

KREIS: LUDWIGSBURG  
STADT: BÖNNIGHEIM  
GEMARKUNG: BÖNNIGHEIM

K M B



## *TEXTTEIL*

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

***"Schlossfeld II – Süd, 2. Änderung"***

Ludwigsburg, den 19.10.2022

Bearbeiter/in: A. Tiefau

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I.S. 1802)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I.S. 1802)

## Allgemeine Angaben

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



## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB + BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) nach Planeinschrieb.

#### 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO

Zulässig sind: Wohngebäude gem. § 4 (2) 1, nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) 2, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

#### 1.2 FGb Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

Zulässig sind: Veranstaltungsräume, Kindergarten, Kinderspielplatz und Bolzplatz, sonstige Gemeinbedarfsflächen sowie Wohnen, sowie die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Ziffern 1-5.

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

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / bauliche Grundfläche

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und darf eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,4** nicht überschreiten.

Bei begrünten Dächern erhöht sich die maßgebliche Grundstücksfläche um die Fläche der Dachbegrünung, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,5**.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z. B. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) wie folgt überschritten werden:

Überschreitung bis max. 0,6 für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw.

Zusätzlich ist eine Überschreitung bis max. 0,8 für TG zulässig, wenn sie intensiv begrünt sind und eine Mindesthumusüberdeckung von 0,5 m zur Bepflanzung haben.

### 3. Bauweise - nach Planeinschrieb

#### Offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO

Zulässig sind bei Festsetzungen von:

a1: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 (1), (2) BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 16 m. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

a2: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 (1), (2) BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 20 m.

a3: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 (1), (2) BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 28 m.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche / Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 + 4 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt, Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Bauflächen zu errichten (siehe Ziffer 2.1).



Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sowie in den dazu ausgewiesenen Flächen (Na) zulässig.

Thermische Solaranlagen sind nicht zulässig. Photovoltaikanlagen sind zulässig, jedoch nicht zur Warmwasseraufbereitung und nicht für den Betrieb der Heizung.

Pergolen bis 15 m<sup>2</sup>, Gewächshäuser bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, sowie Abstellräume bis 15 m<sup>3</sup> Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; jedoch nur im rückwärtigen Grundstücksbereich und nicht in Pflanzgebotsflächen.

Hundezwinger und Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

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

Firststrichung des Hauptdaches, parallel zu den im Plan eingezeichneten Pfeilrichtungen.

**6. Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

**6.1 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.**

Geländemodellierungen inklusive des vollständigen Substrataufbaus und Entwässerungselemente für die intensive Begrünung der Tiefgarage sind bis max. 1 m über dem Gelände zulässig.

Die Höhenunterschiede die sich entlang der Nachbargrenzen ergeben sind mit einem Stützbauwerk mit Natursteinverblendung von maximal 1 m Höhe auszugleichen oder im Verhältnis 1:2 abzuböschten.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist der Höhenunterschied im Verhältnis 1:2 abzuböschten oder durch ein maximal 1 m hohes Stützbauwerk mit Natursteinverblendung auszugleichen. Dieses Stützbauwerk muss mindestens 2 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zurückgesetzt sein.

**6.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen (Ga) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zu errichten bzw. anzulegen.**

**6.3 Offene, nicht überdachte Stellplätze** können im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden, sofern andere Festsetzungen wie Pflanzgebote, öffentliche Stell- und Grünflächen dies nicht ausschließen.

**6.4 Einfahrten:** Von den landwirtschaftlichen Wegen, von Rad- und Fußwegen und über die Parkplätze, Grünflächen und Pflanzgebotsflächen besteht zu den Baugrundstücken generelles Zu- und Abfahrtsverbot.

**7. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Östlich der Telemannstraße sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Für die übrigen Bereiche werden keine Festsetzungen in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten getroffen.

**8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)** nach Planeinschrieb, unverbindlich gegliedert in Fahrbahnen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg), Parkplätze, Gehwege, Fuß- und Radwege und Grünanlagen; eine Abweichung der dargestellten Gliederung und Pflasterung bei der Ausführung ist zulässig.

Entlang der im Plan gekennzeichneten Bereiche, sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

**9. Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) 12 BauGB)**

Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung, hier Elektrizität.



**10. Mit Leitungsrechten belegte Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**

LR 1: Die Entwässerungsmulden sind zu dulden und so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Gestaltung und Unterhaltung erfolgt gemäß Ziffer 13.2: A 1/Pfg 1.

LR2: Die Entwässerungsleitungen innerhalb des Leitungsrecht 2 sind zu dulden.

Die im Bebauungsplan durch **Leitungsrechte (LR 1 + LR 2)** festgesetzten Flächen dürfen nur soweit genutzt werden, dass die Betriebssicherheit der Anlagen jederzeit gewährleistet ist und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist.

Das Leitungsrecht wird durch Grunddienstbarkeit abgesichert.

Bei Bautätigkeiten sind im Vorfeld aktuelle Leitungsauskünfte bei Netzbetreibern, Versorgern und Telekommunikationsanbietern einzuholen und entsprechende Schutzmaßnahmen umzusetzen.

**11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerken, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen. Diese werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sie liegen auf der privaten Grundstücksfläche.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und Tiefe von ca. 0,5 m erforderlich.

Straßenbeleuchtungskörper mit Zubehör sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind entsprechend § 126 BauGB vom Eigentümer zu dulden.

**12. Festsetzungen in der Höhenlage (§ 9 (3) BauGB / § 18 BauNVO)**

**12.1 Die Höhe der baulichen Anlagen** (Gebäudehöhe) bemisst sich nach der Firsthöhe bzw. beim geneigten Dach nach der Gebäudehöhe (Oberkante Attika oder oberster Punkt der Dachfläche) von einer festgesetzten **Bezugsebene B** aus. Die Bezugshöhen gelten je projektiertes Grundstück. Bei geänderter Grundstücksaufteilung ist zwischen den eingetragenen Bezugshöhen zu interpolieren.

**12.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** darf die Bezugshöhe (B) unter Einhaltung der First-/Gebäudehöhenbegrenzung um max. 0,25 m über- und unterschreiten (siehe Anlage 2)

Im Einzelnen gelten nach Planeintrag folgende Höhenbegrenzungen:

$H_1 = 7,5 \text{ m}$                        $H_2 = 9,5 \text{ m}$                        $H_3 = 12,5 \text{ m}$

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

Weitere Überschreitungen sind nur unter gleichzeitiger Reduzierung der Gebäudehöhe zulässig.

Bei zusammengebauten Gebäuden müssen einheitliche Traufkanten und Firsthöhen realisiert werden.

**13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a + b BauGB)**

**13.1 Allgemeines Pflanzgebot**

**13.1.1** Für die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte und gebietseigene, zertifizierte Gehölze sowie gebietseigenes Saatgut zu verwenden. Geeignete Arten sind der Pflanzliste (Anlage 3) zu entnehmen. Soweit bei den Laubbäumen kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 7 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden. Soweit bei den Laubbäumen die angegebene Größe (StU 20 cm) nicht verfügbar ist, kann auf schwächere Pflanzqualität zurückgegriffen werden (StU 18 cm). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.



13.1.2 Schneebeere (Symphoricarpus-Sorten) und vergleichbare fremdländische Arten sind nicht zulässig, auf gefüllte Blüten ist zu verzichten.

13.1.3 Flächen für Pflanzgebote sind von jeder Bebauung freizuhalten.

### 13.2 Planinterne Pflanzgebote (Pfg),

#### **M 1 Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch künstliche Beleuchtung**

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Tierarten durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Auf öffentlichen Flächen in den Randbereichen, insbesondere in der östlichen Randzone, sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W oder vergleichbare Produkte. Eine Beleuchtung von Gehölzen ist möglichst zu vermeiden. Auf die „Lichtrichtlinie“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen vom 18.01.2001 wird verwiesen.

