

KREIS: LUDWIGSBURG  
STADT: PLEIDELSHEIM  
GEMARKUNG: PLEIDELSHEIM

---

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### **„Handwerker- und Gewerbehof - 2. Bauabschnitt, 1. Teiländerung“**

Textteil

Entwurf

Aufgestellt, Ludwigsburg, den 04.06.2018

#### **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. 612, 613)

**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.

# Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

---

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

*GE: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)*

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. In der Summe sind nicht mehr als 2 Wohnungen pro Gewerbebetrieb (Firma) zulässig.

Gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO sind nicht zulässig:

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen
3. Einzelhandelsbetriebe
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

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

### A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: 0,8

Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden.

### A.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 15 m bzw. auf 10 m, bezogen auf die im Plan festgesetzte Bezugshöhe, begrenzt (s. Planeintrag).

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

a = abweichende Bauweise: offen, jedoch mit Längenbegrenzung von Einzelgebäuden der Gebäudegruppen auf max. 60 m.

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

### A.4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind, wenn sie als Gebäude ausgeführt werden, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen, die der Versorgung dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Behälter für die Müllbeseitigung sind grundsätzlich als Sammelanlage auszuführen.

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

Die baulichen Anlagen sind parallel zu den Richtungskreuzen anzuordnen, siehe Planeintrag.

**A.6 Stellplätze für PKWs (§ 9 (1) 4, 22 BauGB, i.V. m. § 12 und § 21 a BauN-VO)**

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie wasserdurchlässig gestaltet sind. Für alle Stellplätze gilt Ziff. A.8.1.

**A.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie für die Ausführung.

**A.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 9 (1a))**

*A.8.1 Private Verkehrsflächen, Grünflächen*

Nicht überbaubare Flächen (z. B. Stellplatzflächen), auf denen weitgehend unbelastetes Niederschlagswasser anfällt, sind wasserdurchlässig zu gestalten. Belastetes Wasser ist von den wasserdurchlässigen Flächen wegzuleiten.

*A.8.2 Oberflächenentwässerung*

Der Niederschlagswasserabfluss von den befestigten Flächen in die Mischwasserkanalisation, ist durch Verdunstung und Versickerung möglichst gering zu halten.

Der Niederschlagswasserabfluss von Dachflächen ist über den bestehenden Regenwasserkanal den Versickerungsmulden auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen (FlstNr.: 4039 und 4042) zuzuführen.

Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig. Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauung oder Verfüllen ist unzulässig.

Zur Minderung des Abflusses bzw. des Abflussbeiwertes dienen die Festsetzungen A.9.3 zur Dachbegrünung und A.8.1 zur Gestaltung von Grünflächen und Verkehrsflächen.

*A.8.3 Gewässer-und Grundwasserschutz*

Wegen der Erhöhung des Schwermetallgehaltes im Niederschlagsabfluss sind bei einer Versickerung unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Dachflächen (Eingangsüberdachungen, Sammelrinnen, Fallrohre).

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

*A.9.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Pflanzung von Einzelbäumen*

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die zur Bepflanzung geeigneten Arten sind in Pflanzliste 1 aufgeführt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume dürfen gegenüber dem Planeintrag um 5 m abweichen. Die Anzahl ist jedoch bindend.

*A.9.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Innere Durchgrünung*

Pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

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

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

### A.9.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Dachbegrünung

Dachflächen sind mit einem Anteil von 50 % zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss dabei 10 cm betragen. Bei einer anschließenden Versickerung darf nur gütegesichertes bzw. unbelastetes Dachbegrünungssubstrat ohne Schlackeanteile verwendet werden.

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

Geeignete Arten sind in der Pflanzliste 2 aufgeführt.

### **A.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Auf den angrenzenden privaten Grundstücken sind bis zu 1,0 m Tiefe Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungflächen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zulässig.

## **B Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 74 LBO

---

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

Siehe Planeinschrieb

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

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

### **B.3 Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Dachaufbauten sind nur für technische Einrichtungen wie Aufzugsköpfe etc. zugelassen.

Für die Dachflächen sind grelle Farben und reflektierende Materialien nicht zulässig. Flachdächer bis einschließlich 7° Neigung müssen zu 50 % begrünt werden. Als ausreichend gilt ein Trockenrasenaufbau mit mindestens 10 cm starker Substratschicht. Davon ausgenommen sind Flächen mit technischen Dachaufbauten.

### **B.4 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen, deren Stätte der Leistung nicht auf demselben Grundstück liegt, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und dürfen nur von der Erschließungsstraße aus sichtbar sein.

Falls eine Beleuchtung von Werbeanlagen vorgesehen ist, müssen diese insektenfreundlich ausgeführt werden (s. C.6, Insektenfreundliche Beleuchtung).

Großflächige Leuchtreklamen sind unzulässig um negative Auswirkungen auf das FFH-Schutzgebiet zu vermeiden.

### **B.5 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Tote Einfriedungen dürfen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist ein Abstand von 0,5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Tote Einfriedungen müssen zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

### **B.6 Antennen (§ 73 (1) 3 LBO)**

Auf Gebäuden und Hausgruppen ist nur eine Antenne zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder Kabel nicht möglich ist. Eine Satellitenantenne ist 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. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt)

Auf das Beiblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" wird verwiesen.

### C.3 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.

Mit Grundwasser ist bereits in Tiefen ab etwa 3 m unter Gelände zu rechnen. Bei Unterkellerungen oder erforderlichen Tiefergründungen wird eine objektbezogene Baugrunderkundung empfohlen.

### C.4 Hochwasser

HQEXTREM / HQ 100

Das Planungsgebiet ist durch einen Hochwasserschutzdamm weitestgehend vor Hochwasser geschützt (sogenannter geschützter Bereich bei HQ 100). Bei Versagen des Dammes kann es zu Überflutungen des fast gesamten Bereichs kommen (siehe nachfolgende Abbildung). Bei Überschreitung des Bemessungshochwassers für den Damm – bis hin zum HQextrem – kann es zu Überflutungshöhen von einem Wasserspiegel auf ca. 194,00 m ü NN kommen, was einer Wassertiefe von ca. 2,60–3,80 m im Baugebiet entspricht. Bei Lagerung wassergefährdender Stoffe, insbesondere in den Untergeschossen, sind die Bestimmungen der Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass nach § 78 c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbrauchsanlagen – mit wenigen Ausnahmen – in Risikogebieten verboten ist. Hindernisse für den Hochwasserabfluss sollten beseitigt werden. Es wird empfohlen, die Untergeschosse der Gebäude als wasserdichte Wanne auszuführen. Wir empfehlen den Bauwilligen, sich bereits im Vorfeld über die Konsequenzen eines HQextrems bewusst zu werden und entsprechende Eigenvorsorgemaßnahmen zu treffen (Bauvorsorge aber auch Entwicklung eines Alarm- und Einsatzplanes).

Überflutungsflächen

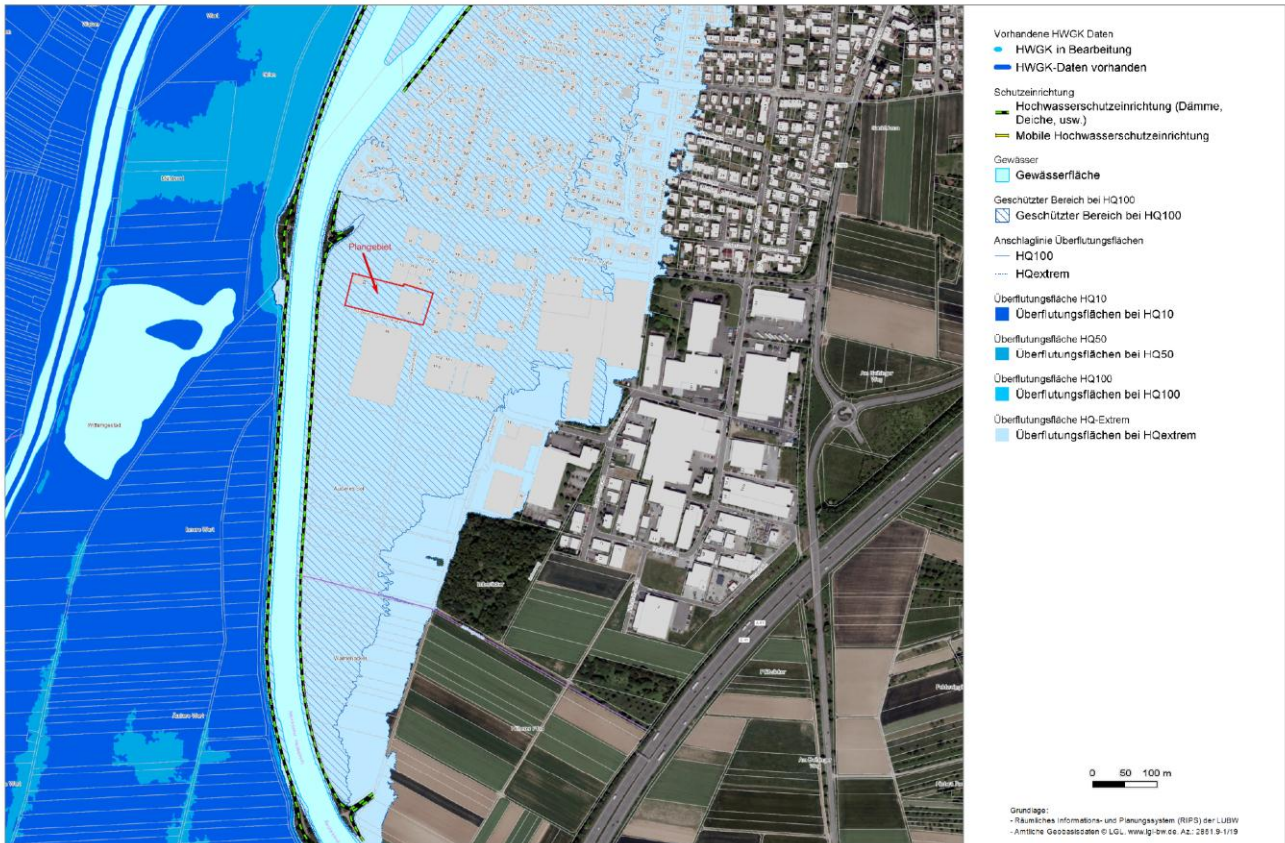


Abbildung 1: Überflutungsflächen (Grundlage LUBW Kartendienst)

## C.5 Erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird verwiesen.

## C.6 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (z. B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung 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.

## C.7 Pflanzungen

Die nachbarrechtlichen Bestimmungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

## C.8 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

## C.9 Baugrund

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Hochterrassenschottern unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) und/oder des Oberen Muschelkalks erwartet.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



## D Pflanzlisten

---

### D.1 Pflanzliste 1 Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

#### Geeignete großkronige Arten

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
gem. Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

#### Geeignete mittelkronige Arten

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

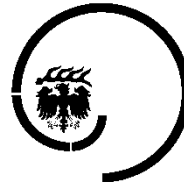
### D.2 Pflanzliste 2 Dachbegrünung

#### 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



## 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 Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.