



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND GEOINFORMATION

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Monreposstraße“

Nr. 073_05_00

Textliche Festsetzungen

Ludwigsburg, 12.12.2025

Bei dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Monreposstraße“ Nr. 073_05_00 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach diesen Vorschriften bzw. nach § 34 BauGB.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der gültigen Fassung, wird festgesetzt:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

A 1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

A 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

§ 8 BauNVO i.V.m.

§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Das Plangebiet wird als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Vorhaben zulässig, die das Wohnen im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.

(1) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Einzelhandelsbetriebe mit einem innenstadtrelevanten Waren sortiment i.S.d. Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigsburg (vgl. Sortimentsliste, Anlage 2.2),
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Tankstellen,
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (= Fremdwerbung),
- Vergnügungseinrichtungen. Dies umfasst:
 - o Vergnügungsstätten im rechtlichen Sinn sowie
 - o Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters.

Es sind auch solche Wettvermittlungsstellen unzulässig, die keine Vergnügungseinrichtungen sind.

B Hinweise

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese Keuper-gesteine werden bereichsweise von lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Verkarstungerscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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.

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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Die Planfläche liegt innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellen-schutzgebiet Hoheneck. Für tiefe Bohraufschlüsse, wie z.B. für Erdwärmesonden, können sich hieraus Einschränkungen ergeben.

Entsprechend der Aufschlussdatenbank des LGRB befindet sich im westlichen Bereich des Plangebiets ein alter Tiefbrunnen (BO 7021_6) mit einer Endteufe von 120 m. Aktuelle Informationen zum Zustand des aus dem Jahr 1957 stammenden Brunnens bzw. dessen aktuellen Nutzung liegen nicht vor.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologi-schen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.