



**BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften**

„Karlshöhe“

Nr. 057 / 06

**Textteil (textliche Festsetzungen und
örtliche Bauvorschriften) zum Entwurf**

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

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)

Sonstiges Sondergebiet – SO (§11 BauNVO)

- Diakonische Einrichtungen / Hochschule –

Im Sonstigen Sondergebiet sind allgemein zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einrichtungen für schulische, außerschulische und universitäre Bildung
- Pflege-, Betreuungs- und Begegnungsstätten für Menschen mit und ohne Behinderung
- Werkstätten für therapeutische und schulische Zwecke
- Wohnheime oder Wohngruppen für Studierende und betreute Menschen der diakonischen Einrichtungen
- Anlagen für Verwaltungen der Hochschule und der diakonischen Einrichtungen
- Infrastruktureinrichtungen, die der Versorgung des Gebiets dienen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Mitarbeitende, Aufsichts- und Betreuungspersonen, die in Zahl und Grundfläche den Einrichtungen im Sondergebiet untergeordnet sind.
- Nicht störende Verkaufs- und Arbeitsstätten, die den diakonischen Einrichtungen zugeordnet sind und keine erheblichen Auswirkungen auf die äußere Verkehrserschließung des Sondergebietes haben.

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

A 2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen -

Die festgesetzte zulässige Grundfläche kann bei der Anrechnung von Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO gemäß Satz 3 bis maximal zu der im Plan festgesetzten Grundfläche überschritten werden.

A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

- laut Planeintrag als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse -

Die Gebäudehöhe darf dabei 14,0 m insgesamt nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe wird zwischen dem Rohfußboden des Erdgeschosses und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage (Oberkante Gebäude) ermittelt.

Abweichend zu den landesrechtlichen Regelungen in § 2 (6) Satz 3 Nr. 2 LBO sind über der maximalen Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse hinaus als Aufenthaltsräume nur oberste Geschosse zulässig, bei denen die Mindesthöhe von 2,3 m über weniger als die Hälfte der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

A 3 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der privaten Erschließungsflächen auszurichten und als kompakte Anlagen von mindestens 5 Stellplätzen anzulegen. Grünordnerische Festsetzungen dürfen nicht entgegenstehen.

Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in privaten Erschließungsflächen sind nur ebenerdige Stellplätze zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen siehe Planeintrag -

Die notwendigen Verkehrsflächen sind als öffentliche und private Flächen festgesetzt. Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums ist lediglich Richtlinie für die Ausführung.

VBZ 1 (Südrandweg):

Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer.

VBZ 2 (Bodelschwinghstraße):

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung südlich der Einmündung Wichernstraße ist ausschließlich für Fußgänger, Radfahrer, landwirtschaftlichen Verkehr sowie Anlieger der unmittelbar westlich angrenzenden Gebäude zulässig.

A 5 Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- siehe Planeintrag –

GR Die mit einem Gehrecht belasteten Flächen sind zu Gunsten der Allgemeinheit freizuhalten. Die Wege sind barrierefrei herzustellen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn für mobilitätseingeschränkte Menschen eine alternative Wegeführung in angemessener Entfernung zur Verfügung steht.

A 6 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

– Öffentliche und private Grünflächen laut Planeintrag –

Zweckbestimmung Spielplatz

Die bezeichnete Fläche dient als Parkanlage und Spielplatz für Menschen aller Altersgruppen.

Zweckbestimmung Landschaftsraum

Die bezeichnete Fläche dient als extensiv genutzter Freiraum der Erholung und dem Aufenthalt. Ausnahmsweise können Teilflächen auch als Weide und Koppel für die Tierhaltung genutzt werden.

Zweckbestimmung Aufenthalt, Spiel und Sport

Die bezeichnete Fläche dient als Parkanlage dem Aufenthalt und der Spiel- und Sportnutzung von Kindern und Erwachsenen. Neben der grünordnerischen Gestaltung ist innerhalb der Flächen die Anlage von Fußwegen sowie von Aufenthaltszonen und baulichen Einrichtungen zulässig (z.B. Sport- und Spielgeräte, Ballspielplätze, Treffpunkte), die dem Charakter der Grünanlage funktional angemessen sind.

Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Die bezeichnete Fläche dient der Ortsbildgestaltung entlang der Königinallee und des geplanten Südrandwegs.

Zweckbestimmung Pferdekoppel

Die bezeichnete Fläche darf als Weide oder Koppel zur Tierhaltung genutzt werden. Wird diese Nutzung nicht ausgeübt oder aufgegeben, dient die Fläche als private Park- oder Gartenanlage.

A 7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A 7.1 Schutz gebäudebewohnender Arten

Vor Abbrucharbeiten von Gebäuden und Gebäudefassaden sind Kontrollbegehungen durch fachkundige Personen durchzuführen, die sicherstellen, dass keine belegten

Quartiere vorhanden sind. Wenn Quartiere belegt sind, sind Abbrucharbeiten nur ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz der gebäudebewohnenden Arten nachgewiesen und durchgeführt werden können.

