

KREIS: LUDWIGSBURG  
GEMEINDE: GEMMRIGHEIM

K M B



# *TEXTTEIL*

## ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

**„Plappstein Nord, 1.Änderung“**

Ludwigsburg, den 23.05.2022

Bearbeiter/in: H. Klar  
Projekt: 2838



## **Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.4.06.2021 (BGBl. I.S. 1802)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I.S. 1802)

### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

### **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, §§ 1 – 15 BauNVO)

### A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind folgende Ausnahmen allgemein zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind nach § 1 Abs. 5 und 6(1) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### A.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

### A.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen in den benachbarten Baugebieten nicht wesentlich stören i.S. § 6 BauNVO:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.



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

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

Maximale Grundflächenzahl Allgemeines Wohngebiet: 0,4 .

Maximale Grundflächenzahl Mischgebiet: 0,6.

Maximale Grundflächenzahl Gewerbegebiet: 0,8.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im allgemeinen Wohngebiet bis auf 0,6, im Misch- und Gewerbegebiet bis 0,8 überschritten werden.

A.2.2 *Höhenlage (i. V. m. § 9 (3) BauGB)*

Für Neubauten wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Maximalwert im Plan festgesetzt. Liegt ein Gebäude zwischen zwei Höhen, so wird die EFH als Mittelwert der festgesetzten Höhen bestimmt. Die EFH bezieht sich auf die Fertigfußbodenhöhe.

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

A.2.3 *GFZ (Geschossflächenzahl) (§ 20 BauNVO)*

Nach Planeinschrieb.

A.2.4 *Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)*

Nach Planeinschrieb.

A.2.5 *Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)*

Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der EFH und dem höchsten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhen von Zwerch- und Gegengiebeln bis zu einer Tiefe von 1,50 m über den Hausgrund hinaus sowie die Traufhöhe von Dachaufbauten unterliegen nicht dieser Höhenbeschränkung.

Die max. Traufhöhe (TH) der Gebäude wird bei eingeschossiger Bauweise auf 4,0 m, bei zweigeschossiger Bauweise auf 6,8 m, bei 3-geschossiger Bauweise auf 9,6 m festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet (H) gilt eine maximale Gebäudehöhe von 9,6 m über der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe.

Technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe um 1 m überschreiten.

A.2.6 *Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)*

Maximalwert siehe Planeintrag.

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

A.3.1 *Bauweise*

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

a1: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 24,0 m.

a2: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 18,0 m. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.



a3: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 37,0 m.

A.3.2 *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Treppen, Kellerabgänge sowie Dachüberstände bis 0,6 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Mindestabstand von Kellerabgängen zur öffentlichen Straßengrenze muss 1,5 m betragen. Der Mindestabstand von Dachüberständen zur öffentlichen Straßengrenze muss 2 m betragen. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig. Diese müssen ebenfalls einen Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten

A.3.3 *Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 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 **Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

A.4.1 *Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze*

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gekennzeichneten Bereichen (Ga) zulässig.

Die Überdachung von Stellplätzen muss zur örtlichen Verkehrsanlage einen Mindestabstand von 0,5 m haben. Bei einem Abstand von unter 5,0 m ist ein funkgesteuertes Garagentor einzubauen. Im Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereich ist ein Mindestabstand von 5,0 m über die gesamte Breite zwingend einzuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche im direkten Anschluss an befahrbare, öffentliche zulässig.

A.4.2 *Tiefgaragen*

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen und die Flächen sind intensiv zu begrünen (siehe hierzu auch Kapitel A.8.2).

A.4.3 *Nebenanlagen*

Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen zur Öffentlichen Verkehrsanlage einen Mindestabstand von 2,5 m haben.

A.5 **Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Kindergarten – siehe Planzeichnung.



## A.6 **Verkehrsflächen und Zufahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen werden unterteilt in:

- Straße,
- Gehweg,
- Verkehrsgrün.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie. Die geplanten Straßen und Wege werden i.S. der RASSt 2006 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) ausgeführt.

### A.6.1 *Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)*

Randeinfassungen mit Hinterbeton sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zu dulden. Zudem sind unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,35 m zu dulden.

## A.7 **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Parkfläche – siehe Planzeichnung

## A.8 **Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

### A.8.1 *Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Dachbegrünung*

Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen 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.

Bei der Verwendung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind diese mit einer Ständerbauweise zu errichten um eine Kombination mit der Dachbegrünung zu ermöglichen.

