

Stadt Ladenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „2.5.2 Sandgewann 1, 2. Teiländerung“ und örtliche Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB

Textlichen Festsetzungen

Entwurfssfassung | 08.09.2025



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

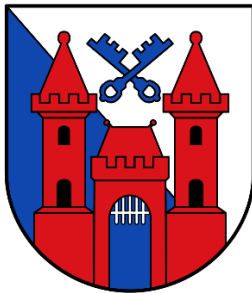
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Stadt Ladenburg
Abteilung Stadtplanung, Tiefbau und Umwelt
Hauptstraße 7
68526 Ladenburg

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern / Mannheim, im September 2025

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

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

1.1. WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.3. Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

Die GRZ ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Traufhöhe (TH_{max}) und als maximale Firsthöhe (FH_{max}) in der Planzeichnung festgesetzt.

Als **unterer Bezugspunkt** (0,0 m) für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist jeweils die Straßenbegrenzungslinie der Schwarzkreuzstraße, zu messen an der südöstlichen Ecke der Grundstücksgrenze, bestimmt.

Die festgesetzten **maximalen Traufhöhen (TH_{max})** werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die zulässige max. Traufhöhe ist auf allen Traufseiten einzuhalten.

Die festgesetzten **maximalen Firsthöhen (FH_{max})** werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

**4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der eigens für sie festgesetzten „Fläche für Stellplätze und Garagen“ zulässig.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

5.1. Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt oder Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, auf Basis der Pflanzliste A (siehe Kapitel E) zu begrünen. Für sehr kleine schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

5.2. Wasserdurchlässige Beläge

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

**B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 74
LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)**

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform

Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Nebenanlagen und eingeschossige Anbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

1.2. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Die allgemein zulässige maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,50 m.

Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Form von Hecken und offenen Einfriedungen zulässig. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken (z.B. Zäune, Maschendraht).

Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind zudem in Form von Hecken oder geschlossenen Sichtschutzelementen in Stein-, Beton- (verputzt bzw. mit Naturstein verblendet) oder Holzbauweise mit einer Höhe von max. 1,80 m

entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, sofern ihre Gesamtlänge 7,50 m nicht überschreitet.

Weitere geschlossene Sichtschutzelemente mit einer Höhe von max. 1,80 m Höhe sind zulässig, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze zurückspringen.

C. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

In dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch Festsetzung eines Baugebiets eine bauliche Nutzung allgemein festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs. 3a S. 1 wird i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der oben stehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nebst den ergänzenden textlichen Festsetzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Über die Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu Gebäudemaßen, Kubatur, Dachform, Standort und Gebäudeausrichtung hinausgehende ergänzende Angaben wie Fassadengliederung und -gestaltung, Innenaufteilung der Gebäude oder Positionierung von Gehölzen dienen der Information und dem Verständnis der architektonischen Konzeption und werden nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Hinweise zum Artenschutz

Rodungszeitraum

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.

Hiervon kann abgesehen werden, wenn nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Prüfung auf Bruten durch eine ökologische Fachkraft erfolgt und keine Brutaktivität in den relevanten Gehölzen stattfindet.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehaute Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden (Empfehlungen im Sinne von § 21 Abs. 3 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatschG) und nach derzeitigem wissenschaftlichem Kenntnisstand).

Hinweise zum Vogelschutz (Vogelschlag)

Bei der Gestaltung und Ausführung von großflächigen, transparenten oder spiegelnden Fassaden- und Fensterflächen ist der Schutz von Vögeln vor Kollision (Vogelschlag) angemessen zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, z.B. durch die Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder dauerhaft wirksamen Markierungen gemäß dem aktuellen

Stand der Technik (z.B. gemäß den Empfehlungen der Bundesarbeitsgemeinschaft für Vogelschutz an Glasflächen).

E. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Listen **sind nicht abschließend**. Es wird lediglich eine Auswahl möglicher Pflanzenarten aufgeführt.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Ebenso ist bei der Ausbringung von Saatgutmischungen auf die Verwendung von autochthonen Mischungen (aus der Herkunftsregion Nr. 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu achten.

Es sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen / Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu achten (Abschnitt 4 §§ 11- 25 NRG). Insbesondere die Grenzabstände nach § 12 und 16 NRG sind zu beachten.

Pflanzliste A: Maßnahme M1 - Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Sträucher

Pflanzqualität, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cystisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Bäume 3. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Die Auswahl der nachfolgenden Bäume erfolgte unter dem Aspekt der Trockenheitsresistenz sowie Winterhärte. Zudem wurden Arten ausgewählt, die eine

kleine bis mittlere Wuchshöhe erreiche und somit gut für beengte Standorte, Wohngebiete oder Gärten geeignet sind.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gemeine Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus lavalleyi 'Carrierei'</i>	Apfel-Dorn
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere / Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere