser zu den Gärten hin liegt eine planungsbedingte Reduktion von überwiegend bis zu 30 % in Teilbereichen dieser Fassaden vor. An den Ostfassaden zur Straße hin fällt die Reduktion der Besonnungsdauer stärker aus und liegt teilweise bei mehr als 30 %

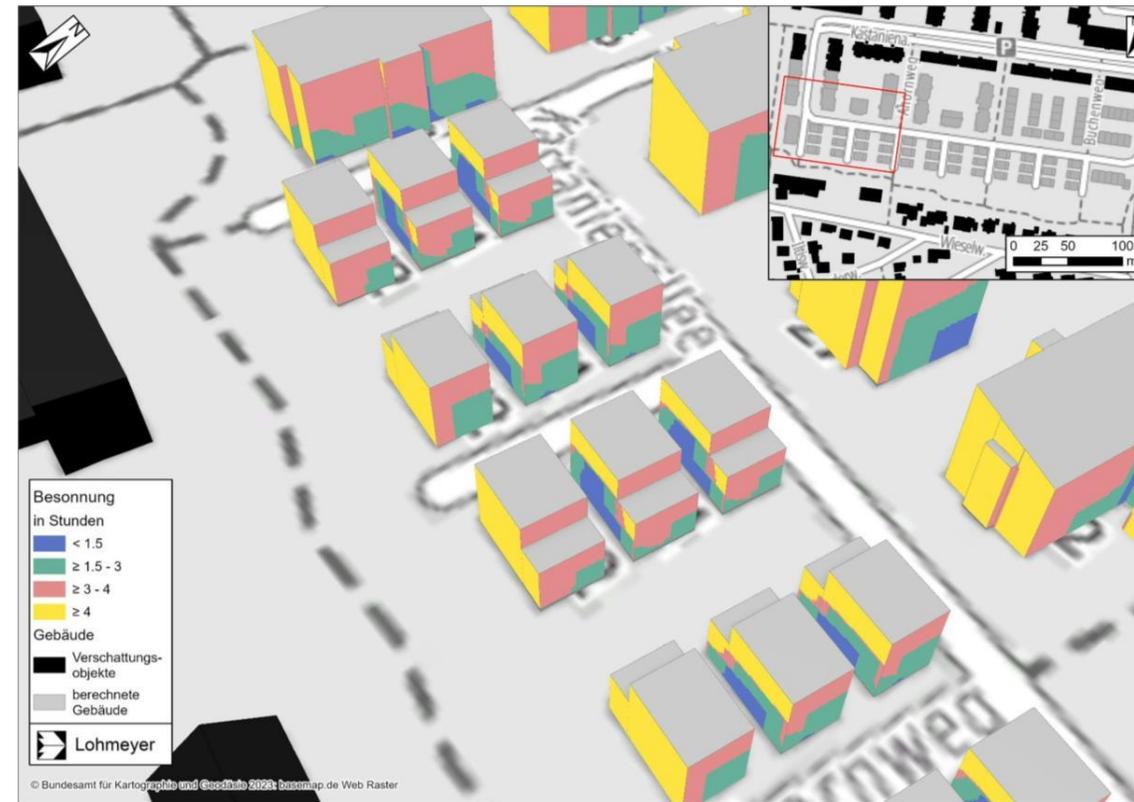


Abb. 4: Besonnungsdauer im Istzustand am westlichen Ende am 21. März – Blick nach Nordwesten

Im **Istzustand** weisen die Fassaden **im OG** eine Besonnungsdauer von mehr als 4 h auf, welche damit nach DIN EN 17037 von hoher Qualität zu bewerten ist

Abb. 5: Besonnungsdauer im Planfall am westlichen Ende am 21. März – Blick nach Nordwesten

Im **Planfall** liegt mit einer Besonnungsdauer von 1.5 h bis 3 h eine niedrige Besonnungsqualität in Teilbereichen dieser Fassaden vor. In der ersten und dritten Reihe wird die Mindestbesonnungsdauer von 1.5 h in Teilbereichen unterschritten. Die Südfassaden der Staffelgeschosse weisen eine hohe Besonnungsqualität von mehr als 4 h auf

