



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH  
STADTPLANUNG  
UND GEOINFORMATION

**BEBAUUNGSPLAN**  
und örtliche Bauvorschriften

# Schul-, Kultur- und Sportareal Oßweił

Nr. 097/13

## **Textliche Festsetzungen**

Ludwigsburg, 23.05.2024

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde treten außer Kraft.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

## **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

### **A.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

#### **A.1.1 Fläche für Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB**

Zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke:

Familienzentren, Kindertageseinrichtungen und Pflegeeinrichtungen, betreutes Wohnen

### **A.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**

#### **A.2.1 Zulässige Grundfläche § 19 (1) BauNVO**

-Gemäß Planeintrag als Höchstmaß-

#### **A.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 17, 19 BauNVO**

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1 - 3 BauNVO bis zu 75 von Hundert überschritten werden.

#### **A.2.3 Höhenlage § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe, definiert als Höhe des Fertigfußbodens, ist auf das hintere Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Gebäudezugangs festgesetzt. Von dieser Höhe darf nach unten oder oben um max. 0,35 m abgewichen werden.

Siehe auch A.9.

#### **A.2.4 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub> = Schnitt-punkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante der Attika) in m über NN festgesetzt. Absturzsicherungen sind auf die Gebäudehöhe anzurechnen.

Absturzsicherungen zur Wartung von Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig, auch wenn sie die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Sie sind als Geländer herzustellen und um ihre Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

Eine Überschreitung der GHmax. mit Anlagen zur Solarenergienutzung nach B.1.5 ist mit max. 1,2 m über der Attika zulässig.

Eine Überschreitung der GHmax. ist auf maximal 20% der Dachfläche des oberen Geschosses mit haustechnischen Anlagen (außer Anlagen zur Solarenergienutzung) um 1,0 m zulässig, wenn diese mind. 1,5m hinter den Attika zurückversetzt sind. (siehe B.1.4)

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

#### **A.3.1 Bauweise** **§ 9 (1) Nr. 2, 2a BauGB, § 22 BauNVO**

o = offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

#### **A.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** **§§ 22, 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag definiert.

### **A.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen** **§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO**

#### **A.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports, Cp) und Stellplätze (St)**

Stellplätze und überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den besonders ausgewiesenen Flächen entsprechend Planeinschrieb zulässig.

#### **A.4.2 Tiefgaragen (TG)**

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und dürfen nicht an der Geländeoberfläche in Erscheinung treten. Topographisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden.

### **A.5 Nebenanlagen** **§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (2) BauNVO**

Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Kinderspielgeräte,
- Zisternen,
- Sichtschutz und Überdachungen für bewegliche Abfallbehälter,
- Eingangsüberdachungen bis 4 m<sup>2</sup>
- Einfriedungen / Stützmauern,
- Überdachte Abstellplätze für Fahrräder
- Offene und mit Glas überdeckte Pergolen bis zu einer Grundfläche von max. 15,00 m<sup>2</sup>
- Geschirrhütten bis zu einer Grundfläche von max. 8,00 m<sup>2</sup> je Grundstück, wenn zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zur öffentlichen Grünfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten wird und eine Eingrünung mit einer Hecke oder Sträuchern erfolgt.

Alle anderen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.  
Auf A.2.2 wird verwiesen

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

- Verkehrsflächen siehe Planeintrag -

Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums ist lediglich Richtlinie für die Ausführung.

#### **A.7 Flächen für die Abfall- u. Abwasserbeseitigung / Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagwasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Im Bereich der Retentionsfläche 1 sind auf jedem Grundstück, je 100m<sup>2</sup> voll versiegelte Fläche mindestens 5m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen erforderlich und herzustellen. Das Rückhaltevolumen ist abzuwirtschaften und kann mit einem Drosselabfluss von max. 10 l/s\*ha über die Grundstücksentwässerung ins Kanalnetz eingeleitet werden.

