

KREIS: LUDWIGSBURG

GEMEINDE: LÖCHGAU

K M B



TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Löfflerstraße Nord-West 2. Änderung“

Ludwigsburg, den 13.01.2021

Bearbeiter/in: U.Müller



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind **zulässig**:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind **ausnahmsweise zulässig**:

- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind **nicht zulässig**:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 0,65 überschritten werden.

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die festgesetzte Bezugshöhe über NN.

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Trauf- und Firsthöhe

Firsthöhe: Die Firsthöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe über NN bis zum First des Hauptbaukörpers.

Traufhöhe: Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe über NN bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut. Zum Bau von Gegengiebeln und Zwerchgiebeln ist eine Unterbrechung der Traufkante von 50 % der Trauflänge zulässig.

$$TH_{\max} = 9 \text{ m}$$

$$FH_{\max} = 12 \text{ m}$$

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen etc. bleiben von der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen unberücksichtigt.



Die Traufhöhen von Zwerch- und Gegengiebeln bis zu einer Tiefe von 1,50 m sowie die Traufhöhe von Dachaufbauten unterliegen nicht dieser Höhenbeschränkung.

Die Bezugshöhe gilt für das gesamte Grundstück.

Bei einer Unterschreitung müssen die bestehenden oder geplanten Anschlüsse der Entwässerung berücksichtigt werden.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.3.1 Bauweise

a: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 26 m und einer maximalen Gebäudebreite von 16 m.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Kellerabgänge, Dachüberstände bis 0,6 m, Terrassen, Treppenanlagen sowie Zuwege und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Mindestabstand von Terrassen, Kellerabgängen und Treppenanlagen zur öffentlichen Straßengrenze muss 1,5 m betragen. Der Mindestabstand von Dachüberständen zur öffentlichen Straßengrenze muss 2 m betragen. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig. Diese müssen ebenfalls einen Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

A.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.4 Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) 2a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes kann die erforderliche Abstandsfläche zwischen den einzelnen Baukörpern reduziert werden, wenn gem. § 6 (3) 2 LBO die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Bandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

A.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

A.5.1 Oberirdische Garagen, nicht überdachte Stellplätze und überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze und überdachte Stellplätze sind sowohl auf der überbaubaren Grundstücksfläche als auch auf den besonders ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.

A.5.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, mit Ausnahme des 5 m breiten Gewässerrandstreifens, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt sein. Die Mindestüberdeckung der nicht überbauten Teile muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.



A.5.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt – sind, mit Ausnahme des 5 m breiten Gewässerrandstreifens, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis maximal 15m³ umbauter Raum zulässig.

Nebenanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern und Fahrrädern auf der Gemeinschaftsfläche unterliegen nicht diesen Größenbeschränkung.

A.6 Maßnahmen gegen Überflutung (§ 9 (5) 1 BauGB)

Der Einbau von Rückflutventilen wird verbindlich vorgeschrieben.

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

A.7.1 Ableitung von Oberflächenwasser

Unbelastetes Oberflächenwasser ist im Trennsystem dem angrenzenden Vorfluter zuzuführen. Die Ausführung ist mit der unteren Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Der Abfluss in den Steinbach orientiert sich dabei am natürlichen Abfluss aus der unbebauten Fläche. Gegebenenfalls werden Rückhaltemaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden.

A.7.2 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster) herzustellen. Dies gilt nicht für TG-Zufahrten.

A.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

A.8.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Zielbestand ist ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfloren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften. Geeignete Arten sind in der Pflanzenliste 1 aufgeführt.

A.8.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten, sofern in diesen Bereichen keine oberirdischen Zufahrten oder Zugänge angelegt werden, erdüberdeckt auszuführen. Hiervon ausgenommen sind die Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Dachform und Neigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40° zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit der für Hauptgebäude festgesetzten Dachneigungen auszuführen oder mit einem dauerhaft extensiv begrünten Flachdach zu versehen. Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht anzulegen.

B.2 Gestaltung von Fassaden und Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)

B.2.1 Dacheindeckung und -gestaltung

Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun sowie grau bis anthrazit zu wählen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

Gemäß Pflanzgebot 1 sind Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht für Zwerch- und Gegengiebel.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind lichtdurchlässige Vorbauten im Sinne von § 5 (6) 2 LBO.

