

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: SACHSENHEIM
GEMARKUNG: GROßSACHSENHEIM

K M B



TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„SÜD I, 1. Änderung“

Ludwigsburg, den 01.07.2016

Bearbeiter/in: A. Tiefau



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

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 § 9 BauGB und BauNVO

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

A.1.1 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß §1 (6) 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) 2 nicht zulässig.

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

A.2.1 GFZ (Geschossflächenzahl) (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche darf gem. § 17 (2) BauNVO die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO überschreiten.

A.2.2 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

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.

GRZ 0.6 Überschreitung bis max. 0.8 (MI)

A.2.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

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

Die Bezugshöhe gilt für das gesamte Baufenster.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (siehe Planeinschrieb: OK₁) wird am höchsten Punkt der baulichen Anlage (Gebäude: Oberkante Gebäude) lotrecht zur festgesetzten Bezugshöhe gemessen.



Bei mindestens einem untergeordneten Bauteil / Verbindungskörper darf die maximale Höhe von $OK_2 = 7,0$ m nicht überschritten werden.

Technische Aufbauten dürfen bei Gebäuden die maximale Höhe um 1,5 m überschreiten.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.3.1 Bauweise

a: abweichende Bauweise, offen gemäß §22 (1), (2) und (4) BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge. Bei einer Gebäudelänge von über 35 m sind Gebäude nach jeweils einer Länge von 24 m durch ein untergeordnetes Bauteil / Verbindungskörper gemäß Ziffer B.2.3 zu gliedern.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Überschreitungen von Baugrenzen durch

- untergeordnete Gebäudeteile auf der Südseite der überbaubaren Grundstücksfläche wie Balkone, Erker, Vorbauten, wenn ihre Länge 9 m und ihre Tiefe 2,0 m nicht überschreiten

sind zulässig.

A.3.3 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Für Gebäudeteile, die dem Hauptgebäude gegenüber untergeordnet sind, findet die Hauptausrichtung keine Anwendung. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

A.4.1 Tiefgaragen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Tiefgaragen sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.

A.4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

A.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Sonderverkehrsfläche mit Zweckbestimmung:

- Landwirtschaftlicher Weg
- Geh- und Radweg
- Andienungsverkehr
- Feuerwehrezufahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtsbereich



(siehe Planeinschrieb)

A.6 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Randbefassungen mit Hinterbeton sowie Böschungflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1.0 m Tiefe zulässig.

A.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

A.7.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Innere Durchgrünung mit Bäumen (Privatgrundstücke)

Pro angefangene 300 m² 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 und 2 aufgeführt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

A.7.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten, sofern in diesen Bereichen keine oberirdischen Zufahrten oder Zugänge angelegt werden, erdüberdeckt auszuführen. Hiervon ausgenommen sind die Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

A.7.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Dachbegrünung

Dächer sind mit einem Anteil von 80% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen, anteilig ist Oberbodenmaterial zu verwenden.

Zielbestand ist ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfluren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften.

Geeignete Arten sind in der Pflanzenliste 3 aufgeführt.

Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Flächen für technische Dachaufbauten, hierunter fallen jedoch keine Solar- und Photovoltaikanlagen.

A.7.4 Pflanzbindung (Pfb 1) - Einzelbäume

Die im Lageplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen (gleiche Anzahl) von einheimischen, standortgerechten Arten zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzenlisten 1 und 2 aufgeführt.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

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

Siehe Planeinschrieb

B.1.1 Hauptgebäude

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

B.1.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten, sofern in diesen Bereichen keine oberirdischen Zufahrten oder Zugänge angelegt werden, erdüberdeckt auszuführen. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

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

B.2.1 Dachgestaltung / Dacheindeckung

Dächer sind mit einem Anteil von 80% der Dachflächen zu begrünen .

Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Flächen für technische Dachaufbauten, hierunter fallen jedoch keine Solar- und Photovoltaikanlagen.

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei (§3 LBO) sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachverwahrungen und untergeordnete Dachteile.

B.2.2 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind zu verputzen. Holzverschalungen sind gestattet. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und reflektierenden Baustoffen sind nur bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 5 m² zulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkleidungen von Dachaufbauten.

B.2.3 Zurückgestaffelte Bauteile / Verbindungskörper

Bei einer Gebäudelänge von über 35 m sind Gebäude nach jeweils einer Länge von 24 m durch ein untergeordnetes Bauteil / Verbindungskörper um mindestens 1,50 m über alle Geschosse zurück zu staffeln bzw. zurück zu setzen. Die Länge der untergeordneten Bauteile / Verbindungskörper wird nicht auf die Länge der Teilabschnitte von 24 m angerechnet.

B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

B.3.1 Gestaltung der Stellplätze

Private, nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster) herzustellen.

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

Je Wohneinheit sind mind. 0,5 Stellplätze nachzuweisen.



B.5 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig.

B.6 Stützmaergestaltung

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Natursteinmauern, Gabionen, Betonpalisaden, Betonmauern und Holzpalisaden zulässig.

B.7 Einfriedungen

Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG – zu rechnen.

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

Im Vorfeld der Erschließung ist frühzeitig eine Prospektion mit Baggerschnitten durchzuführen.

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 Abfallbeseitigung / Altlasten

Sollten bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

C.4 Ökologisches Bauen

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

C.5 Grundwasser

Für eine eventuell erforderliche 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 ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete großkronige Arten

Spitzahorn	Acer platanoides
Kastanie (Sorte)	Aesculus x carnea
Hänge-Birk	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
gem. Esche (in Sorten)	Fraxinus excelsior
Zitterpappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Geeignete mittelkronige Arten

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Echte Mehlbeere (in Sorten)	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Weißdorn	Crataegus monogyna

D.2 Pflanzenliste 2 Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm

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

Apfel:	Blendheimer Goldrenette, Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Rheinischer Bohnapfel, Rebella, Rewena, Sonnenwirtsapfel, Rheini-scher Krumstiel, Champagner Renette, Schweizer Glockenapfel
Birne :	Palmischbirne, Petersbirne, Nägelesbirne, Gute Graue, Wilde Eier-birne, Schweizer Wasserbirne, Herzogin Elsa, Stuttgarter Geißhirtle
Kirsche:	Büttners rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkir-sche, Große schwarze Knorpelkirsche
Zwetschgen:	Heckenzwetschge, Katinka



D.3 Pflanzenliste 3 Dachbegrünung

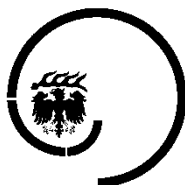
Geeignete Kräuter:

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Berg-Lauch	Allium senescens
Gemeiner Wundklee	Anthyllis vulneraria
Rundbl. Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Natternkopf	Echium vulgare
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Gemeines Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Hornklee	Lotus corniculatus
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Feld-Thymian	Thymus pulegioides
Sand-Thymian	Thymus serpyllum

Geeignete Gräser:

Zittergras	Briza media
Dach-Trespe	Bromus tectorum
Schaf-Schwingel	Festuca ovina
Schillergras	Koeleria glauca
Zwiebel-Rispengras	Poa bulbosa
Flaches Rispengras	Poa compressa





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.