#### **M 2 Verwendung wasserdurchlässiger, möglichst begrünbarer Beläge**

Regelung in den örtlichen Bauvorschriften, Ziff. 6.2

#### **M 3 Dezentrale, naturnahe Regenwasserbewirtschaftung**

Das Regenwasser der Dach-, Hof- und Grünflächen ist im Bereich des Trennsystems den Entwässerungsmulden zuzuführen.

Beschreibung in den Hinweisen unter Ziff. 1.2.

Die naturnahe Gestaltung erfolgt gemäß A 1/Pfg 1.

#### **A 1/Pfg 1: Entwässerungsmulden für Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken**

Die Mulden sind naturnah zu gestalten. Zur Einsaat der Böschung ist eine gebietseigene, zertifizierte Saatgutmischung zu verwenden: Arten der Fettwiesen (mit einigen feuchteliebenden Arten) mit 50 % Kräuteranteil. Die Fläche darf maximal zweimal im Jahr gemäht werden, der erste Schnitt soll erst Ende Juni/Anfang Juli erfolgen, jedoch muss der Wasserablauf stets gewährleistet werden.

#### **A 2/Pfg 2: Baumpflanzungen im Straßenraum**

Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Standorte entlang der Erschließungsstraße sind nach Möglichkeit gebietseigene hochstämmige, großkronige Laubbäume mit Stammumfang von mind. 18 - 20 cm entsprechend der Artenlisten 1 (Anlage 3) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abweichungen von den im Plan gekennzeichneten Standorten in Anpassung an die standörtlichen Erfordernisse sind gestattet, die dargestellte Anzahl ist jedoch bindend. Der Baumstandort darf zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche maximal einen Abstand von 3 m aufweisen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.

#### **A 3/Pfg 3: Innere Durchgrünung mit Bäumen (Privatgrundstücke)**

Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksteilen mindestens ein mittel- oder großkroniger, 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 Pflanzenliste 1-2 aufgeführt. Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

Die im Plan per Planzeichen festgesetzten Bäume (Pflanzgebote) werden angerechnet.



#### **A 4/Pfg 4: flächiges Pflanzgebot – Feldhecken, Feldgehölze, Strauchpflanzungen**

Auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen sind Feldhecken/Strauchpflanzungen aus standortgerechten einheimischen Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Gehölze werden in lockeren Gruppen unterschiedlicher Größe (3-9 Gehölze) gepflanzt.

Der Deckungsgrad der Bepflanzung beträgt mind. 50 %. Auf der zu bepflanzenden Fläche ist pro Quadratmeter mindestens eine Bepflanzung vorzusehen. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzlisten aufgeführt.

Die nach § 16 NRG BW vom 04.02.2014 (GBl. S 65) geltende Grenzabstände verringern sich für diese Pflanzungen auf die Hälfte.

#### **A 5/Pfg 5: Dachbegrünung**

Geneigte Dächer / Flachdächer bis 15° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Bei Errichtung einer Photovoltaikanlage kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden, wenn eine Ausgleichspflanzung in Form eines hochstämmigen Baumes / 200 m<sup>2</sup> Dachfläche vorgenommen wird.

#### **A 6/Pfg 6: Wiesenstreifen auf Privatgrundstücken**

Die Wiesenstreifen sind naturnah zu gestalten. Zur Einsaat ist eine gebietseigene, zertifizierte Saatgutmischung zu verwenden: Arten der Fettwiesen (mit einigen feuchteliebenden Arten) mit 50 % Kräuteranteil. Die Fläche darf maximal zweimal im Jahr gemäht werden, der erste Schnitt soll erst Ende Juni/Anfang Juli erfolgen, jedoch muss der Wasserablauf stets gewährleistet werden.



## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)**

### **1. Fassadengestaltung**

Die Verkleidung der Außenwände der Gebäude mit polierten, spiegelnden und stark reflektierenden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik, engobierter Spaltklinker und grellen Farben ist nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen. Diese sind allerdings nicht zur Warmwasseraufbereitung und nicht für den Betrieb der Heizung zulässig. Thermische Solaranlagen sind nicht zulässig.

