

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: SERSHEIM

K M B



TEXTTEIL

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Sanierungsgebiet Vaihinger Straße 1. Änderung“

Ludwigsburg, den 13.03.2018

Bearbeiter/in: S. Hübner
Projekt: 2321



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. 99, 103)

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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind **nicht zulässig**:

- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahme können nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO **nicht zugelassen**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 i.V.m. § 16 Abs.5 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: 0,4

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 0,6 überschritten werden.

Darüber hinaus ist Überschreitung bis max. 0,8 für Tiefgaragen zulässig, wenn sie vollständig erdüberdeckt und intensiv begrünt sind.

A.2.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sind die festgesetzten Bezugshöhen.

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

A.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch maximale First- bzw. Traufhöhe, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe (siehe Planeintrag).

Die Traufhöhe wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe darf bei Anbauten, Gegengiebeln und Gebäuderücksprüngen auf max. 60 % der Gebäudelänge/Traufhöhe unterbrochen werden.



A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.3.1 *Bauweise*

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

A.3.2 *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in den im Lageplan dargestellten Bereichen durch Balkone und Terrassen überschritten werden.

A.3.3 *Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

Die Hauptausrichtung der baulichen Anlage ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (siehe Planeinschrieb). Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Gebäudeteile, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

A.4.1 *Tiefgaragen*

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „TG“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind außerhalb von Hochbauten mit min. 0,5 m Erde zu überdecken.

A.4.2 *Stellplätze und Garagen (privat)*

Garagen sind zulässig auf den besonders gekennzeichneten Flächen (Ga) sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

Stellplätze sind zulässig auf den besonders gekennzeichneten Flächen (St), auf den Garagenflächen (Ga) sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche.

A.4.3 *Stellplätze (öffentlich)*

Die im Plan als öffentlich gekennzeichneten Stellplätze (St ö) sind Stellplätze für die Allgemeinheit.

A.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) 14)

Die im Plan als Mülleimeraufstellfläche gekennzeichnete Fläche dient zur Aufstellung der Müllbehälter am Tag der Leerung.

A.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.6.1 *Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Private Grünflächen*

Unbebaute und unversiegelte Flächen sowie Freiflächen über Tiefgaragen, sind gärtnerisch anzulegen und so zu erhalten.



A.6.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats gemäß Pflanzenliste 1 zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

A.7.1 Wasserdurchlässige Beläge

Für Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen u.ä.) zulässig.

A.8 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

GR: Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit bzw. des jeweils Berechtigten.

FR: Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit bzw. des jeweils Berechtigten.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

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

Siehe Planeinschrieb

Die Hauptdächer sind als Satteldächer auszuführen.

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

B.2.1 Hauptgebäude

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

B.2.2 Garagen, überdachte Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude können mit der Neigung des Hauptgebäudes ausgeführt werden oder sind mit einem extensiv begrüntem Flachdach zu versehen. Bei extensiv begrüntem Flachdächern ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht anzulegen.

B.2.3 Dacheindeckung von Hauptgebäuden

Es sind nur Deckungen mit Dachstein zulässig (Betonstein, Tonziegel). Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun, sowie von grau bis schwarz 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, sowie Solar- und Photovoltaikanlagen.

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur an untergeordneten Dachbereichen, wie Dachgauben, Vordächern und Blechverwahrungen bei Flachdächern zulässig.

B.2.4 Dachaufbauten / Gegengiebel

Dachaufbauten sind bei Satteldächern als Schlepp- oder Flachdachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- * die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 60 % der dazugehörenden Dachlänge betragen
- * der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,25 m betragen
- * Dachaufbauten müssen, in der Dachschräge gemessen, zum First einen Mindestabstand von 1,0 m aufweisen.
- * Zwerchgiebel oder Dacheinschnitte sind nicht ausgeschlossen

Für Gegengiebel gelten die o.g. Bemaßungen und Dachformen analog.

B.2.5 Fassaden

Grellfarbige, glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig mit Ausnahme von Fenster, Türen und Flächen für die Solarnutzung.



B.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zulässig:

- als Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m oder
- als Holz- bzw. Drahtgeflechtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m in Verbindung mit einer Bepflanzung durch Hecken/Sträucher bis zu einer Höhe von 1,80 m oder
- als Natursteinmauern bzw. Gabionen bis max. 60 cm Höhe in Verbindung mit einer Bepflanzung durch Hecken/Sträucher bis zu einer Höhe von 1,80 m oder
- als Sichtschutzelemente für Terrassen mit Holzbelattung (vertikal oder horizontal) auf einer Länge von max. 3,00 m und bis zu einer Höhe von 1,80 m in Verbindung mit einer Begrü-
nung aus Kletterpflanzen.

Hinweis: Das gesetzliche Nachbarrecht ist zu beachten.

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

Abweichend zu § 37 (1) LBO erhöht sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wie folgt:

- für Wohnungen auf 1,75 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Um diesen Vorgaben zu entsprechen, ist eine Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der mit „TG“ gekennzeichneten Flächen zulässig.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ wird verwiesen.

C.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

C.3.1 Artenschutzgutachten

Ein Artenschutzgutachten wird bearbeitet. Eventuelle Schutz- und Ersatzmaßnahmen werden vor Abbruch bzw. Baubeginn durchgeführt.

C.3.2 Festlegung Rodungszeitraum

Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten).

C.3.3 Prüfung einer Belegung von abzubrechenden Gebäuden auf Vorkommen gebäudebewohnender Vogelarten

Vor Abbrucharbeiten an Gebäuden im Plangebiet ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen durchzuführen.

C.4 Grundwasser

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) 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.

C.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (z.B. Natrium-Niederdruckdampfleuchten) an Gebäuden 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. Auf sog. „Skybeamer“ ist zu verzichten



D Pflanzenlisten

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) abzuschleppen (§ 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.