A 7.2 Sicherung bzw. Ersatz von Bruthabitaten für Vögel und Fledermäuse

Es gilt der größtmögliche Erhalt vorhandener Natur- und Kunstnester. Werden durch Bauvorhaben Bäume mit als Niststätte oder Quartier geeigneten Baumhöhlen beeinträchtigt, so sind rechtzeitig vor Baubeginn Ersatzquartiere in der Umgebung anzubringen. Als Ansatz gilt: je Höhlenbaum sind mindestens 3 Ersatzquartiere zu schaffen (z.B. Typ Schwegler Nisthöhle 3 SV bzw. Fledermausflachkasten 1 FF). Nisthilfen sind fachgerecht anzubringen und einer jährlichen Kontrolle und Reinigung zu unterziehen.

A 8 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Stadt nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

Bei Baumpflanzungen im Straßenraum ist die städtische Vorgabe des Regel-Baumquartiers zu beachten (Wurzelaumvolumen mind. 14-20 cbm bei einer Tiefe von mind. 2 m, Bewässerungs- und Belüftungsanlage, Baumstammschutz, Schutz der offenen Baumscheibe vor Befahren).

A 8.1 Einzelpflanzbindungen (Pfb 1)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Insbesondere während Bauphasen sind die Bäume im näheren Umfeld der einzelnen Vorhaben durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen (u.a. Anbringen eines Einzelbaumschutzes, Schutz des offenen Wurzelraumes vor Befahrung).

Ausnahmsweise können mit Pflanzbindung gekennzeichnete Einzelbäume im Zuge einer Baumaßnahme ersetzt werden. Abgängige Einzelbäume sind dann durch eine Nachpflanzung von drei Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm) zu ersetzen.

A 8.2 Flächige Pflanzbindungen (Pfb 2)

Innerhalb der im Plan mit der flächigen Pflanzbindung Pfb 2 belegten Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Der Verlust von Gehölzflächen ist durch Neuanlage der gleichen Flächengröße im selben Baufeld und in Form einer zusammenhängenden Gehölzstruktur zu ersetzen.

A 8.3 Erhalt von öffentlichen Grünflächen (Pfb 3)

Die im Lageplan gekennzeichneten öffentlichen Grünbereiche sind dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. Bestehende Gehölzstrukturen sind zu erhalten und bei Verlust flächengleich zu ersetzen.

A 8.4 Pflanzgebot (Pfg 1)

Die im Plan mit Pfg 1 bezeichneten Flächen sind zur Eingrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft als Grünfläche zu erhalten. Bereits bestehende Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Bei Neupflanzungen sollen heimische, standortgerechte Laubgehölze nach der Pflanzliste ausgewählt werden.

A 8.5 Pflanzgebot (Pfg 2)

Die im Plan mit Pfg 2 bezeichneten Flächen sind zur Eingrünung des Ortsrandes flächendeckend mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft als Grünfläche zu erhalten. Bereits bestehende Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze nach der Pflanzliste zu verwenden. Bei Baumpflanzungen ist je 50 qm Fläche ist ein Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Ausnahmsweise können in den flächigen Pflanzgeboten Pfg 2 befestigte Flächen zur Erschließung von unmittelbar angrenzenden Gebäuden zugelassen werden. Wenn grünordnerische oder verkehrliche Festsetzungen nicht entgegenstehen, kann das Pflanzgebot pro Gebäude bis zu einer Breite von maximal 10 m insgesamt unterbrochen werden.

Flächen für Feuerwehrezufahrten können im erforderlichen Umfang angelegt werden.

A 8.6 Pflanzgebot (Pfg 3)

Die im Plan mit Pfg 3 bezeichnete Fläche ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünfläche zu erhalten. Bestehende Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Für Wege und sonstige befestigte Flächen dürfen nicht mehr als 25 % der Pflanzgebotsfläche in Anspruch genommen werden.

A 8.7 Pflanzgebot (Pfg 4)

Bei einer Nutzung der im Plan mit Pfg 4 bezeichneten Fläche als Pferdekoppel gelten folgende Auflagen und Bedingungen:

Baumschutz

Die mit Pflanzbindung belegten Gehölze sind durch Baumschutzmaßnahmen, die sowohl den Stamm- als auch den Wurzel- und Kronenbereich schützen, zu sichern und dauer-

haft zu erhalten. Dafür ist entlang des Umrings der maximalen horizontalen Ausdehnung des Kronenbereichs ein stabiler Holzzaun (Höhe 1,5 m) anzubringen.

Unterstand

Die Errichtung eines Unterstandes aus Holz ist bis zu einer maximalen Größe von 3 x 4 Meter zulässig.

Eingrünung

Zur Eingrünung der Koppelfläche sind Strauchpflanzungen entlang der Umzäunung vorzunehmen. Dabei ist auf die Verträglichkeit der Pflanzen zu achten.

Wird diese Nutzung nicht ausgeübt oder aufgegeben, ist die Fläche als Grünfläche wiederherzustellen. Im Falle der Aufgabe der Nutzung, müssen geeignete Maßnahmen zur Bodenverbesserung durchgeführt werden.

A 8.8 Einzelpflanzgebote (Pfg 5)

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm) nach der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Stehen an den Standorten Laubbäume, die aufgrund ihrer eingeschränkten Vitalität oder Verkehrssicherheit auf absehbare Zeit abgängig sind, sind die Pflanzgebote erst bei Abgang zu realisieren. Abweichungen von der Lage der gekennzeichneten Standorte können bei Neupflanzungen zugelassen werden.

A 8.9 Begrünung der nicht bebauten Grundstücksfläche (Pfg 6)

Die Freiflächen der Bauflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als Grünfläche zu erhalten.

A 8.10 Extensive Dachbegrünung (Pfg 7)

Neu- und Umbauten von Flach- oder Pultdächern, sowie Garagen und Nebengebäude in Flachdachbauweise sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden zu versehen, soweit die Flächen nicht für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in Anspruch genommen werden. Die Mindestaufbauhöhe beträgt 10 cm.

B Örtliche Bauvorschriften

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

B 1.1 Dacheindeckung

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächen unzulässig.

B 1.2 Fassadengestaltung

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

B 2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Ansichtsfläche des Werbeträgers von 2,5 qm zulässig. Sie dürfen die Brüstungsoberkante des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

In den Baufeldern SO 4 und SO 5 sind Werbeanlagen, die zu der mit VBZ im Plan bezeichneten Verkehrsfläche orientiert sind, insgesamt unzulässig.

B 3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

B 3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind in den Baufeldern SO 1 bis SO 5 sowie auf den privaten Grünflächen die Oberflächen von Stellplätzen, Fußwegen und Freisitzen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

B 3.2 Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unzulässig. Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C 1 Beschränkung der Rodungszeit von Gehölzen

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

C 2 Beleuchtung

Auf insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten.

C 3 Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:

Im Planungsgebiet stehen voraussichtlich noch Reste des potenziell Grundwasser führenden Gipskeuper über den folgenden Schichten des Unterkeupers an.

Bei Erschließung von Grundwasser muss dies der unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Erdsondenbohrungen dürfen grundsätzlich nur bis zur OK „Haßmersheimer Mergel“ geführt werden. Die Bohrungen sowie deren Ausbau müssen durch einen Sachverständigen überwacht werden.

C 4 Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Sollte während der Bauarbeiten altlastenverdächtig Material aufgefunden werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

C 5 Geotechnik

Das Planungsgebiet befindet sich nach der „Baugrundgeologischen Karte von Ludwigsburg“ im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation, die von Löss

oder Löss-lehm mit ihm Detail nicht bekannter Mächtigkeit (vermutlich 2-5 m) überdeckt sind.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Aus-trocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im Plangebiet sind Verkarstungserscheinungen, wie Erdfälle oder uneinheitliche Bau- grundverhältnisse, auf Grund von möglicher unterirdischer Gipsauslaugung nicht ausgeschlossen.

Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen.

C 6 Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes LB-Hoheneck. Hieraus ergeben sich Einschränkungen (Tiefenbegrenzungen) bei tiefen Bodenaufschlüssen, z.B. Erdwärmesonden.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

C 7 Bepflanzungen

Bei der Bepflanzung der Grundstücke wird angeregt, vorwiegend gebietsheimische Pflanzenarten zu verwenden, die der heimischen Tierwelt innerhalb der relativ dichten Bebauung einen entsprechenden Lebensraum bieten können. Die Verwendung von nicht heimischen Nadelgehölzen (insbesondere Hecken) ist unerwünscht. Hinweise auf eine Artenauswahl gibt die Pflanzliste im Anhang (Ziffer D).

C 8 Fassadenbegrünung

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung werden im Planungsgebiet ausdrücklich begrüßt. Die Stadt Ludwigsburg fördert entsprechende Maßnahmen. Auskunft erteilt die Stadt Ludwigsburg, Bürgerbüro Bauen, Team Sanierung und Förderprogramme.

C 9 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

D Pflanzliste

Bei Anpflanzungen im Geltungsbereich sollten vorwiegend gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Ludwigsburg verwendet werden. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. Die folgende Liste gibt Hinweise auf eine Artenauswahl.

Gehölze:

Bäume:	Spitzahorn	Acer platanoides
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Esche	Fraxinus excelsior
	Traubenkirsche	Prunus padus
	Speierling	Sorbus domestica
	Elsbeere	Sorbus torminalis
	Winterlinde	Tilia cordata 'Greenspire'
	Weiden	Salix spec.
	regional typische Hochstamm-Obstsorten	
Sträucher / Heister:	Hasel	Corylus avellana
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
	Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
	Gewöhnliches Pfaffenhütchen *)	Euonymus europaeus *)
	Gewöhnlicher Liguster *)	Ligustrum vulgare *)
	Rote Heckenkirsche *)	Lonicera xylosteum *)
	Schlehe	Prunus spinosa
	Echte Hunds-Rose	Rosa canina
	Feldrose	Rosa arvensis
	Essigrose	Rosa gallica
	Holunder	Sambucus nigra
	Wolliger Schneeball *)	Viburnum lantana *)

*) nicht im Bereich von Pferdekoppel / Weide oder Spielplätzen (giftig)