#### **A.8 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagwassers aus Starkregenereignissen § 9 (1) Nr. 16b BauGB**

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (Retentionsfläche 1) ist das Gelände und/oder die baulichen Anlagen auf den einzelnen Grundstücken so zu gestalten und/oder Retentionszisternen o.ä. zu verbauen, dass bei einem dreißigjährigen Starkregenereignis eine Retention sichergestellt wird. Ein Drosselablauf mit max. 10 l/s\*ha über die Grundstücksentwässerung ins Kanalnetz ist vorzusehen.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (Retentionsfläche 2) ist das Gelände so zu gestalten, dass dort ein Volumen von mindestens 200m<sup>3</sup> Wasser zurückgehalten werden kann, um bei einem mindestens 100jährigen Starkregenereignis eine Retention sicherzustellen. Das Einstauziel ist auf 280,70m ü.NN. festgesetzt, die Sohle liegt bei maximal 279,55 m ü.NN.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (Retentionsfläche 3) ist das Gelände so zu gestalten, dass ein Abfluss des Niederschlagwassers bei einem mehr als dreißigjährigen Starkregenereignis aus der Retentionsfläche 1 in die Retentionsfläche 2 sichergestellt wird.

#### **A.9 Gebiete und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden §9 (1) Nr.16c BauGB**

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (Retentionsfläche 1) ist die Fertigfußbodenhöhe des untersten Geschosses über der Geländeoberfläche auf mindestens 281,30m ü.NN. festgesetzt. Dies gilt auch, wenn die Fertigfußbodenhöhe des untersten Geschosses über der Geländeoberfläche gleichzeitig die Erdgeschossfußbodenhöhe ist.

Das nicht überbaute Gelände ist so zu gestalten, dass bei einem über dreißigjährigen Starkregenereignis ein Hochwasserabfluss nach Osten in die festgesetzte Retentionsfläche 2 in der öffentlichen Grünfläche erfolgen kann.

## **A.10 Allgemeine grünordnerische Festlegungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- A.10.1** Im Anhang sind die für die einzelnen Pflanzgebote zu verwendenden Arten angegeben. Eine nähere Spezifizierung durch Sortenauswahl ist im Rahmen der Grün- und Pflanzflächengestaltung zulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Kirschlorbeer ist grundsätzlich ausgeschlossen, lediglich für Schnitthecken wird die Verwendung von *Taxus baccata* zugelassen.
- A.10.2** Die Mindestpflanzgrößen von Bäumen betragen, sofern nicht anders angegeben, für große Bäume (Wuchshöhe > 20 m) StU (Stammumfang) 20-25, für mittelgroße Bäume (Wuchshöhe 10 - 20 m) StU 18-20 und für kleine Bäume (Wuchshöhe < 10 m) StU 16-18. Strauchpflanzungen sind mindestens in der Qualität Stauch / Heister dreimal verpflanzt auszuführen.
- A.10.3** Bäume in Belagsflächen sind grundsätzlich in durchwurzelbare und spartenfreie, d.h. insbesondere von Leitungen und Kanälen freie Pflanzflächen zu pflanzen. Für mittelgroße und große Bäume muss ein durchwurzelbarer Raum von 24 - 36 m<sup>3</sup> und für kleine Bäume von 12 - 24 m<sup>3</sup> vorhanden sein. Ist der vorhandene Boden nicht für die Durchwurzelung geeignet, muss er verbessert bzw. durch ein geeignetes Pflanzsubstrat ersetzt werden. Befestigte und / oder überdeckte Pflanzflächen sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen notwendig ist. Offene Baumscheiben von mindestens 6 m<sup>2</sup> sind dabei vorzuziehen. Für nähere Details wird auf das FLL-Regelwerk (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Empfehlungen für Baumpflanzungen, verwiesen.
- A.10.4** Stauden/Gräser-Anpflanzungen sind mit standortgerechten erprobten Staudenmischungen aus Stauden, Gräsern und Blumenzwiebeln herzustellen. Bei der Auswahl ist auf die Verwendung bienen- und insektenfreundlicher Staudenmischungen mit ungefüllten Blüten zu achten. Die Flächen sind zur Bepflanzung fachgerecht herzustellen und vorzubereiten. Im Zuge der Pflanzung ist eine mineralische Mulchschicht aus Granit, Porphy, Kalk oder Lava Körnung 8/16 oder 2/8 in einer Schichtstärke von ca. 5 cm auf die Flächen aufzubringen. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## **A.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

### **A.11.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Offene Stellplätze für PKW bzw. Fahrräder und Zufahrten auf den Baugrundstücken einschließlich Hauszugänge sowie Rad- und Fußwegeverbindungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und so dauerhaft zu erhalten. Tiefgaragenzufahrten und Behindertenstellplätze sind hiervon ausgenommen.

Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemisch wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestigten Flächen nicht über die offen befestigten Flächen abfließt.

### **A.11.2 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper und Leuchtmittel**

Es sollte ausschließlich auf eine nach unten gerichtete Beleuchtung von Gebäuden oder anderen Objekten geachtet werden. Ziel sollte zudem die Bündelung des Lichtes auf zu beleuchtende Objekte sein.

Es dürfen ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel verwendet werden.

### A.11.3 Erdüberdeckung Tiefgaragen/erdüberdeckten Garagenbauwerken/unterirdische Gebäudeteile

Die Teile der obersten Decke von Tiefgaragen, erdüberdeckten Garagenbauwerken und unterirdischen Gebäudeteilen, die nicht überbaut sind, sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,8 m Stärke, an Stellen, an denen Gehölz- und Baumpflanzungen vorgesehen sind, mindestens 1,0 m Stärke zu überdecken. Die Flächen sind, mit Ausnahme zulässiger Terrassenflächen, Zugängen, Zufahrten und Vorplätzen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

### A.11.4 CEF 1: Ersatznistkästen für höhlenbrütende Vogelarten

Um die ökologische Funktion für höhlenbrütende Vogelarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, ist die Aufhängung von Vogelnisthilfen im räumlich-funktionalem Zusammenhang nötig. Die Nisthilfen müssen im Vorfeld mit ausreichend zeitlichem Abstand zur Entfernung des jeweiligen Habitatbaums an Gehölzen bzw. Gebäuden im räumlich-funktionalen Zusammenhang angebracht werden, so dass gewährleistet werden kann, dass die höhlen- bzw. gebäude- und nischenbrütenden Arten diese annehmen und als Brutplätze nutzen, bevor ihr natürlicher Nistplatz entfällt. Die Kästen sind fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

Habitatbaum	Vogelart	CEF-Maßnahme
3	Blaumeise	drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 26 mm
4	Star	drei Starennisthöhlen mit Fluglochweiten 45 mm
5	Kohlmeise	drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 32 mm

Als Ersatz für den Entfall des Hausrotschwanzbrutplatzes am Holzschuppen des Flurstücks Nr. 298 sind **drei künstliche Nisthöhlen** für Halbhöhlenbrüter (Halbhöhlen) an **Gebäuden** im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu installieren. Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten.

## **A.12 Öffentliche Grünflächen**

### **§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Die öffentliche Grünfläche hat die Zweckbestimmung 'Parkanlage / Spiel und Sport'. Es sind Anlagen für Spiel und Erholung und Sport-, Spiel- & Aufenthaltsflächen zulässig und gemäß Freiraumkonzeption zu entwickeln. Für die Begrünung sind standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher/Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Baum- und Straucharten sind der Pflanzenliste (siehe Hinweise) zu entnehmen.

## **A.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **§ 9 (1) Nr. 25a BauGB**

#### PFG 1: Einzelbaumpflanzung

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte mittelgroße bis große Laubbäume zu pflanzen.

Die im Plan gekennzeichneten Standorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden, wenn ein ausreichender Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume gegeben ist und die Gesamtzahl der Baumstandorte beibehalten wird.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### PFG 2: Stellplatzbegrünung

Innerhalb privater Stellplatzflächen ist je 75m<sup>2</sup> Stellplatzfläche (oder je 5 Stellplätze) ein Pflanzbeet anzulegen und mit einem mittelgroßen Laubbaum aus Pflanzenliste 2 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### PFG 3: Begrünung von Zaunanlagen und Stützmauern

Zaunelemente sowie Stützmauern mit einer Ansichtsfläche ab 20m<sup>2</sup> sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen gem. Pflanzenliste 6 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2m Zaunlänge oder je 2m Mauerlänge sind mindestens 5 Pflanzen in einen geeigneten Pflanzstreifen zu setzen. Erforderliche Rankhilfen sind anzubringen und durch Schutzhilfen gegen Anfahren oder Mähen zu schützen.