B.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bei dem Gebäude sind je Dachfläche nur zwei Aufbauten oder zwei Dachflächenfenster oder Dacheinschnitte auf maximal der Hälfte der Trauflänge zulässig. Dacheinschnitte, Aufbauten und Dachflächenfenster müssen von Giebelgesimsen mindestens 1,0 m Abstand haben und in der Dachschräge gemessen ca. 1,0 m unter dem First enden. Untergeordnete Quergiebel dürfen nicht mehr als 40 % der Gebäudelänge einnehmen.

B.2.3 Fassaden

Außenwandflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk oder als Sichtbetonflächen auszuführen. Die Fassaden können durch Teilflächen mit Holzschalungen gegliedert werden. Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100). Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig mit Ausnahme von Fenster, Türen und Flächen für die Solarnutzung.

B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

B.3.1 Abfallbehälter

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind baulich zu umgrenzen oder einzugrünen, müssen jedoch nicht überdacht sein.

B.3.2 Einfriedungen

Entlang den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis maximal 1,6 m Höhe über den angrenzenden Straßen bzw. Wegehöhen sowie über der festgestellten bestehenden Geländehöhe zulässig.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist mit Einfriedungen aufgrund des Gewässerrandstreifens ein Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante des Steinbachs einzuhalten.



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

Pro Gebäude sind nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehausenantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

B.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Für jede Wohnung sind gem. § 37 (1) LBO mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz.

C.2 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 vom Nov. 2015).

C.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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.

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 verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C.4 Grundwasser

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an den Steinbach an. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Gründungs- oder Erschließungsmaßnahmen wasserführende Schichten berührt werden. Eine objektbezogene Baugrunderkundung zur Feststellung der genauen lokalen Grundwasserverhältnisse wird empfohlen.

Jegliche Maßnahmen, die das Schutzgut Grundwasser beeinflussen oder beeinträchtigen können, sind rechtzeitig, aber spätestens vier Wochen vorab, dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, anzuzeigen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

C.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (vorzugsweise LED-Leuchtmittel) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird.



C.6 Vorbeugende Maßnahmen gegen Vogelschlag

Zur Minderung des Kollisionsrisikos soll auf großflächige spiegelnde Fenster und Fassaden verzichtet werden. Andernfalls sollten geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden.

Hierzu wird auf das Merkblatt „Vögel und Glas“ der Schweizerischen Vogelwarte (https://vogelglas.vogelwartech/assets/f1les/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf) und die ausführlichere Broschüre „Vögel und Glas“ (<https://vogelglas.vogelwartech>) verwiesen.

C.7 Niststeine für Gebäude- und Nischenbrüter sowie Fledermäuse

Durch den Abriss alter Gebäude oder deren nachträgliche Wärmedämmung gehen immer mehr Habitatstrukturen (Höhlen, Balken und Nischen) für Vögel, Insekten und Fledermäuse verloren. Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Niststeine für Gebäude- und Nischenbrüter sowie Fledermäuse in das Mauerwerk der geplanten Bebauung zu integrieren. Anderenfalls können auch Nistkästen und Fledermausbretter an geeigneten Stellen angebracht werden.

C.8 Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Liegen dem Planungsträger Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

C.9 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen sind weder Ablagerungen noch der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zulässig.



D Pflanzenliste

D.1 Pflanzenliste 1 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch
Berg-Lauch
Gemeiner Wundklee
Rundbl. Glockenblume
Karthäusernelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Gemeines Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Hornklee
Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Feld-Thymian
Sand-Thymian

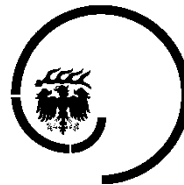
Geeignete Gräser:

Zittergras
Dach-Trespe
Schaf-Schwingel
Schillergras
Zwiebel-Rispengras
Flaches Rispengras

Allium schoenoprasum
Allium senescens
Anthyllis vulneraria
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Echium vulgare
Euphorbia cyparissias
Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Lotus corniculatus
Petrorhagia saxifraga
Sedum acre
Sedum album
Thymus pulegioides
Thymus serpyllum

Briza media
Bromus tectorum
Festuca ovina
Koeleria glauca
Poa bulbosa
Poa compressa





Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschieben (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der abzustimmenden Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt.