



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND VERMESSUNG

Bebauungsplan

„Hartenecker Höhe“

Nr. 092/03

Textliche Festsetzungen zum Planteil

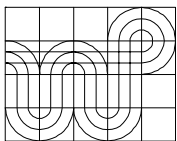
Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB und
örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO für den Bebauungsplan

Satzung

04. September / 24. September 2008

Bearbeitung:

FB Stadtplanung und Vermessung



WICK + Partner
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Für die Baufelder A2, A3 und A4 gilt folgende ergänzende Festsetzung:

Gemäß § 1 (7) BauNVO sind auf mindestens 40 % der Erdgeschossgrundfläche nur Nutzungen zulässig, die im WA allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind und keine Wohnnutzung sind.

1.2 Sonstiges Sondergebiet – SO (§ 11 BauNVO)

- Dienstleistung, Gesundheit, Freizeit sowie ergänzende Nutzungen -

Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, die sportlichen, kirchlichen, sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Zwecken dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Alle anderen in der BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig. Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung ist das Sondergebiet wie ein Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) zu behandeln.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Für die Baufelder **A2, A3, A4, B 1.2, B2, B3, C 1.1, C2, C3, D 1.1, D2, D3, E 1.1, E2, E3, F 1.1, F 2.2** gelten folgende ergänzende Festsetzungen:

- Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei der Anrechnung von Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO gemäß Satz 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Soweit bei Gebäuden mit den Dächern FD und WD2 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ausschließlich durch die Flächen des festgesetzten Dachüberstands entsteht, ist diese Überschreitung zulässig.
- Für das **Baufeld A 3** gilt als ergänzende Festsetzung:
Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche, die sich aus der Addition des Baugrundstücks innerhalb des Baufelds A 3 und der westlich zugeordneten Baufläche für Stellplätze ergibt.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist durch Planeintrag festgesetzt. Von dieser Höhe darf nach unten und oben um max. 0,3 m abgewichen werden.

Als EFH gilt jeweils die Rohfußbodenhöhe (vgl. B 3.1 Geländehöhen privater Grundstücke).

In den **Baufeldern B 1.1 und F 2.1** ist die EFH-Höhenlage durch Minimal- und Maximalwert festgesetzt. Innerhalb des Baufelds sind mindestens zwei Höhenebenen, durch Teilung senkrecht zur eingetragenen Pfeilrichtung, auszubilden. Die unterste Höhenlage darf höchstens 0,5 m über dem Minimalwert, die oberste Höhenlage maximal 0,5 m unter dem Maximalwert liegen.

Ausnahmsweise kann in den **Baufeldern A2, A3 und A4** die festgesetzte EFH um bis maximal 1,0 m unterschritten werden, wenn im Erdgeschoss (unterstes Vollgeschoss) eine andere zulässige Nutzung als die Wohnnutzung untergebracht wird.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2), § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (GH) wird am höchsten Punkt der baulichen Anlage (Oberkante Gebäude) lotrecht zur festgesetzten EFH gemessen.

Laut Planeintrag gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

GH 1 = 3,75 m	GH 5 = 15,00 m
GH 2 = 6,50 m	GH 6 = 9,50 m
GH 3 = 9,30 m	
GH 4 = 12,10 m	

Für die **Baufelder A2, A3, A4, B 1.2, B2, B3, C 1.1, C2, C3, D 1.1, D2, D3, E 1.1, E2, E3, F 1.1, F 2.2** gelten folgende ergänzende Festsetzungen:

- Die zulässige Gebäudehöhe kann bei Walmdächern WD 2 um bis zu 1,50 m überschritten werden. Dabei ist mit der Wandhöhe die zulässige maximale Gebäudehöhe GH einzuhalten. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- Haustechnische Anlagen wie Gebäudeaufzügen oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie können die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
- Bei der Gebäudehöhe GH 3 und GH 4 kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass Aufzüge sowie Überdachungen von Treppen und Erschließungsanlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,75 m überschreiten (Verweis auf B 1.3 Dachaufbauten).
- Absturzsicherungen bis 1,0 m als Sekundärkonstruktionen sind nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

– siehe Planeintrag –

3.1 Offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

- o offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)



offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.



offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)
Es sind nur Hausgruppen zulässig.

3.2 Abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)

- a1 abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)
offene Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
- a2 abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)
offene Bauweise, Gebäudelängen sind auf max. 20,0 m begrenzt.
- a3 abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)
Es sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Es ist eine Bebauung an allen Grundstücksgrenzen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Bei Hausgruppen sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) und Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

– siehe Planeintrag –

Dachüberstände bei Flachdächern FD und Walmdächern WD 2 dürfen die überbaubare Grundstücksfläche maximal bis zu dem in den örtlichen Bauvorschriften festgelegten Maß überschreiten (vgl. B 1.1).

Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker oder Vorbauten bis 5 m Länge und 1,5 m Tiefe dürfen die festgesetzte Baugrenze überschreiten, wenn ihre Gesamtlänge weniger als 40 % der Gebäudelänge beträgt. Die geltenden abstandsrechtlichen Vorschriften nach LBO sind von dieser Regelung unberührt.

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

Die Längsachse der Gebäude ist parallel oder senkrecht zu der begrenzenden nördlichen oder südlichen Baulinie bzw. Baugrenze auszurichten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Soweit Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen festgesetzt sind, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Hauseinheit auf maximal 2 begrenzt.

7. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Für die **Baufelder A2, A3, A4, B 1.2, B2, B3, C 1.1, C2, C3, D 1.1, D2, D3, E 1.1, E2, E3, F 1.1, F 2.2** gelten folgende ergänzende Festsetzungen:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang von Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen in einer Tiefe von mind. 4,0 m nur Nebenanlagen für Müllsammelbehälter sowie zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Kinderwägen etc. zulässig. Im übrigen gilt § 14 BauNVO.

8. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Baufeld A2, A3, A4, B 1.2, B2, B3, C 1.1, C2, C3, D 1.1, D2, D3, E 1.1, E2, E3, F 1.1, F 2.2:

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Über den baurechtlich notwendigen Bedarf hinaus sind diese Stellplätze in der Tiefgarage oder als offene Stellplätze auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.

Baufeld B1.1, B4, C1.2, C4, D1.2, D4, E 1.2, E4, F1.2, F2.1, F4, G1.1-G4:

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.

9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen siehe Planeintrag –

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie für die Ausführung.

VBZ 1A / 1B (Zentrale Achse):

Verkehrsfläche mit besonderer Berücksichtigung der Anforderungen von Fußgängern und Radfahrern. Von der VBZ 1 sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

Der Anteil der unversiegelten Flächen an der Gesamtfläche -VBZ 1A- muss mindestens 25 % betragen.

Der Anteil der unversiegelten Flächen an der Platzfläche -VBZ 1B- muss mindestens 60 % betragen.

VBZ 2 (Landschaftskante und Verbindungswege):

Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer. Von der VBZ 2 dürfen keine Grundstückszufahrten angelegt werden.

Öffentliches Verkehrsgrün

Die Grünflächen entlang der Verkehrsflächen dienen der Gliederung des öffentlichen Erschließungsraumes und sind mit einer dauerhaften Vegetationsstruktur (bspw.

Raseneinsaat, Stauden etc.) zu versehen, vor Überfahren zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Das Verkehrsgrün darf für querende Fußwege und für die Errichtung von Bushaltestellen unterbrochen werden. Grundstückszufahrten sind nur im Einzelfall ausnahmsweise zulässig.

10. Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Randeinfassung mit Hinterbeton, Betonsockel infolge der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

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

- siehe Planeintrag –

gr 1/ lr 1 Die mit einem Geh- und Leitungsrecht gr 1 / lr 1 zu belastenden Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit können in den Obergeschossen überbaut werden. Auf dem Straßenniveau sind die Flächen als Arkaden auszubilden und als Teil des öffentlichen Raumes VBZ 1A/1B zu gestalten.

gr 2 / lr 2 Die mit einem Geh- und Leitungsrecht gr 2 / lr 2 zu belastenden Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit gewährleisten den Durchgang zur Walter-Flex-Straße (Bushalt).

12. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

– siehe Planeintrag –

Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage

Die bezeichnete Fläche ist als Parkanlage für den Aufenthalt von Kindern und Erwachsenen gewidmet.

Zweckbestimmung Spiel und Sport

Die bezeichnete Fläche dient vorrangig der allgemeinen Spiel- und Sportnutzung. Innerhalb der Fläche ist neben der grünordnerischen Gestaltung die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie von Aufenthaltszonen und baulichen Einrichtungen zulässig (z.B. Sport- und Spielgeräte, Ballspielplätze, Treffpunkte), die dem Charakter der Grünanlage funktional angemessen sind.

Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Die bezeichnete Fläche dient der Ortsbildgestaltung entlang des bestehenden Feldweges.

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

13.1 Baumschutzgebiete

Auf den mit „Baumschutz“ gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Baumbestand nach den Vorgaben des genehmigten Artenschutzkonzeptes dauerhaft als Lebensraum bedrohter Brutvogelarten zu erhalten. Dabei sind insbesondere Altbäume mit Sonderstrukturen (z.B. starke Äste, Aststümpfe, Faulstellen, Totholzbereiche am Schaft, Risse und Spalten im Holz, Spechthöhlen, Pilzkonsolen, Krebsknollen, Schleimfluss, abgestorbene Kronenteile und Horstbäume) zu erhalten. Stehendes und liegendes Totholz ist im Gebiet zu belassen.

Die Baumschutzgebiete sind einzuzäunen, öffentlich zugängliche Wege dürfen nur mit gesonderten Maßnahmen zur Verkehrssicherung angelegt werden.

13.2 Tiefgaragenüberdeckung

Die Tiefgaragenbauwerke sind mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung anzulegen.

14. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

Für alle Pflanzgebote und Pflanzbindungen gilt:

Die Artenzusammensetzung der Bäume soll sich nach den Standorteigenschaften ausrichten. Entlang von Straßen und befestigten Plätzen sind Arten aus der Straßenbaumliste der Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK) bzw. der beigefügten Artenverwendungsliste zu wählen (vgl. Hinweis Nr. 12). Der durchwurzelbare Raum für einen Baum sollte grundsätzlich mindestens 14-20 cbm betragen.

14.1 Einzelpflanzbindungen

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten -EPfb- sind die vorhandenen Bäume zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch standortgerechte Laubbäume I. Ordnung zu ersetzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die neuen Pflanzstandorte können um bis zu 10 m vom Planeintrag abweichen. Die Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Ein ausreichend durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 und das zum Straßenraum hin erforderliche Lichtraumprofil sind zu beachten. Für die Nachpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 18-20.

14.2 Flächige Pflanzbindungen -Pfb-

Pfb 1

Die innerhalb der flächigen Pflanzbindung -Pfb 1- vorhandenen Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch standortgerechte Laubbäume I. Ordnung innerhalb der flächigen Pflanzbindung zu ersetzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Pfb 2

Die innerhalb der flächigen Pflanzbindung -Pfb 2- vorhandenen Laubbäume sind als Baumreihe zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Eine Entnahme von Einzelbäumen ist zulässig, der Gesamteindruck als zusammenhängende Baumreihe ist dabei jedoch zu wahren. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte Laubbäume I. Ordnung innerhalb der flächigen Pflanzbindung zu ersetzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine Unterbrechung der Pflanzbindung für querende Fußwege sowie für die Errichtung einer Bushaltestelle ist zulässig. Der Flächenanteil der Unterbrechung darf max. 20 % der Gesamtfläche der flächigen Pflanzbindung betragen. Die festgesetzten Einzelpflanzgebote sind zu integrieren.

In den **Pfb1 und Pfb2** sind die Baumscheiben dauerhaft zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Ein ausreichend durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 und das zum Straßenraum hin erforderliche Lichtraumprofil sind zu beachten. Für Nachpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 18-20.

14.3 Pflanzgebot im VBZ 1A und 1B

Innerhalb der mit VBZ 1A und 1B festgesetzten Fläche sind insgesamt mindestens 25 standortgerechte Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 18-20) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

14.4 Einzelpflanzgebote

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 18-20) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzstandorte dürfen um bis zu 5 m vom Planeintrag abweichen. Die Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Ein ausreichend durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

14.5 Pflanzgebot 1 -Pfg 1-

Auf den im Lageplan mit -Pfg 1- festgesetzten Flächen sind Vegetationsstrukturen aus freiwachsenden Heckenabschnitten und extensiven Saumstreifen in Kombination mit den bestehenden und mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäumen zu entwickeln. Die Hecken sollen auf der gesamten Länge des Pflanzgebotes in vier Abschnitte von je ca. 50 m Länge gegliedert werden. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Heckenteile sind zu ersetzen. Die Einsaat der Saumstreifen hat mit geeignetem, standortgerechten Saatgut zu erfolgen. Für die Heckenpflanzen gilt folgende Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm. Es sind Arten der Artenverwendungsliste im Anhang zu verwenden.

14.6 Dachbegrünung

Gebäudedächer mit einer Neigung bis 15° sind auf mindestens 70 % der Dachfläche dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Substratstärke hat dabei mindestens 8 cm (= Wasserspeichervolumen \geq 25 Liter pro qm Dachfläche) zu betragen. Die Dachflächen von Garagen und Carports sind vollständig zu begrünen.

B Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

– siehe Planeintrag –

FD	=	Flachdach	bis 3°
SD1/WD1	=	Satteldach Walmdach	35°– 45°
WD2	=	Walmdach	bis 15°

Für die **Baufelder A2, A3, A4, B 1.2, B2, B3, C 1.1, C2, C3, D 1.1, D2, D3, E 1.1, E2, E3, F 1.1, F 2.2** gilt folgende ergänzende Festsetzung:

Flachdächer FD und Walmdächer WD2 sind mit einem horizontalen Dachüberstand von 70 bis 100 cm gemessen am Hausgrund auszubilden.

Für die **Baufelder C 1.2, D 1.2, E 1.2, F 1.2, G1, G2, G3, G4** gilt folgende ergänzende Festsetzung:

Geringere Dachneigungen können im Einzelfall (z.B. Einsatz von Anlagen zur Sonnenenergienutzung) zugelassen werden. Die Wandhöhe darf dabei nicht höher als bei einem vergleichbaren Dach mit der festgesetzten Dachneigung von 35° sein.

1.2 Dacheindeckung

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächen unzulässig.

1.3 Dachaufbauten

Flachdach

Bei den Gebäudehöhe GH 3 und GH 4 sind Dachterrassen zulässig, soweit die Flächen nicht begrünt werden müssen (vgl. A 14.6 Dachbegrünung). Sind Aufbauten über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig (vgl. A 2.3 Höhe der baulichen Anlagen), müssen diese mind. 2 m vom Hausgrund zurück gesetzt werden

Satteldach / Walmdach

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nur im ersten Dachgeschoss und bei Dachneigungen von mindestens 35° zulässig. Dachaufbauten müssen mind. 1,5 m vom Ortgang sowie mind. 0,5 m vom First abgesetzt sein, ihr Abstand untereinander darf das Maß von 1,0 m nicht unterschreiten.