Südfassade

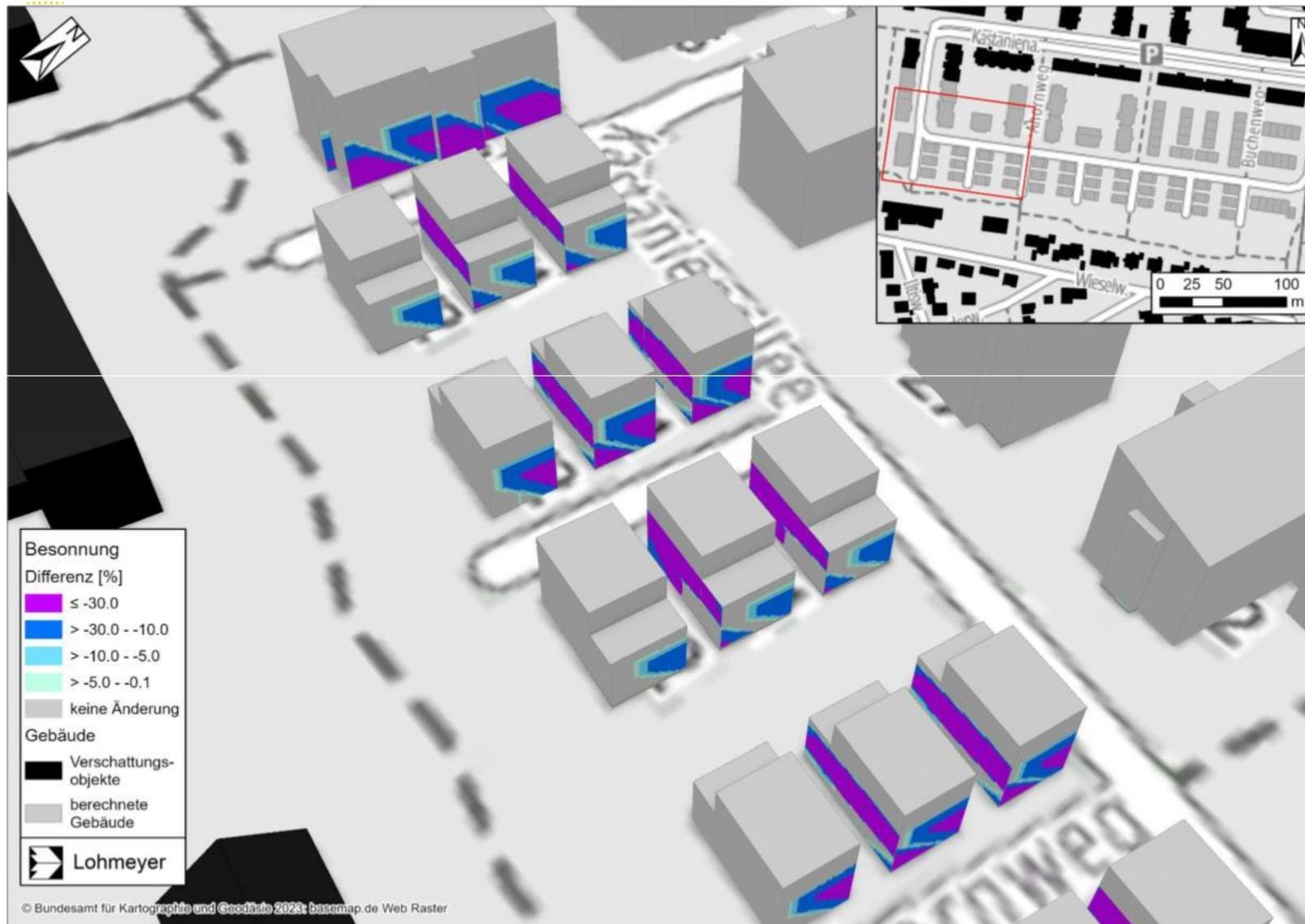


Abb. 3: Prozentuale Minderung der
Besonnungsdauer am westlichen Ende am 21. März
– Blick nach Nordwesten

An den **Südfassaden** der Leanhäuser befindet sich im EG ein Carport welcher im Modell nicht berücksichtigt ist. Die Ergebnisbeschreibung beschränkt sich auf das **1. OG** mit der Annahme, dass im Bereich des Carports keine Fenster von Wohnräumen vorliegen.