Garagengruppen sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

### **2. Rücksprung des Dachgeschosses**

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist mit Ausnahme von Treppenhäusern und Gebäudeteilen für Aufzüge für das Dachgeschoss an allen Seiten ein Rücksprung von mindestens 1,5 m vorzusehen. Dies gilt nur bei einer 4-geschossigen Bebauung. Bei einer geringeren Geschossigkeit muss das Dachgeschoss nicht zwingend zurückgesetzt sein.

### **3. Dachgestaltung**

#### **3.1 Dachform und Dachneigung – nach Planeinschrieb.**

Zulässig sind:

**S:** - Satteldächer, mit Dachneigungen zwischen 30°-38°

**WD/KWD:** - Walmdächer und Krüppelwalmdächer, mit Dachneigung zwischen 30°-38°

**gD:** - geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 0°-15°,  
zulässig sind im Einzelnen: flachgeneigte Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pult- bzw. Satteldächer, Zeltdächer und Flachdächer.

#### **3.2 Dacheindeckung**

##### **3.2.1 Metaldächer und glänzende Materialien sind nicht zugelassen.**

Davon ausgenommen sind untergeordnete Dacheindeckungen wie Dächer von Windfang, Wintergärten, Vordächer, Dachflächenfenster, Gaupen und Erkern sowie Regenrinnen und Regenfallrohre. Für die erste Reihe der Bebauung entlang des östlichen Ortsrandes, ist die Dachflächenfarbe auf rot – rotbraun begrenzt

##### **3.2.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad sind extensiv mit Kräutern und Gräsern zu begrünen.**

##### **3.3 Thermische Solaranlagen** sind nicht zulässig. **Photovoltaikanlagen** sind zulässig, jedoch nicht zur Warmwasseraufbereitung und nicht für den Betrieb der Heizung.

Photovoltaikanlagen sind zulässig, müssen jedoch mindestens 1,25 m von der Außenkante der Dachkonstruktion zurückgesetzt werden.

Auf die Festsetzungen durch die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) wird hingewiesen. Zur Erfüllung der PVPf-VO, EEWärmeG und EEG können geringere Dachabstände realisiert werden.

##### **3.4 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Quergiebel zum Hauptfirst sowie Dacheinschnitte sind zulässig.**

Sie dürfen in ihrer Gesamtbreite 60% der Trauflänge der jeweiligen Dachansicht nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Ortgang und Dachaufbauten, Zwerchgiebeln bzw. Quergiebeln muss mind. 1,50 m betragen.

Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues, der Quer- und Zwerchgiebel bzw. des Dacheinschnittes muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe liegen; soweit es technisch möglich ist, soll das gleiche Material wie beim Hauptdach verwendet werden.

Die Höhe der Gauben vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Schnittpunkt Dachhaut/ Außenwand gemessen, darf 1,80 m nicht überschreiten.





#### 4. **Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)**

Auf jedem Gebäude ist nur eine Satellitenempfangsanlage zulässig.  
Antennen für **Mobilfunkanlagen** sind nicht zulässig.

#### 5. **Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsleitungen und Leitungen zur örtlichen Stromversorgung sind als Freileitungen unzulässig.

#### 6. **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

6.1 **Einfriedungen** der Grundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege sind als einfache Holzzäune (Lattenzäune), Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern herzustellen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen einschließlich der ggf. erforderlichen Natursteinmauer nach Ziffer 5.4 darf 1,00 m nicht überschreiten. Tote Einfriedungen müssen zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

Entlang der befahrbaren Wohnwege ist mit Zäunen und Hecken ein Abstand von mind. 50 cm zur Weg- oder Parkplatzgrenze einzuhalten.

Zur freien Landschaft sind als Einfriedigungen nur belaubte Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig. Die Grundstücke, die parallel zum Pflanzgebot A 1/Pfg 1 verlaufen, sind zwingend einzufrieden.

#### 6.2 **Befestigung der Stell- und Hofflächen sowie der Eingangsbereiche**

Bei gering belasteten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Hofflächen und Einfahrten, sind wasserdurchlässige, möglichst begrünbare, Beläge zu verwenden.

Zulässig sind: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflastersteine mit Abstandshalter, Sickersteine, Schotter.

Nicht zulässig sind: herkömmliche Pflasterungen, wassergebundene Decken.

#### 6.3 **Private Grünflächen- Hausgärten**

Neben den Festsetzungen von Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und unter Verwendung von möglichst einheimischen und gebietseigenen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Fassadenbegrünung mit Arten der Artenliste 4 (Anlage 3) wird empfohlen.

Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

6.4 **Aufschüttungen und Abgrabungen** über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände sind genehmigungspflichtig und in der Bauvorlage entsprechend darzustellen.

Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sollen durch Böschungen einander angeglichen werden; dabei sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie als Bruchsteinmauern aus Natursteinquadern hergestellt werden. Betonformsteine sind unzulässig.

#### 6.5 **Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)**

Für Wohnungen bis 35 m<sup>2</sup> ist jeweils 1 Stellplatz; ansonsten sind je Wohneinheit 1,5 Pkw-Stellplätze zu errichten. Für anders genutzte Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VVV-Stellplätze. Ergeben sich bei der Berechnung der Stellplätze im Gesamtergebnis für ein Grundstück Kommastellen, ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden. Ein Verkehrsflächenabstand der Garagen von mindestens 5,0 m kann als Stellfläche anerkannt werden.

#### 7. **Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach §74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



## **HINWEISE**

### **1. Wasserschutzrechtliche Hinweise**

Auf das hydrologische Gutachten vom 02.12.1992 und auf das geotechnische und hydrologische Gutachten vom 08.02.2008 der Baugrundinstitut GmbH Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner wird hingewiesen.

Der Bereich östlich der Telemannstraße liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Einzugsgebiets für die Kirchheimer Muschelkalk-Trinkwasserfassung „Fronberg III“. In diesem Gebiet sind Erdsondenbohrungen, welche den für Trinkwasserzwecke genutzten Grundwasserleiter erreichen (hier: die Schichten des Muschelkalks), grundsätzlich nicht zulassungsfähig. Im betroffenen Baugebiet stehen unter quartären Überdeckungen noch Reste des Unterkeupers über dem Muschelkalk an, so dass hier Erdsonden max. nur bis etwa 20 m (Top Muschelkalk) möglich wären.

#### **1.1 Grundwasser**

Bei einem unvorhergesehenen Erschließen von Grundwasser im Zuge von Erdarbeiten ist dies umgehend dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Bei gering belasteten Weg- und Stellflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser größtenteils versickern kann. Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

#### **1.2 Grundstücksentwässerung**

Im zentralen Bereich des Plangebiets wird sowohl das Schmutzwasser als auch das Oberflächenwasser an das bestehende Mischsystem Schlossfeld I angeschlossen.

Der restliche Teil des Baugebiets wird in einem modifizierten Trennsystem entwässert, bei dem das Schmutzwasser der Gebäude und das Regenwasser der Straßenflächen an das konventionelle Kanalisationssystem (bestehendes Mischsystem Schlossfeld I bzw. Schlossfeld II, Nord) angeschlossen wird und das Niederschlagswasser über Entwässerungsmulden und ein Mulden-Rigolen-System abgeleitet wird.

Das Regenwasser der Dach-, Hof- und Grünflächen von den Grundstücken soll über geeignete Anlagen weitgehend außerhalb des Plangebiets möglichst versickern, nicht versickertes oder verdunstetes Wasser wird zum Vorfluter (im Norden: Mühlbach, im Osten: Erlenbrunnenbach, im Westen: Hofener Teich) abgeleitet. Die Ableitung erfolgt in einem Grabensystem zwischen den Gebäudezeilen, im Osten mit kleinen Retentionsflächen.

Auf den Teilkanalplan des Ingenieurbüros Edgar Kleiner wird verwiesen.

Bei der Grundstücksentwässerung ist diese getrennte Ableitung zu berücksichtigen.

Um Fehllanschlüsse auszuschließen, muss der Stadt Gelegenheit zur Überprüfung und Abnahme der Grundstücksentwässerungsanlage gegeben werden.

#### **1.3 Regenwassernutzung**

Aus Gründen der Regenrückhaltung wird empfohlen, private Retentionszisternen zur häuslichen Regenwassernutzung zu errichten. Diese sind der Stadt anzuzeigen.

Bei der Installation ist die DIN 1988 zu beachten. Um Fehllanschlüsse zu vermeiden, müssen Leitungen von Trinkwasser und Nichttrinkwassersystemen unterschiedlich gekennzeichnet werden. Wasser für den menschlichen Gebrauch muss dann Trinkwasserqualität aufweisen. Alle Entnahmestellen für Nichttrinkwasser sind mit einem Schild oder entsprechenden Symbol zu versehen. Die Entnahmestellen sollten zusätzlich vor unbefugter Entnahme von Nichttrinkwasser gesichert werden.

Vor Inbetriebnahme ist der Stadt Gelegenheit zur Überprüfung der Anlage zu geben.



#### 1.4 **Baugrunduntersuchung**

Die in den unter Ziffer 1. genannten Gutachten der Untergrundverhältnisse kann eine gezielte Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung im Einzelfall nicht ersetzen.

#### 2. **Erneuerbare Energien und ökologische Bauweise**

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden und Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.

#### 3. **Insektenschonende Beleuchtung**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außenbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen und das Anstrahlen von Fassaden sind unzulässig.

Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder und andere technische Einrichtungen soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

#### 4. **Vorkehrungen gegen Vogelschlag**

Zur Verhinderung von sog. „Vogelschlag“ sollen entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Es wird dazu auf das LNV-Infoblatt 07/2020 „Vogelschlag an Glas“ vom 23.10.2020 des Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. sowie auf das Merkblatt der Schweizerischen Vogelwarte Sempach „Vögel und Glas“ aus dem Jahr 2017 hingewiesen.

#### 5. **Technische Sicherung von Gebäuden**

Eine kostenlose und unverbindliche Beratung zu Einbruchschutz und Sicherungstechnik kann beim Polizeipräsidium Ludwigsburg, Referat Prävention, vom Beginn der Planung an eingeholt werden.

#### 6. **Bodenschutzrechtliche Hinweise**

Sollten bei der Erschließung und Bebauung Altablagerungen oder nicht nur unerhebliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt und der Fachbereich Gesundheitsschutz sofort zu verständigen und die Bauarbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Anlage 1).

#### 7. **Denkmalschutz**

Bodenfunde nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Landesdenkmalamt zu melden.

Der Beginn sämtlicher Bau- bzw. Planierarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg – Bodendenkmalpflege – 3 Wochen vorher mitzuteilen, um Gelegenheit zu geben, evtl. zu Tage tretende Grabfunde rechtzeitig zu sichern und freizulegen; die dadurch verursachten kurzfristigen Arbeitsunterbrechungen sind gem. § 20 DSchG zu dulden.

Die Beseitigung oder Zerstörung von Gräbern ist strafbar.

#### 8. **Archäologischer Hinweis**

Im südöstlichen Bereich des Planareals (westlich der Schlossteige in Höhe Flst. 86-91) ist durch neue Luftbilder ein möglicher vorgeschichtlicher Grabhügel belegt.

Zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand der archäologischen Befunde wird empfohlen, frühzeitig im Vorfeld der Erschließung auf Kosten des Planungsträgers archäologische Prospektionen, Baggerschnitte mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel, in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

Im Anschluss daran können wissenschaftliche Ausgrabungen der Befunde notwendig



werden. Mit der frühzeitigen Durchführung von Prospektionen kann Planungssicherheit erreicht werden und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden.

Eine schriftliche Terminvereinbarung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, archäologische Denkmalpflege ist erforderlich.

**9. Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen.



**Hinweis auf die Erstellung von Planunterlagen**

Die Planunterlage M. 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

- ANLAGEN:**
- Regelungen zum Schutz des Bodens (Anlage 1)
  - Gebäudehöhenentwicklung (Anlage 2)
  - Pflanzliste (Anlage 3)





## **Regelungen zum Schutz des Bodens**

### **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.

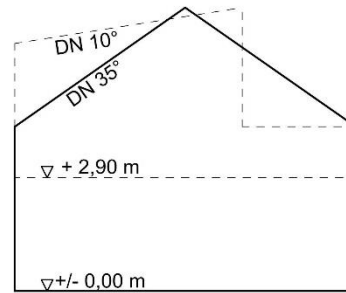


## Gebäudehöhenentwicklung

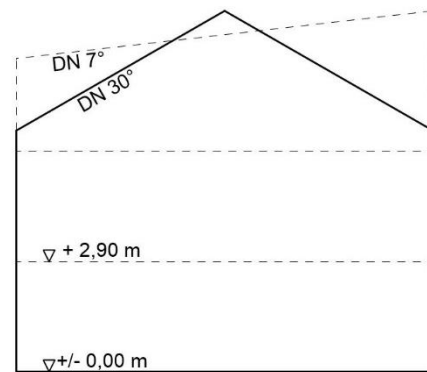
Bei einer Abweichung der **Bezugsebene** von max. 0,25 m und Einhaltung der **Firsthöhenbegrenzung** gem. den Planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 11.

(M 1:200)

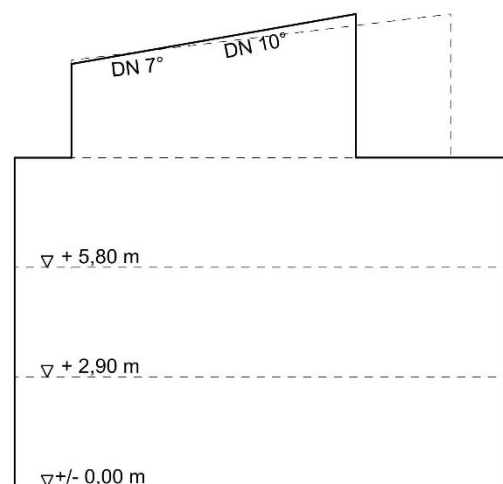
max. zulässige Gebäudehöhe: **H1: + 7,5 m**



max. zulässige Gebäudehöhe: **H2: + 9,5 m**



max. zulässige Gebäudehöhe: **H3: + 12,5 m**



**Pflanzliste****– Liste gebietseigener Pflanzen, Herkunftsgebiet 7 (für Bönningheim)**

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Bäume</b>	
<b>Artenliste 1</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
---	Regionaltypische Obstbäume, Hoch- und Halb- stämme
<b>Artenliste 2</b>	
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
<b>Sträucher</b>	
<b>Artenliste 3</b>	
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
<b>Artenliste 4: Empfohlene Kletterpflanzen</b>	
Hedera helix	Efeu
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Lonicera	Geißblatt-Arten
Parthenocissus	Wilder Wein





Botanischer Name	Deutscher Name	Ansaatmenge in % je 100 m²
<b>Artenliste 5: Grünstreifen</b>		
Achillea millefolium	Schafgarbe	2,3
Cichorium intybus	Wegwarte	7,7
Daucus carota	Wilde Möhre	12,3
Echium vulgare	Natternkopf	3,8
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	2,3
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite	1,5
Linaria vulgaris	Gemeines Leinkraut	1,5
Malva moschata	Moschus-Malve	27,6
Medicago lupulina	Hopfenklee	0,2
Medicago sativa	Luzerne	1,5
Melilotus officinalis	Gelber Steinklee	0,2
Oenothera biennis	Nachtkerze	9,2
Papaver rhoeas	Klatsch-Mohn	3,8
Pastinaca sativa	Pastinak	11,5
Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut	6,1
Senecio erucifolius	Raukenblättriges Greiskraut	2,3
Silene alba	Weißer Lichtnelke	0,8
Silene vulgaris	Leimkraut	1,5
Tanacetum vulgare	Rainfarn	1,5
Verbascum thapsus	Kleinblütige Königskerze	

