

KREIS: LUDWIGSBURG

GEMEINDE: LÖCHGAU

GEMARKUNG: LÖCHGAU

K M B



TEXTTEIL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften

„Kelterstraße 28“

Ludwigsburg, den 06.02.2017

Bearbeiter/in: U. Müller



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

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 § 12 (3a) BauGB sind unter Anwendung des § 9 (2) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A.2 Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht zugelassen.

A.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.3.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 0,7 überschritten werden.

A.3.2 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

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

A.3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Gebäudehöhe / OK Attika (siehe Planeinschrieb).

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe. Diese Höhe darf für technisch bedingte Anlagen, wie Kamine, Entlüftungen, Solaranlagen, Oberlichter usw. überschritten werden.

A.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.4.1 Bauweise

a: abweichende Bauweise offen, teilgeschlossen

A.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Terrassen und deren Zuwege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.4.3 *Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)*

Die Hauptausrichtung ist parallel zu dem Richtungspfeil zu stellen. (siehe Planeintrag) Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und Gebäudeteile die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

A.5.1 *Oberirdische Garage und überdachte Stellplätze*

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders ausgewiesenen Flächen (Ga) zulässig.

A.5.2 *Nicht überdachte Stellplätze*

Nicht überdachte Stellplätze können auf der überbaubaren Grundstücksfläche, der Garagenfläche (Ga) sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen (St) zugelassen werden.

A.5.3 *Nebenanlagen*

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt - sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis maximal 25m³ umbauter Raum zulässig.

A.6 **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**

Die maximal zulässige Wohndichte ist auf 3 Wohneinheiten begrenzt.

A.7 **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Siehe Planeinschrieb

Diese Flächen sind von der Bebauung freizuhalten.

A.8 **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Neue Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

A.9 **Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

A.9.1 *Private Grünflächen*

Siehe Planeintrag.

Die Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten mit Ausnahme einer Sonnenterrasse und den dazugehörigen Zuwege sowie Bestandsgebäude und Bestandsgebäudeteile.



A.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 i. V. m. Abs. 1a BauGB)

A.10.1 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Zufahrten und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster) herzustellen.

A.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

A.11.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Innere Durchgrünung mit Bäumen (Privatgrundstücke)

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksteilen mindestens ein standortgerechter und einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzenliste 1 und 2 aufgeführt.

A.11.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats gemäß Pflanzenliste 3 zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

A.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zu dulden. Zusätzlich sind zur Herstellung des Straßenkörpers unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 126 (1) BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.

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 Hauptgebäude

Für Hauptgebäude ist nur die im Plan dargestellte Dachform und Dachneigung zulässig.

B.2.2 Garagen, überdachte Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind mit einem extensiv begrünten Flachdach bzw. flach geneigten Dach 0°-5° zu versehen. Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht anzulegen.

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 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

B.3.1 Abfallbehälter

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind einzuhausen oder einzugrünen. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B.3.2 Einfriedigungen

Entlang den Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis maximal 1,5m Höhe über den angrenzenden Straßen bzw. Wegehöhen sowie über der festgestellten bestehenden Geländehöhe zulässig.

B.3.3 Geländemodellierung

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung der Grundstücke sind bis maximal 1,0 m zulässig. Die Böschungsneigung darf höchstens 1:1,5 betragen.

B.4 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

B.4.1 Pro 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 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Denkmalpflege

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung, durch das Ref. 86, muss die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Bauherren finanziert werden.

C.3 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.

Auf das Beiblatt des LRA Ludwigsburg "Regelungen zum Schutz des Bodens" wird verwiesen.

C.4 Grundwasser / Wasserschutzgebiet

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper und Erdwärmesonden) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

Jegliche Maßnahmen, die das Schutzgut Grundwasser berühren können, sind rechtzeitig, aber spätestens vier Wochen vor Beginn der Ausführung dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, anzuzeigen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

C.5 Ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen und soweit möglich die solare Ausrichtung der Gebäude zu nutzen.

C.6 Duldungspflichten

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

C.7 Naturschutz

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass Gehölzrodungen/Baufeldräumungen außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen sind. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 zu beachten.



C.8 Geotechnik

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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

C.9 Landwirtschaft

Benachbarte Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Es kann durch saisonale Mäharbeiten in geringem Ausmaß zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen.

D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete klein- und mittelkronige Arten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Elsbeere	Sorbus torminalis

Geeignete großkronige Arten:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia

D.2 Pflanzenliste 2 Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm auf starkwachsender Sämlingsunterlage

Lokal verbreitete und geeignete Sorten, wie z.B.:

Apfel:	Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Engelsberger, Gewürzluiken, Hauxapfel, Jakob Fischer
Birne :	Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux
Mostbirne :	Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wildling von Einsiedel
Kirsche:	Büttners rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche

D.3 Pflanzenliste 3 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) abzuschleiben (§ 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.

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Kelterstr. 28

Gewähltes Verfahren: Vorhaben bezogen

Aufstellungsbeschluss: 21.7.2016

Ö.B. Aufstellungsbeschluss: 28.7.2016

Behördenbeteiligung: 26.7.2016

Entwurfsbeschluss: 21.11.2016

Ö.B. Auslegung: 1.12.2016

Behördenbeteiligung: 2.12.2016

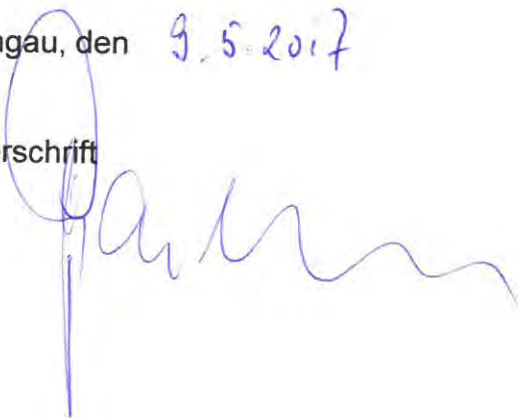
Satzungsbeschluss: 16.12.2016

Genehmigung: ./.

In Kraft Treten: 23.12.2016

Löchgau, den 9.5.2017

Unterschrift

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. K.', is written over the 'Unterschrift' label and extends into the right margin.