Die Aufstockung mit einem Staffelgeschoss führt im 1. OG der Südfassaden der mittleren und nördlichen Leanhäuser zu einer Reduktion der Besonnungsdauer um mehr als 30 %

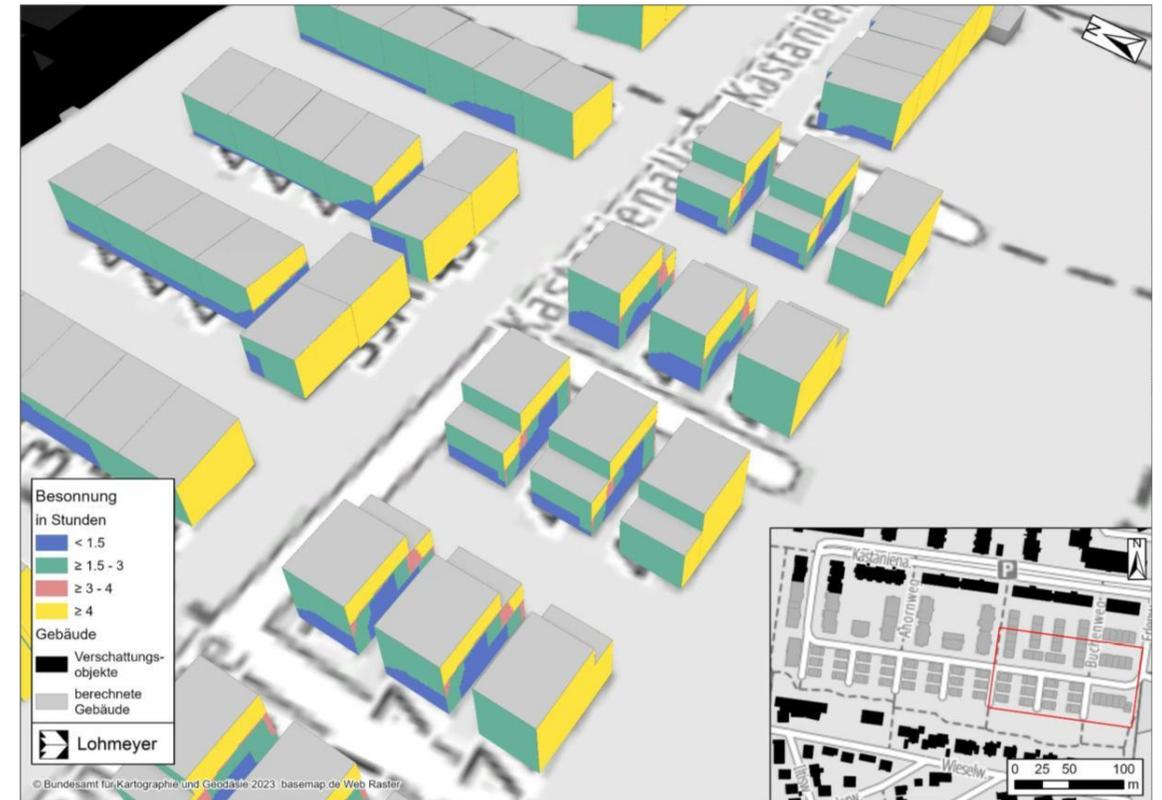
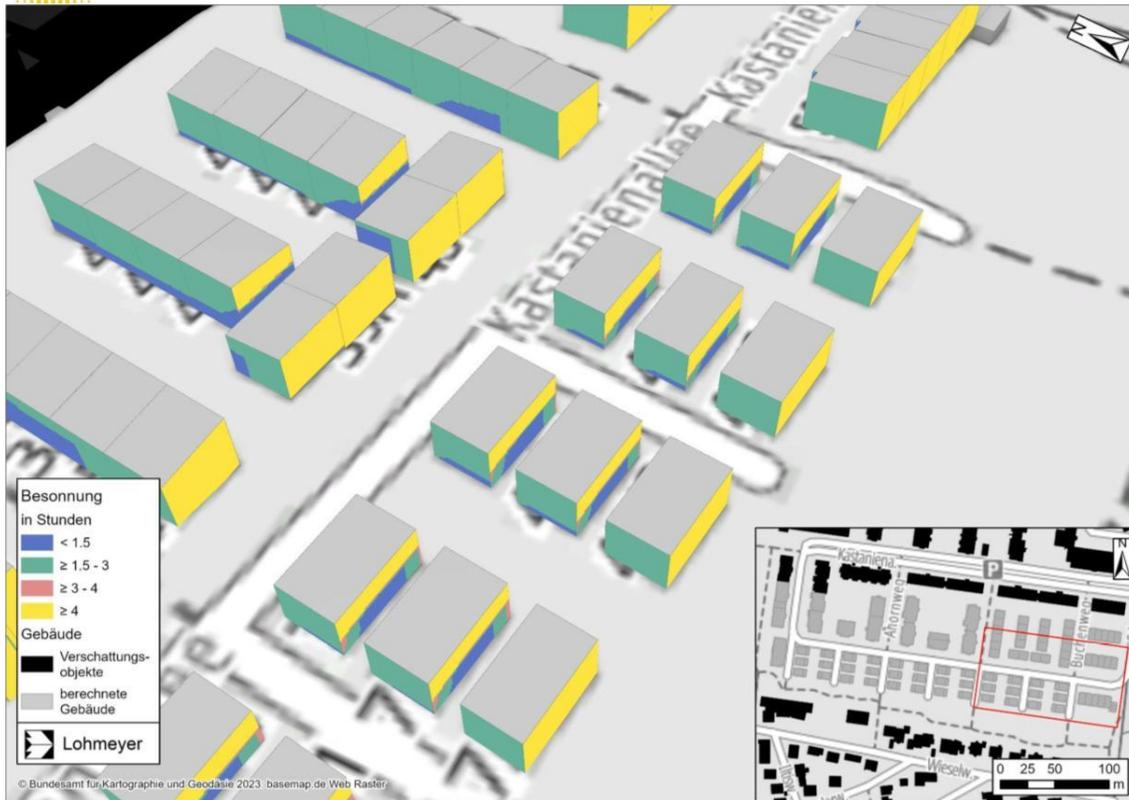


Abb. 7: Besonnungsdauer im Istzustand am östlichen Ende am 21. März – Blick nach Nordosten

Im **Istzustand** ist an diesen Fassaden überwiegend eine niedrige Besonnungsqualität ausgewiesen

Abb. 8: Besonnungsdauer im Planfall am östlichen Ende am 21. März – Blick nach Nordosten

Im **Planfall** liegt im **EG** an den mittleren und nördlichen Gebäuden eine **Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer** vor. Im 1. OG und am Staffelgeschoss ist eine niedrige Besonnungsqualität für die Westfassaden ausgewiesen

Westfassade

An den **Westfassaden** der Leanhäuser liegen an den mittleren und nördlichen Gebäude planungsbedingte Reduktionen der Besonnungsdauer von teils mehr als 30 % vor. An den südlichen Gebäuden treten in sehr begrenzten Bereichen Minderungen der Besonnungsdauer auf

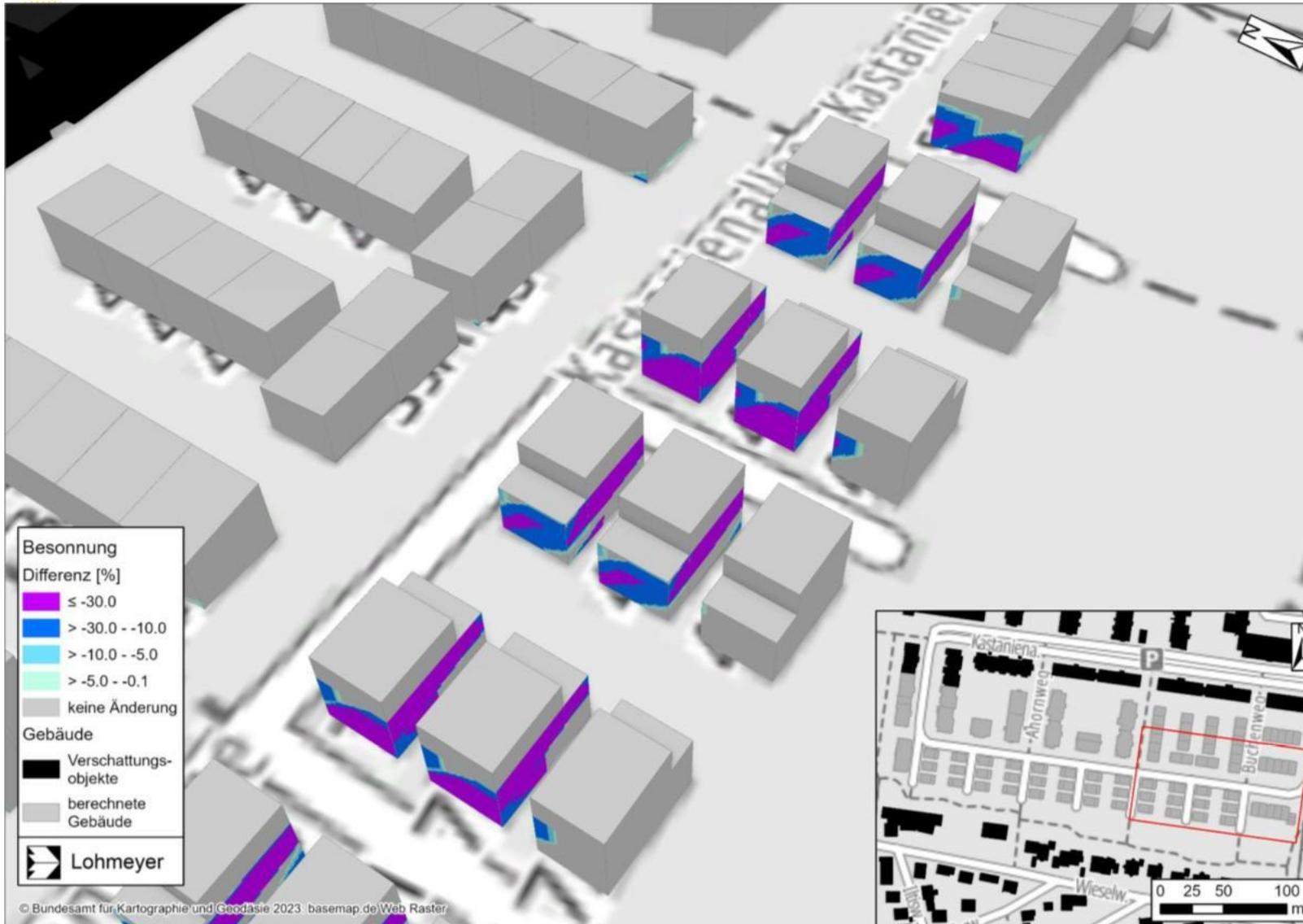


Abb. 6: Prozentuale Minderung der Besonnungsdauer am östlichen Ende am 21. März – Blick nach Nordosten

Zusammenfassung

- An den Leanhäuser treten an den West-, Süd- und Ostfassaden planungsbedingte Reduktionen der Besonnungsdauer von teils mehr als 30 % auf.
- An den südlichen Gebäuden wird an diesen Fassaden weiterhin die Mindestbesonnungsdauer eingehalten.
- An den mittleren und nördlichen Gebäuden liegt im Planfall im 1. OG an der Südfassade und im EG an der Westfassade eine Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer vor.
- Ab dem 1. OG wird die Mindestbesonnungsdauer an der Westfassade wieder erfüllt. In den geplanten Staffelgeschossen wird an den West-, Süd- und Ostfassaden die Mindestbesonnungsdauer erfüllt.
- **Eine ausreichende Besonnung der Wohnräume kann nach der Norm an allen Leanhäusern somit gewährleistet werden.**

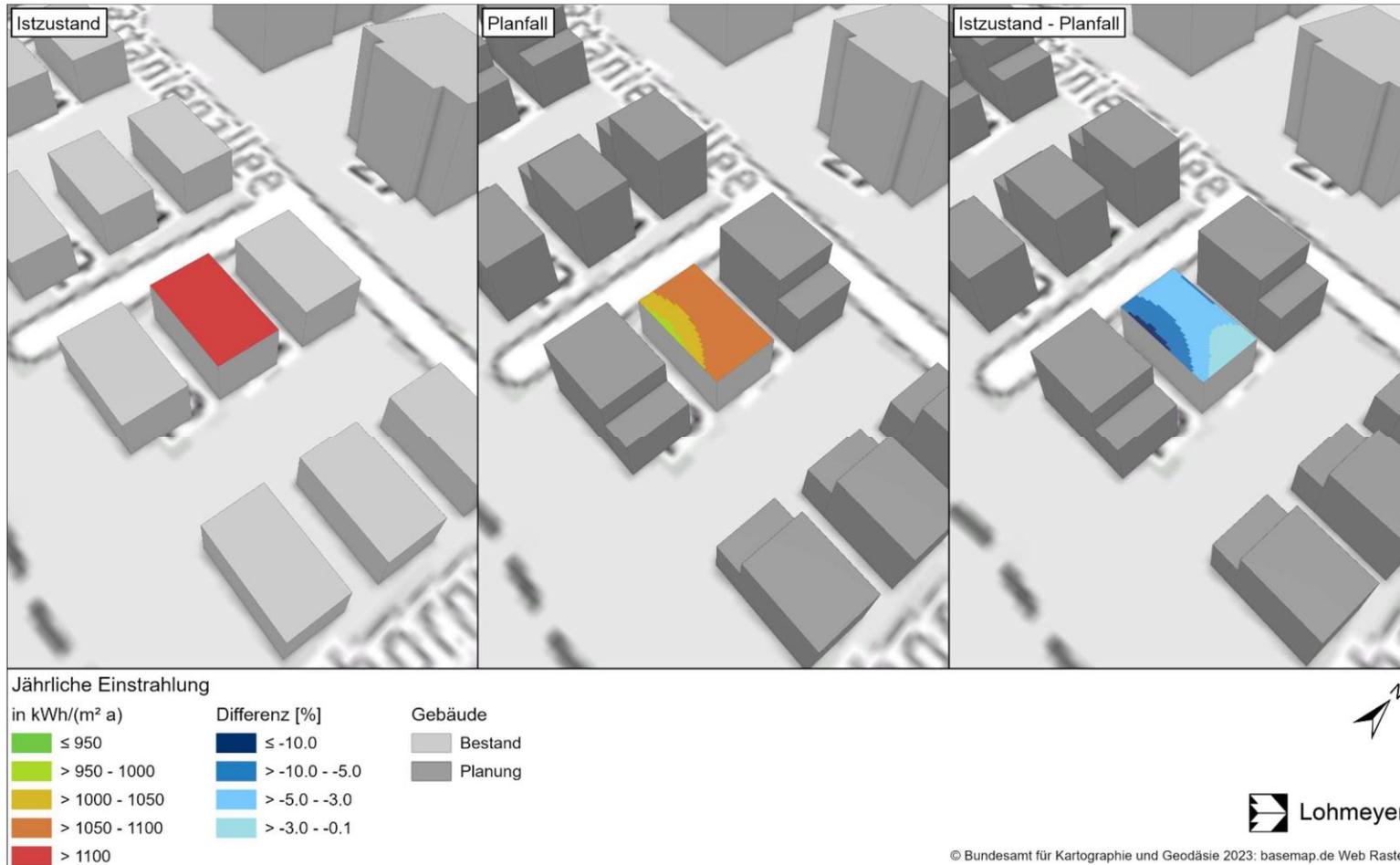


Fragenkatalog

Frage 13

- Angabe, welche Leistung durch Photovoltaik ohne Aufstockung und welche mit Aufstockung maximal pro Gebäude und im Gebiet erzielt werden kann.

Beschattung von Solaranlagen



- Für ein exemplarisches Gebäude der Leanhäuser wurde die Globalstrahlung auf den Dachflächen berechnet für den Istzustand und für eine mögliche Aufstockung der umliegenden Leanhäuser.
- Im **Istzustand** ist für die exemplarische Dachfläche eine jährliche globale Einstrahlung von mehr als 1100 kWh/(m² a) dargestellt. Im Falle einer Aufstockung der umliegenden Leanhäuser wird die jährliche globale Einstrahlung um überwiegend bis zu 10 % und maximal um 12 % reduziert.
- Im **Planfall** ist für diese Dachfläche vorwiegend eine jährliche globale Einstrahlung von 1000 kWh/(m² a) bis 1100 kWh/(m² a) ausgewiesen. In einem begrenzten Bereich liegt die Einstrahlung zwischen 950 kWh/(m² a) und 1000 kWh/(m² a).

Fragenkatalog

Frage 14 und 15

- Ausführliche Darlegung, wie es aus Sicht der Verwaltung zu einer Abänderung des Haustyps gekommen ist.

Antwort: Das ist in den Bebauungsplanakten nicht dokumentiert

- Warum wurde der Bebauungsplan in diesem Bereich damals nicht angepasst?

Antwort: das Vorhaben hat verstoßfrei zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepasst. Daher gab es auch keine Veranlassung, den Bebauungsplan zu ändern.



LUDWIGSBURG

Luftbild 2021

