P20009-TTL-01
05.10.2020/20.07.2022

TEXTTEIL
und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Dieselstraße 9-13“

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung gemäß Einschrieb im Plan:

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO), § 1 (5) und (6) BauNVO.

Nicht zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Siehe Planeinschrieb
Das Dachgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) im WA_2 muss auf der Nordseite wandbündig ausgerichtet werden.
Die zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) darf mit Anlagen im Sinne von §19(4) BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Ausnahmsweise kann die zulässige Grundflächenzahl bei erdüberdeckten Tiefgaragen (mit mindestens 20 cm Erdüberdeckung) bis zu einer GRZ von max. 0,7 überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO).

1.5 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Stellplätze und Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume laut folgender Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18 cm. Bei unterliegenden Tiefgaragen ist auf ausreichend Erdüberdeckung und Verankerung der Bäume zu achten. Lageabweichungen bis 5 m sind zulässig.

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

1.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung (Pb)

Der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Feldgehölzen ist dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist gleichartig nachzupflanzen.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 (1) 24 Bau GB)

Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereiches an der nördlichen Baugrenze (nördliches Gebäude) ist auf Grund der Lärmbelastung der K1649 ein ausreichender Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - für alle Geschosse im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

In schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen einzubauen.

1.9 Führung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel, u.Ä.) sind unterirdisch zu führen. Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Dieselstraße.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB)

2.1 Dächer

2.1.1 Dachformen und Dachneigungen
siehe Planeinschrieb

2.1.2. Dacheindeckungen
Dachflächen aus unbeschichteten Materialien wie Kupfer, Zink oder Blei usw. sind unzulässig. Schwarze und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.
Die Dächer (Flachdächer, Pultdächer) sind dauerhaft extensiv zu begrünen, mit mindestens 10 cm Substratstärke.
Die Hinweise unter Ziffer 3.10 sind zu beachten.

2.1.3 Solaranlagen
Auf Dächern sind nur aufgeständerte Solaranlagen mit einer Höhe von max. 1,5 m über der Dachbegrünung zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Konstruktionshöhe der Solaranlage entsprechen.

2.2 Fassaden
Verkleidungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig. Grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen
Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) zulässig. Es sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden. In lebenden Einfriedungen sind Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe mit mind. 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
Die Hinweise unter Ziffer 3.9 sind zu beachten.

2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)
Stellplätze und private Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster o.Ä.). Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind (mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge, der zulässigen Stellplätze sowie zulässigen Nebenanlagen) als Grün-/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Steinschüttungen (z.B. Kies-, Schotterflächen u.ä.) ist auf diesen Flächen unzulässig.

2.5 Stellplatzverpflichtung (§74 (2) 2 LBO)
Je Wohneinheit sind bei einer Wohnfläche bis 50 m² 1 Stellplätz, bis 100 m² 1,5 Stellplätze und über 100 m² 2 Stellplätze zu errichten.
Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird auf die nächste volle Stellplatz-Zahl aufgerundet.

2.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)
Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 75 (3) 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. HINWEISE

3.1 Planunterlagen

Die Plangrundlagen sind im Maßstab 1:500 nach Auszügen aus dem Liegenschaftskataster erstellt. Der topographische Bestand wurde durch das Büro Schwarzingenieure GmbH erstellt.

3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchg), insbesondere die §§4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
(siehe Beiblatt im Anhang der Begründung).

3.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“, innerhalb der Zone IIIB.

3.4 Grundwasser

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Ableitung während der Bauzeit, Umleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Gründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erdwärmesonden sind nur unter Einsatz von reinem Wasser als Trägermedium zulässig. Die Sondentiefen sind auf die Oberkante „Haßmersheimer Mergel“ (ca. 85 m unter Gelände) begrenzt.

3.5 Denkmalpflege

Bei Funden ist lt. § 20 und § 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

3.6 Altlasten:

Werden bei den Bauarbeiten Altablagerungen gefunden, ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt zu verständigen.

3.7 Schutz von Vögeln (§44 BNatSchG)

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.
Soll außerhalb des genannten Zeitraumes gerodet werden, sind die Gehölze von einem Fachkundigen vorab auf ein aktuelles Vorkommen von brütenden Vögeln zu kontrollieren.
Zur Vermeidung von Vogelschlag wird verwiesen auf das Merkblatt der Schweizerischen Vogelwarte unter dem Link https://vogelglas. vogelwarte. ch/ assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf und die ausführlichere Broschüre „Vögel und Glas“ https://vogelglas.vogelwarte.ch.

3.8 Schutz von Insekten

Die private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Vegetation (z.B. Grünflächen, Bäume, Büsche) und Gewässer dürfen nicht beleuchtet werden.

3.9 Schutz von Kleintieren

Zum Schutz von Kleintieren müssen Einfriedungen so gestaltet sein, dass sie von Kleintieren, wie z.B. Igeln, passiert werden können.

3.10 Dachbegrünung

Für die Herstellung der Dachbegrünung darf nur unbelastetes Substrat (LAGA-Z0) verwendet werden. Auf entsprechende Gütesicherung ist zu achten. Recyclingmaterial, wie z.B. Schlackereste aus der Müllverbrennung ist nicht zulässig. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 möglich (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung).