



BEBAUUNGSPLAN und Satzung über örtliche Bauvorschriften

"Sonnenberg Süd-West, 2. Bauabschnitt"

Nr. 104_01_00

Textliche Festsetzungen

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

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

1.1 Reines Wohngebiet – WR (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise nach § 3 (3) BauNVO zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen werden auch die gemäß § 3 (4) BauNVO zulässigen Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- siehe Planeintrag –

2.2 Grundflächenzahl (§ 17, 19 BauNVO)

- gemäß Planeintrag als Höchstmaß –

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

– siehe Planeintrag –



offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO):

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.



offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO):

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- siehe Planeintrag –

Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker oder Vorbauten bis 5 m Länge und 1,50 m Tiefe dürfen die festgesetzte Baugrenze überschreiten, wenn ihre Gesamtlänge nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge beträgt. Die geltenden abstandsrechtlichen Vorschriften nach LBO sind von dieser Regelung unberührt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptwandflächen der Hauptbaukörper sind parallel zu den Baugrenzen auszurichten.

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

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen sind auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Sind für das Baugrundstück keine Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen festgesetzt, sind diese außer in den überbaubaren Grundstücksflächen auch innerhalb der zur Verkehrsfläche orientierten Vorgartenflächen und den seitlichen Abstandsflächen bis auf Höhe der rückwärtigen (das heißt der Erschließungsstraße abgewandten) Baugrenze zulässig.

Garagen sind mindestens 1,0 m von der Grenze zu öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Gehwege, Fußwege, Grünflächen) abzurücken.

Tiefgaragen sind auf allen Baugrundstücken unzulässig.

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

7.1 Entwicklung von Grünland und Baumpflanzungen auf Flurstück 1225 und 1279

Im Gewann Gänsäcker (Flst. 1225 + 1279 auf Gemarkung Neckarweihingen) ist die Entwicklung einer ehemaligen Ackerfläche in Grünland umzusetzen und zu erhalten. Auf der Fläche muss langfristig eine ein- bis zweischürige Mahd mit Entfernung des Mahdgutes erfolgen.

Weiterhin sind auf diesen Flächen insgesamt drei Solitäräume anzupflanzen. Geeignete Bäume sind dabei heimische Laubbaumarten mit einem hohen Biodiversitätsindex sowie Wildobstgehölze, wie z.B. Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*). Bei der Pflanzung sind Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken zu verwenden.

7.2 Versickerung

Wege, Plätze sowie deren Unterbau sind wasserdurchlässig auszuführen bzw. zu erhalten.

7.3 Ableitung des Oberflächenwassers

Das gesamte Oberflächenwasser des Baugebiets ist vor Verschmutzung zu schützen, getrennt vom Schmutzwasser in das Entwässerungssystem einzuleiten und zur Verdunstung bzw. Rückhaltung den Regenrückhaltebecken in den öffentlichen Grünanlagen zuzuführen.

Die Anlage von Zisternen zur Sammlung von Regenwasser und Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

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

8.1 Einzelpflanzgebote

Auf jedem Baugrundstück ist je ein standorttypischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

8.2 Dachbegrünung

Pult- und Flachdächer der obersten Geschosse sowie alle Garagendächer und Dachflächen von Carports sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind als Dachterrassen genutzte Flächen sowie benötigte Dachflächen für Solaranlagen. Begrünungen sind auf den Hausdächern mit einer Mindestsubstratschicht von 12 cm, auf den Dächern von Garagen und Carports mit 8 cm auszubilden und mit Sukkulenten, Gräsern, Wildkräutern usw. vorzunehmen. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

– siehe Planeintrag –

FID = Flachdach bis 3° Neigung

1.2 Dacheindeckung

Pult- und Flachdächer der obersten Geschosse sowie alle Garagendächer und Dachflächen von Carports sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind als Dachterrassen genutzte Flächen sowie benötigte Dachflächen für Solaranlagen. Vgl. hierzu auch Ziffer A 8.2.

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächen unzulässig.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel) sind bei Gebäuden mit Flachdächern unzulässig.

1.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) müssen einen Abstand von mindestens 0,5 Metern von der Dachkante einhalten. Dies gilt nicht für in die Dachfläche integrierte Anlagen.

1.5 Fassadengestaltung

Die Farbe der Individualgebäude (Einzelhäuser und Doppelhäuser) darf als Grundfarbe aus dem Farbspektrum Weiß, helles Ocker und helles Braun bestehen und kann mit untergeordneten Fassadenelementen aus Holz, Faserzement oder Mauerziegel kombiniert werden.

Photovoltaikanlagen dürfen generell in die Gestaltung der Fassade integriert werden.

Grelle und leuchtende Farben sind generell unzulässig.

1.6 Müllbehälterstandplätze

Die Standorte für Müllbehälter sind, sofern sie außerhalb des Wohngebäudes untergebracht werden, 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.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Ansichtsfläche des Werbeträgers von 1,0 m² 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.

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen, Sichtschutzwände und Stützmauern

Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum (Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen) sind lebende Einfriedungen in Form von beschnittenen oder frei wachsenden Hecken bis 1,5 m Höhe sowie tote Einfriedungen in Form von Holzzäunen, Metallzäunen oder Mauern bis 0,9 m Höhe zulässig. Dies gilt nicht für aufgefüllte/hinterfüllte Stützmauern. Maschendraht- und Metallzäune sind nur zulässig, wenn sie in eine Hecke integriert werden.

Die Absturzsicherung bei Stützmauern ist in eine Hecke zu integrieren.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Oberflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, der Zufahrten zu Garagen und Carports sowie alle privaten Wege und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

4. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig.

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

Abweichend zu § 37 (1) LBO sind bei Einzelhäusern („freistehendes Einfamilienhaus“) und Doppelhäusern pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei 2 Wohnungen pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind 3 Stellplätze nachzuweisen. „Gefangene“ Stellplätze können angerechnet werden.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Baugrund, Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation, die von Löss oder Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit (vermutlich zw. 2 und 8 m) überdeckt sind. Verkarstungserscheinungen durch unterirdische Gipsauslösung, wie Erdfälle, sind nicht gänzlich auszuschließen.

Weiterhin ist ein oberflächennahes saisonales Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu beachten. Zudem ist insbesondere im südlichen Bereich des Baufeldes mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden insbesondere im südlichen Plangebiet gemäß DIN 4020 empfohlen. Unter den nach Süden hin in der Mächtigkeit abnehmenden quartären Überdeckungen ist mit leicht gespanntem Grundwasser in den Verwitterungsschichten des Gipskeupers zu rechnen.

Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

2. Wasserschutzgebiete, Grundwasserschutz

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabenträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte der Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Die Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Auf die Lage innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes Hoheneck wird verwiesen (Solebrunnen Hoheneck).

3. Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Sollte während der Bauarbeiten altlastenverdächtig Material aufgefunden werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

4. Archäologische Bodenfunde

Werden innerhalb des Plangebiets denkmalgeschützte Bodenfunde angetroffen, besteht eine Meldepflicht gemäß § 20 DSchG. Die Möglichkeit zur Fundbergung ist einzuräumen.

5. Naturschutz

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass Tierfallen vermieden werden.

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.

Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Untersuchungsgebiet ist nur im Zeitraum von 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).

6. Baumschutz

Auf die „Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan Sonnenberg Süd-West BA 2 Nr. 104/01 in Ludwigsburg“ durch das Büro Werkgruppe Gruen, Stuttgart, vom Mai 2025 sowie die darin enthaltenen Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung: Festlegung Rodungszeitraum für die Baufeldfreimachung, Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Gehölzbestände) wird verwiesen.

Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände 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 bzw. flächige Bestände durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind der Stadt Ludwigsburg Pläne zum Baumschutz vorzulegen bzw. die Maßnahmen abzustimmen.

7. Bodenschutz

Im Plangebiet stehen hochwertige Parabraunerden aus Löss und Lösslehm an. Die Bodenschätzung bewegt sich zwischen L 4 Lö 72/79 und L 3 Lö 78/83.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-gesetzes (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).

8. Immissionsschutz

Für haustechnische Anlagen wird auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete nach der TA Lärm von 50 dA(A) tags und 35 dA(A) nachts hingewiesen.

9. Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen/-leitungen der Deutschen Telekom AG. Diese sind bei Planung und Bauausführung (Tiefbau und Hochbau) zu beachten. Die genaue Lage ist mit dem Leitungsträger im Vorfeld abzustimmen.