#### PFG 4: Extensive Dachbegrünung

Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern sowie Garagen, Carports und Nebengebäude ab einer Fläche von 12m<sup>2</sup> sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausnahmsweise können auf Dachflächen, die aus Geschossen erschlossen werden können, Terrassen zugelassen werden.

Die Begrünung ist auf der gesamten Dachfläche als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen und so dauerhaft zu erhalten.

Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten in Verbindung mit schadstofffreiem zertifiziertem Dachbegrünungssubstrat ohne Kompostzugabe zu verwenden. Pflanzenliste 6 wird zur Auswahl geeigneter Stauden und Gräser empfohlen.

Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen (mittlerer Abflussbeiwert Cm mind. 0,3). Zur Herstellung wurzel-/rhizomfester Dachabdichtungen dürfen keine Polymerbitumen-Dichtungsbahnen mit zugesetzten Herbiziden verwendet werden. Solaranlagen sind auf begrüntem Dachflächen zulässig und erwünscht.

Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung auszuführen. Dabei sind Systeme zu wählen, die die ökologische Leistungsfähigkeit der extensiven Begrünung auf der gesamten Dachfläche erhalten, eine ausreichende Belichtung der Begrünung gewährleisten und die Begehbarkeit für Pflegearbeiten sicherstellen.

#### PFG 5: Fassadenbegrünung

Bei neu zu errichtenden Gebäuden sind 30% der Fassadenflächen mit geeigneten selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gem. Pflanzenliste 6 vertikal fachgerecht zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Zum Erreichen der Dauerhaftigkeit ist eine künstliche Bewässerung, vornehmlich aus einer Regenwasserzisterne vorzusehen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden. Pflanzflächen für die Fassadengestaltung dürfen nicht auf öffentlicher Verkehrsfläche liegen.

### **A.14 Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

#### **Pflanzbindung ‚Erhalt Einzelbäume‘**

Die mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten und bei natürlichem Abgang fachgerecht zu ersetzen (unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu Baumpflanzungen). Bei Ersatzpflanzungen sind Abweichungen vom Standort von bis zu 3,0 m möglich.

Während benachbarter Baumaßnahmen sind Schutzzäune und Einzelbaumschutz einzurichten. Die Art und Aufstellung der Zäune muss geeignet sein, sowohl den Wurzelbereich als auch die Krone der Bäume vor Gefahren und Beschädigungen zu schützen. An Einzelbäumen ist ein Stammschutz einzurichten, der auch den direkten Wurzelraum (Mindestabstand Baumkrone + 1,5m) vor Beeinträchtigungen schützt. Für nähere Details wird auf die "Richtlinie zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Grünflächen bei Baumaßnahmen (Baumschutz auf Baustellen)" der Stadt Ludwigsburg verwiesen.



## **B Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 74 LBO

### **B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO**

#### **B.1.1 Dachform und Dachneigung**

Im Bebauungsplangebiet sind nur flache bis flachgeneigte Dächer von 0°- 5° zulässig.

#### **B.1.2 Dacheindeckung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer über 12 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Auf das Pflanzgebot 4 wird verwiesen.

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink sind als Dachabdeckungen unzulässig.

#### **B.1.3 Fassadengestaltung**

Zur Gestaltung der Fassaden sind nur helle und gedeckte Farben zulässig. Grelle, leuchtende, oder dunkle Farben sowie stark reflektierende bzw. glänzende Materialien außer Glas sind unzulässig, sofern Sie nicht einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung (PFG 5) ist zu beachten.

#### **B.1.4 Haustechnische Anlagen**

Haustechnische Anlagen (ausgenommen Solaranlagen), wie Abluft- und Zuluftkamine, Antennen sind bis zu 20% der Dachfläche und ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Dachfläche zulässig, wenn sie mindestens 2,5 m hinter der Attika zurückgesetzt sind.

#### **B.1.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**

Die Höhe der technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind in der Höhe auf 1,2 m beschränkt. Die Höhe wird gemessen von der Oberkante der Attika bis zur Oberkante der Anlage. Solaranlagen sind mindestens 1,5m hinter die Attika zurückzusetzen.

Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 50cm betragen.

## **B.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) Nr. 2 LBO**

Fremdwerbung ist untersagt. Werbeanlagen, Automaten und Hinweistafeln auf die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und nur am Gebäude selbst zulässig

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Ansichtsfläche des Werbeträgers von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen die Brüstungsoberkante des 1. Obergeschosses nicht überschreiten und müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit in kurzen Abständen wechselndem Licht, Videowände oder Lichtlaufbänder sind unzulässig.

## **B.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO**

### **B.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Nicht überbaubare Flächen, die nicht als notwendige Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind flächig zu begrünen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Für lebende Einfriedungen sind nur heimische Gehölze zugelassen. Die Beläge von Parkplätzen, Fußwegen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen auf privaten Freiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Siehe auch A.10.1

### **B.3.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen**

Einfriedungen sind nur als Hecken oder als mit Rankpflanzen begrüntem Maschendrahtzäunen/Metallgitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Der Pflanzabstand von Heckenpflanzen oder Sträuchern zur Grundstücksgrenze muss mind. 0,5 m betragen. Sämtliche Zaunanlagen sind nur in Kombination mit Bepflanzungen entsprechend PFG 3 erlaubt.

### **B.3.3 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken**

Einfriedungen sind nur als Hecken oder als mit Rankpflanzen begrüntem Maschendrahtzäunen/Metallgitterzäunen zulässig. Sämtliche Zaunanlagen sind nur in Kombination mit Bepflanzungen entsprechend PFG 3 erlaubt.

### **B.3.4 Stützmauern und Auffüllungen**

Stützmauern und Auffüllungen an den Grundstücksgrenzen sind, soweit nichts anderes festgelegt ist, nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Beim Modellieren des Geländes darf der Böschungswinkel maximal 30° betragen.

## **B.4 Müllbehälterstandorte § 74 (1) Nr. 3 LBO**

Die Standorte für Müllbehälter sind, sofern sie außerhalb des Gebäudes untergebracht werden, einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die in ihrer Materialität dem Gesamterscheinungsbild des Gebäudes angepasst ist.

Die Standorte für Müllbehälter müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Ab einer überdachten Fläche von mehr als 12m<sup>2</sup> sind sie wie ein Carport zu begrünen. Ansonsten gelten die Vorschriften in B1.2.

Lage und Gestaltung ist in den eingereichten Bauunterlagen nachzuweisen. Sofern die Standorte für Müllbehälter nicht direkt von der Müllabfuhr bedient werden können, sind Flächen für die temporäre Lagerung der Müllbehälter auf privaten Grundstücksflächen vorzusehen.

**B.5 Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO**

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf der Dachfläche zulässig..

**B.6 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO**

Im Bebauungsplangebiet sind sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen unterirdisch zu verlegen.

**B.7 Geländemodellierung § 74 (3) Nr. 1 LBO**

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen.

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

## C Hinweise

### C.1 Bodendenkmale und Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Ludwigsburg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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 im „Merkblatt zum Schutz des Bodens, Stand Nov. 2015“ getroffenen Regelungen.

### C.3 Baugrund / Geologie

#### Deckschichten

Gemäß der Baugrundkarte von Ludwigsburg beträgt die Deckschichtmächtigkeit aus Löß und Lößlehm im Bebauungsplangebiet 2 – 5 m. Im Norden treten im Bereich des Hirschgrabens bindige Bachablagerungen mit organischen oder organogenen, setzungsempfindlichen Beimengungen auf. Dies kann bei Baumaßnahmen Tiefgründungen erforderlich machen.

#### Grundschichten

Im südlichen Teil des Bebauungsplangebiets wird der tiefere Untergrund von Ton- und Tonmergelsteinen und Zellendolomiten des ausgelaugten Gipskeupers (Grabfeld-Formation, km 1) gebildet. Dieser stellt zumeist einen durchschnittlichen Baugrund dar.

Im Norden des Bebauungsplangebiets treten die unter dem Gipskeuper liegenden Schichten des Lettenkeupers (Erfurt-Formation, Unterkeuper, ku) auf. Diese bestehen zunächst aus verwitterten, darunter aus angewitterten und felsartigen Gesteinsserien von Tonmergelsteinen, Dolomitsteinen und Sandsteinen. Bei der Herstellung von Baugruben und Kanalgräben können harte, plattige Dolomitsteinbänke zu erhöhtem Lösungsaufwand führen.

Der unverwitterte bis mäßig verwitterte und kompakte Lettenkeuper, vor allem die Karbonat- und Sandsteinbänke, ist meistens ein günstiger Baugrund aus leicht lösbarem Fels der Bodenklassen (5 -) 6 und selten schwer lösbarem Fels der Bodenklasse 7 nach der "alten DIN 18300 (Hauptsandstein). Die oberflächennah verwitterten, entfestigten und aufgeweichten, tonig-mergeligen Gesteine des Lettenkeupers sind ein durchschnittlicher und gelegentlich auch ein ungünstiger Baugrund.

Diese Angaben können eine gezielte Baugrunderkundung nicht ersetzen. Es wird daher empfohlen, bei Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet eine projektspezifische Baugrunderkundung ausführen zu lassen.

## C.4 Grundwasser

Die Grundwassergleichenkarte der Stadt Ludwigsburg zeigt ein grob von Süd nach Nord gerichtetes Grundwassergefälle an. Der Flurabstand zum Lettenkeupergrundwasser beträgt im unmittelbar nördlich des Bebauungsplangebiets liegenden Brunnen Flurstraße 7 ca. 6 – 9 m. Höherliegende Sicker- und Schichtwasservorkommen, z. B. im Bereich bindiger Bachablagerungen sind nicht ausgeschlossen.

Werden Baumaßnahmen ausgeführt sind bauwerksbezogene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Für eine eventuell notwendig Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Maßnahmen, welche nur punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Bohrungen, Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Antreffen von Grundwasser ist das Landratsamt Ludwigsburg unmittelbar darüber zu informieren. Die Arbeiten sind bis zur Abstimmung des weiteren Vorgehens einzustellen.

## C.5 Artenschutz

Auf den Bericht „Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan Schul-, Kultur und Sportareal Oßweil der Stadt Ludwigsburg“ der Planbar Güthler GmbH in der aktualisierten Fassung vom 19.12.2023 wird verwiesen.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen durch Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

### C.5.1 Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn

Eingriffe in Gehölzbestände müssen generell außerhalb der Brutzeit der Vögel, also zwischen **dem 01. Oktober und 28./29. Februar** erfolgen. Die Entfernung der Habitatbäume explizit ist außerhalb der Brutzeit der Höhlenbrüter sowie der Wochenstuben- bzw. Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen zwischen dem 15. November und 28./29. Februar durchgeführt werden. In diesem Zeitraum befinden sich Fledermäuse in ihrem Winterquartier, als welches die Habitatbäume nicht genutzt werden können, da sie aufgrund ihrer geringen Dimension nicht frostsicher sind.

Alternative: Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Brutvorkommen bzw. Vorkommen von Fledermäusen hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

Eingriffe in Bestandsgebäude müssen generell außerhalb der Brutzeit der Gebäudebrüter sowie der Wochenstuben- bzw. Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen zwischen dem **15. November und 28./29. Februar** durchgeführt werden. In diesem Zeitraum befinden sich Fledermäuse in ihrem Winterquartier, als welches der Gebäudebestand nicht genutzt werden kann, da die einzelnen Gebäude nicht frostsicher sind.

Alternative: Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die vom jeweiligen Eingriff betroffenen Gebäude durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Brutvorkommen bzw. Vorkommen von Fledermäusen hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

Können Habitatbäume innerhalb des Geltungsbereichs erhalten bleiben, sind diese während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen, z.B. durch Bauzäune, zu sichern.

Baustelleneinrichtungsflächen sind vorrangig in bereits versiegelten Flächen oder innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen. Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs dürfen für die Schaffung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.

### **C.5.2** Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase

Obstgehölze im Nahbereich der Baustelle, die nicht entnommen werden, sind während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen, z.B. durch Bauzäune, zu sichern.

### **C.5.3** Sonstige Hinweise zum Artenschutz

Durch die Schaffung von künstlichen Fledermausquartieren können im Rahmen von Sanierungs- und Neubauprojekten entstehende Kumulationswirkungen vorgebeugt werden. Ein Teil der Gebäude im Untersuchungsgebiet weist nutzbare Strukturen auf, die potenzielle Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermäusen darstellen können. Aus diesem Grund sollte mindestens ein Spaltquartier mit 0,5 m<sup>2</sup> Hangfläche pro entfallendem Gebäude mit Fledermauspotenzial an die Außenfassaden der neugeplanten Gebäude gehängt bzw. in sie integriert werden. Ein Spaltquartier dieser Fläche entspricht dabei einer Anzahl von drei Fledermauskästen einschlägiger Hersteller. Die Integration von Spaltquartieren bzw. künstlichen Ersatzquartieren einschlägiger Hersteller in die Gebäudefassade dient als populationsstützende Maßnahme.

Zur langfristigen Sicherung des Angebots potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlenbrüter muss der betroffene Bestand an Habitatbäumen im Verhältnis 1:1 ersetzt werden. Alternativ können für jeden entfallenden Habitatbaum zwei Streuobstbäume aus verwilderten, ungepflegten Streuobstbeständen im räumlich-funktionalen Zusammenhang langfristig in Pflege genommen werden. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses kann konstatiert werden, dass die Habitatbäume 3,4,5,6, entfallen, 1,2 und 7-10 erhalten werden können, davon nur der Baum Nr. 2 im Geltungsbe- reich liegt und über eine Pflanzbindung gesichert wird

## **C.6 Ver- und Entsorgungsanlagen - Baumpflanzungen**

Bei vorgesehenen Baumpflanzungen sind die Festlegungen im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Ver- kehrswesen zu beachten. Insbesondere sind die darin beschriebenen Schutzmaßnahmen durchzu- führen, wenn die Mindestabstände der Bäume zu vorhandenen Leitungen nicht eingehalten werden können.

## **C.7 Baumschutzsatzung**

Auf die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Ludwigsburg vom 30.10.2021 wird hinge- wiesen.

## **C.8 Bau- und Kunstdenkmalpflege**

Der Bebauungsplan „Schul-, Kultur- und Sportareal Oßweil“ liegt südlich des Kulturdenkmals:

Schloß Oßweil, Flurstraße 3, 1, 5, Westfalenstraße 44 (Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung § 28 DSchG - BuK) Ehemaliges Schloß (§ 28) mit Resten der Ummauerung, Wagendurchfahrt und Fußgängerpforte, bez. 1595; ehemalige Schloßscheune (Flurstraße 1) mit Krüppelwalmdach, Wie- derkehr, Torbogen, bez. 1579 und Wohnhausanbau (Westfalenstraße 44) von 1899 (Sachgesamt- heit).

## D Pflanzlisten

Vorschlaglisten zur Pflanzung-/Gehölzverwendung.

### D.1.1 Pflanzenliste 1: Große Bäume (Wuchshöhe > 20 m)

**Acer platanoides**

**Tilia cordata**

**Tilia platyphyllos**

**Tilia tomentosa 'Brabant\*\***

**Sorbus aucuparia**

Ulmus glabra

**Spitzahorn**

**Winterlinde**

**Sommerlinde**

**Brabanter Silberlinde**

**Vogelbeere**

Bergulme

### D.1.2 Pflanzenliste 2: Mittelhochgroße Bäume (Wuchshöhe > 10 < 20 m)

Acer buergerianum\*

**Acer campestre**

**Acer platanoides 'Allershausen\*\***

**Carpinus betulus**

**Carpinus betulus 'Frans Fontane\*\***

**Carpinus betulus 'Lucas'**

**Paulownia tomentosa**

**Prunus avium**

**Prunus padus**

**Pyrus communis**

**Sorbus aria\***

**Sorbus aucuparia**

**Sorbus domestica**

**Tilia cordata 'Roelvo'**

Ulmus x hollandica 'Lobel\*\*

Dreizahn-Ahorn

**Feldahorn**

**Spitzahorn**

**Hainbuche**

**Säulenhainbuche**

**Säulenhainbuche**

**Blauglockenbaum**

**Vogelkirsche**

**Traubenkirsche**

**Wildbirne**

**Mehlbeere**

**Vogelbeere**

**Speierling**

**Stadtlinde**

Schmalkronige Stadtulme

### D.1.3 Pflanzenliste 3: Kleine Bäume (Wuchshöhe < 10 m)

Acer campestre 'Elsrijk\*\*

Acer campestre Huibers Elegant\*

Acer monspessulanum

**Cornus mas**

**Crataegus monogyna**

**Malus sylvestris**

**Malus trilobata\***

**Mespilus germanica**

**Sorbus aria 'Majestica'**

**Sorbus latifolia ,Henk Vink\*\***

Feldahorn

Feldahorn

Französischer Ahorn

**Kornelkirsche**

**Eingrifflicher Weißdorn**

**Wildapfel**

**Dreilappiger Apfel**

**Mispel**

**Mehlbeere**

**Breitblättrige Mehlbeere**

**D.1.4** Pflanzenliste 4: Großsträucher und Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
<b>Amelanchier lamarckii</b>	<b>Felsenbirne</b>
<b>Berberis spec</b>	<b>Sauerdorn</b>
<b>Buddleia davidii</b>	<b>Schmetterlingsflieder</b>
<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>
<b>Cornus mas</b>	<b>Kornelkirsche</b>
<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Hartriegel</b>
<b>Corylus avellana</b>	<b>Haselnuss</b>
<b>Crataegus monogyna</b>	<b>Eingrifflicher Weißdorn</b>
<b>Euonymus europaeus</b>	<b>Pfaffenhütchen</b>
<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>Liguster</b>
<b>Lonicera xylosteum</b>	<b>Heckenkirsche</b>
<b>Prunus padus</b>	<b>Traubenkirsche</b>
<b>Prunus spinosa</b>	<b>Schlehe</b>
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
<b>Sambucus nigra</b>	<b>Schwarzer Holunder</b>
<b>Sambucus racemosa</b>	<b>Traubenholunder</b>
<b>Spirea spe.</b>	<b>Spierstrauch</b>
<b>Syring vulgaris</b>	<b>Flieder</b>
<b>Viburnum lantana</b>	<b>Wolliger Schneeball</b>
<b>Viburnum opulus</b>	<b>Gemeiner Schneeball</b>

**D.1.5** Pflanzliste 5: Kleinsträucher

Amelanchier ovalis	<i>Gewöhnlich Felsenbirne</i>
Caryopteris x clandonensis ‚Heavenly Blue‘	Bartblume
Colutea arborescens	<i>Gewöhnlicher Blasenstrauch</i>
Rosa glauca	<i>Rotblättrige Rose</i>
Rosa rubiginosa	<i>Wein-Rose</i>
Lonicera xylosteum	<i>Gewöhnliche Heckenkirsche</i>
Lonicera x xylosteoides ‚Clavey‘ Dwarf‘	<i>Niedrige Heckenkirsche</i>
Viburnum opulus ‚Compactum‘	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>
Syringa microphylla ‚Superba‘	Flieder

**D.1.6** Pflanzenliste 6: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Waldrebe (in Sorten)



Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera x heckrottii	Feuergeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

\*Klimaangepasste Arten und Sorten