1.4 Fassadengestaltung

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

1.5 Müllbehälterstandplätze

Die Standorte für Müllbehälter sind einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die in ihrer Materialität dem Gesamterscheinungsbild der baulichen Anlage angepasst ist. Die Standorte sind gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Ansichtsfläche des Werbeträgers von 1,0 qm zulässig. Sie dürfen die Brüstungsoberkante des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,40 m zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

In den **Baufeldern S1, A2, A3 und A4** können Werbeanlagen mit einer größeren Ansichtsfläche und beleuchtete Werbeanlagen ausnahmsweise zugelassen werden,

wenn sie sich in Form, Farbe und Funktion in die Gestaltung der Fassade und des räumlichen Umfeldes einfügen.

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1 Geländehöhen privater Grundstücke

Die Geländehöhe ist gleich der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe EFH festgesetzt; die EFH ist durch Planeintrag festgesetzt.

Die Geländehöhe darf bis zu 0,30 m unterhalb der tatsächlichen EFH liegen; sie darf jedoch nicht unterhalb der angrenzenden Erschließungsfläche liegen (vgl. A 2.2 Höhenlage baulicher Anlagen).

Der Niveauunterschied zwischen festgesetzter Geländehöhe privater Grundstücke und angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist nach Eintrag in der Planzeichnung durch eine Stützmauer auszugleichen. Bei sonstigen Niveauunterschieden privater Grundstücke zu angrenzenden Bauflächen oder Verkehrs- und Grünflächen sind Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:2 auszubilden.

3.2 Stützmauern und Einfriedigungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Stützmauern sind zu verputzen und die Mauerkrone mit Werk- oder Betonstein abzuschließen; in der Höhe dürfen sie nicht höher als 1,50 m sein.

Als Einfriedigungen zum öffentlichen Raum sind beschnittene und freiwachsende Hecken sowie Holzzäune zulässig. Maschendraht- und Metallzäune sind nur zulässig, wenn sie in eine Hecke eingepflanzt werden.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Oberflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, der Zufahrten zu Garagen und Carports sowie alle privaten Wege und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Abweichend zu § 37 (1) LBO sind in Einzelhäusern („freistehendes Einfamilienhaus“) und Doppelhäusern pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei 2 Wohnungen pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind 3 Stellplätze nachzuweisen.

Bei Hausgruppen sind für jedes einzelne Haus unabhängig von der Anzahl der Wohnungen mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

(vgl. A 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen)

C Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. Belange des Bodenschutzes

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

2. Denkmalpflege

Die ehemalige Flakkaserne ist ein Kulturdenkmal in Sachgesamtheit gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). In einem zwischenzeitlich durchgeführten denkmalschutzrechtlichen Verfahren wurde der Abbruch großer Teile der ehemaligen Kaserne beantragt und genehmigt. Die Sachgesamtheit Flakkaserne wird dadurch auf drei Fragmente (Wache, Kasino, Turnhalle) reduziert, welche jedoch weiterhin Kulturdenkmale in Sachgesamtheit bleiben. Baumaßnahmen an und in den Kulturdenkmalen bedürfen gemäß § 8 DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

3. Altlasten/Bodenbelastungen

Auf dem Gelände der ehemaligen Flakkaserne wurden Maßnahmen zur Altlastenerkundung durchgeführt. Hierbei wurden Untergrund- und Bodenverunreinigungen nachgewiesen.

Mittlerweile wurden umfangreiche Maßnahmen zur Sanierung von Untergrundschäden durchgeführt, um auf dem Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die Lage der Sanierungsflächen sowie der Nachweis der erfolgreichen Sanierung sind den sanierungsbegleitenden Gutachten und Dokumentationen zu entnehmen. Diese Gutachten können bei der Stadt Ludwigsburg eingesehen werden.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 Bodenart Lehm / Schluff der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen. Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums B.-W. über „vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien, z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt zur Auffüllung und/oder Herstellung technischer Bauwerke verwendet werden.

4. Baugrund, Geotechnik

Gemäß dem Kartenwerk „Baugrund und Grundwasser in Ludwigsburg“ befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der Verbreitung von Gesteinen des Unterkeupers, die von Löß oder Lößlehm mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von etwa 4 m überdeckt sind. Lokal können Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung vorhanden sein. Auffüllungen sind i.a. nicht zur Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet. Mit einem saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Weiterhin sind Verkarstungserscheinungen, wie z.B. Erdfälle, deren Ursache im Aufbrechen von Hohlräumen im unterlagernden Oberen Muschelkalk liegt, nicht ganz auszuschließen. Sie können so durch Lockergesteine überdeckt sein, dass sie an der Oberfläche ohne weitere Untersuchungen nicht erkennbar sind. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

5. Grundwasserschutz

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderliche. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Baugebiet grundsätzlich möglich, sollte jedoch auf die Schichten des oberen Muschelkalks beschränkt werden und bedarf zuvor einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

6. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation

angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Für die Hartenecker Höhe wurde ein Entwässerungskonzept mit einer getrennten Ableitung von Regenwasser und Schmutzwasser entwickelt, Nur die Baufelder B 1, S 1, S 2, G 1.2 (Südost) und G 2.1 werden an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Aufgrund dieser dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind Wagenwäsche und ähnliche wasserbelastende Tätigkeiten im gesamten Plangebiet untersagt.

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

7. Energiestandard

Bei der Erstellung von Gebäuden ist der Energiestandard Energiesparhaus Kfw 40 bzw. Kfw 60 nach den aktuellen Fördervorgaben der Kfw-Förderbank nachzuweisen.

8. Artenschutzmaßnahmen

Vor Realisierung des Bebauungsplanes bot das Gebiet der ehemaligen Flakkaserne insbesondere zahlreichen bedrohten Vogelarten einen Lebensraum. Deshalb wird die Anbringung von entsprechenden Nisthilfen auf Grundstücken und an Gebäuden angeregt.

Hinweise gibt die Broschüre „Nistquartiere an Gebäuden - Ein Ratgeber für Bauherren, Architekten und Handwerker, bei Neubau, Umbau und Sanierung“, Herausgegeben vom NABU Baden-Württemberg, 2002.

9. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

10. Bepflanzungen

Bei der Bepflanzung der Grundstücke wird angeregt, vorwiegend gebietsheimische Pflanzenarten zu verwenden, die der heimischen Tierwelt innerhalb der relativ dichten Bebauung einen entsprechenden Lebensraum bieten können. Die Verwendung von nicht heimischen Nadelgehölzen (insbesondere Hecken) ist unerwünscht. Hinweise auf eine Artenauswahl gibt die Artenverwendungsliste im Anhang.

11. Fassadenbegrünung

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung werden im Planungsgebiet ausdrücklich begrüßt. Die Stadt Ludwigsburg fördert entsprechende Maßnahmen. Auskunft erteilt die Stadt Ludwigsburg, Bürgerbüro Bauen, Team Sanierung und Förderprogramme.

12. Artenverwendungsliste

Bei Anpflanzungen im Geltungsbereich sollten vorwiegend gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Ludwigsburg verwendet werden. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. Die folgende Liste gibt Hinweise auf eine Artenauswahl.

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	II. Ordnung
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	I. Ordnung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	I. Ordnung
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	II. Ordnung
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	II. Ordnung
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	I. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	I. Ordnung
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	
möglich sind auch regionaltypische Hochstamm-Obstsorten: Mostbirne, Tafelbirne, Mostäpfel, Tafeläpfel, Pflaumen, Zwetschgen, Wildobst		
* Bäume I. Ordnung: Großbäume, 20 bis 30 m, Bäume II. Ordnung: Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m		

Ulrich Seiler, 15.09.2008