### A.8.2 *Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Intensive 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.

### A.8.3 *Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Innere Durchgrünung mit Bäumen (Privatgrundstücke)*

Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> 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.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche oder wasser-durchlässige Beläge vorzusehen.

## A.9 **Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

Die im Plan markierte Flächen dienen Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung dienen, hier Elektrizität und Wasser.



## B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

---

### B.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### B.1.1 Dachform und Dachneigung

##### Bereich A – E und I

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

SD (Satteldach): Dachflächen mit jeweils gleicher Neigung zwischen 22° - 40°.

Untergeordnete Bauteile, Garagen und Carports, dürfen abweichend auch mit Flachdach und Pultdach Dachneigung 0° bis 10° ausgestattet werden.

FD (Flachdach): Dächer mit einer ebenen oder leicht geneigten Dachfläche zw. 0° - 10°.

Bei Flachdächern ist für das Dachgeschoss an allen Fassaden ein Rücksprung von mindestens 1,5 m vorzusehen.

##### Bereich F - H

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

SD (Satteldach): Dachflächen mit jeweils gleicher Neigung zw. 22° - 40°.

Untergeordnete Bauteile, Garagen und Carports, dürfen abweichend auch mit Flachdach und Pultdach Dachneigung 0° bis 10° ausgestattet werden.

FD (Flachdach): Dächer mit einer ebenen oder leicht geneigten Dachfläche zw. 0° - 10°.

#### B.1.2 Dacheindeckung und -gestaltung

Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun sowie grau bis anthrazit zu wählen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

Gemäß Pflanzgebot 1 sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Bei Flachdächern sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung in einer Ständerbauweise zu errichten, sodass eine Dachbegrünung dennoch möglich ist. Sie müssen um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante abgerückt werden. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche.

#### B.1.3 Untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie wie folgt ausgeführt werden: Sie müssen von den Giebelseiten min. 1,25 m Abstand haben. Die Länge wird begrenzt auf max. 2/3 der Gebäudelänge oder max. 8,00 m Gesamtlänge. Der Anschnitt an der Dachfläche muss, senkrecht gemessen min. 50 cm tiefer als die Firsthöhe liegen. Dachaufbauten über die Firsthöhe sind nicht zulässig.

Runde Formen sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind nur als Ausnahmen zulässig.



### B.1.4 Fassaden

Außenwandflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk oder als Sichtbetonflächen auszuführen. Fassaden mit Holzschalungen sind zulässig.

Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100) und Schwarz sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden. Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig mit Ausnahme von Fenster, Türen und Flächen für die Solarnutzung.

## B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### B.2.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Zulässig sind Hecken aus heimischen Gehölzen und Zäun.

Tote Einfriedungen und Hecken, die an öffentliche Flächen grenzen, dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche). Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

### B.2.2 Abfallbehälter

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind baulich zu umgrenzen oder einzugrünen, müssen jedoch nicht überdacht sein. Flächen für Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### B.2.3 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

### B.2.4 Wasserdurchlässige Beläge

PKW-Stellplätze, deren Zufahrten mit Ausnahme der TG-Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig zu gestalten. Belastetes Wasser ist von den wasserdurchlässigen Flächen wegzuleiten.

## B.3 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für neue Wohneinheiten wird die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen abweichend von den Festsetzungen des § 37 Abs.1 LBO gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO erhöht.

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Für die erforderlichen Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend. Abweichungen nach § 37 Abs. 3 und 7 LBO sind von der Baurechtsbehörde zu erteilen.





## 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.

### 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 ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

### C.4 Erneuerbare Energien

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

### C.5 Vorkehrungen gegen Vogelschlag

Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Prüfung des Vogelschlagrisikos anhand des Beschlusses 19/1 der Länderarbeitsgemeinschaft für Vogelschutzwarten (LAG VSW) „Vermeidungen Vogelschlag an Glas“ zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vorzunehmen.

### C.6 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außenbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen und das Anstrahlen von Fassaden sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB).

### C.7 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.8 Feuerwehraufstellfläche und Rettungswege

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Belange des Brandschutzes und der Rettungswege mit den entsprechenden Behörden und der Feuerwehr (Landkreis bzw. öffentliche Feuerwehr) abzustimmen. Die notwendigen Rettungswege und Aufstellflächen sind festzulegen und nachzuweisen.



## 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

