

KREIS: LUDWIGSBURG

GEMEINDE: LÖCHGAU

K M B



TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Löfflerstraße Nord-West 1. Änderung“

Ludwigsburg, den 06.03.2018

Bearbeiter/in: S. Hübner



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 0,6 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 Firsthöhe (siehe Planeinschrieb).

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

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



A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 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.

o: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Kellerabgänge, Dachüberstände bis 0,6 m und Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Mindestabstand von Terrassen und Kellerabgängen zur öffentlichen Straßengrenze muss 1,5 m betragen.

A.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2) BauGB)

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

A.5.1 Garagen, nicht überdachte Stellplätze und überdachte Stellplätze

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.

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.



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 Schuttfuren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften. Geeignete Arten sind in der Pflanzenliste 1 aufgeführt.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

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

Siehe Planeinschrieb

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

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

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. 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. Flächen für Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

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

B.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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



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 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.

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.4 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.5 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.6 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

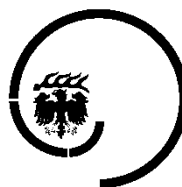
Geeignete Gräser:

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.