

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BESIGHEIM
GEMARKUNG: BESIGHEIM

K M B



TEXTTEIL

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„2. Änderung Bülzen“

Ludwigsburg, den 13.04.2016

Bearbeiter/in: S. Hofmann



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 Sondergebiet (SO1 / SO2) – Pflegeheim und betreutes, altengerechtes Wohnen (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Pflegeheime,
2. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Kliniken und Einrichtungen mit krankenhaushmäßiger Betreuung und Pflege,
4. Wohngebäude.

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 siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des §14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) wie folgt überschritten werden.

Überschreitung bis max. 0,8

A.2.2 GFZ (Geschossflächenzahl) (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche darf gem. § 17 (2) BauNVO die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO überschreiten.

A.2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb. Die EFH ist als Obergrenze eingetragen und bezieht sich auf die Fertigfußbodenhöhe in m über NN (Normalnull). Niedriger kann gebaut werden.

A.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Maximale Gebäudehöhe: siehe Planeinschrieb.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe bezogen auf NN festgesetzt. Tiefer darf gebaut werden.

Die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten technischen Aufbauten, wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den in der Planzeichnung festgesetzten Wert überschreiten.

A.2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Maximale Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb.



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, 2 und 3 BauNVO

a: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 Abs 1, 2 und 4 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Überschreitungen von Baugrenzen durch Balkone, bis zu einer maximalen Gesamtlänge von 3,50 m sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Balkone pro Geschoss und Gebäudeseite darf höchstens 60 % der Gebäudelänge pro Gebäudeseite betragen.

Überschreitungen von Baugrenzen durch Terrassen sind zulässig.

A.3.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

A.4.1 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Tiefgaragen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf besonders ausgewiesenen Flächen (TG)zulässig. Außerhalb der Hochbauten und Zufahrten sind sie intensiv zu begrünen. Die Mindesthumusstärke muss 0,5m betragen.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf besonders ausgewiesenen Flächen (St).

A.4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, wenn sie als Gebäude ausgeführt werden, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenfläche

Gehwege

Öffentliche Stellplätze

Private Stellplätze

(siehe Planeinschrieb)



A.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsgrün

(siehe Planeinschrieb)

A.7 Mit Gehrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR: Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit

Das Gehrecht kann in seiner Lage der Freianlagenplanung angepasst werden, soweit die zusammenhängende Nutzung gewährleistet bleibt.

A.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.8.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Einzelbäume im Straßenraum

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind hochstämmige groß- bzw. mittelkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind im Parallelabstand von 1,5-2,5 m entlang der Verkehrsfläche veränderbar. Die ursprüngliche Gestaltungsidee muss erhalten bleiben.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

A.8.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Innere Durchgrünung mit Bäumen

Pro angefangene 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche (maßgebend ist die festgesetzte Grundflächenzahl ohne Überschreitung) ist mindestens ein mittel- oder großkroniger, standortgerechter und einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Über Pflanzbindung gesicherte Einzeläume werden angerechnet.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

A.8.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Innere Durchgrünung mit Gehölzfläche

Auf 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (maßgebend ist die festgesetzte Grundflächenzahl ohne Überschreitung) sind flächige Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen (3. Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Pflanzbindungen für flächige Gehölze werden angerechnet.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 und 2 aufgeführt.

A.8.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Dachbegrünung

Flachdächer sind - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - mit einem Anteil von 80% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen, anteilig ist Oberbodenmaterial zu verwenden.

Zielbestand ist ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfluren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften.

Geeignete Arten sind in der Pflanzenliste 3 aufgeführt.



A.8.5 *Pflanzbindung 1 (Pfb 1) - Einzelbäume*

Die im Lageplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen (gleiche Anzahl) von einheimischen, standortgerechten Arten zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzenlisten 1 aufgeführt.

A.8.6 *Pflanzbindung 2 (Pfb 2) – flächiges Gehölz*

Auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen sind flächige Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen von einheimischen, standortgerechten Arten zu ersetzen, so daß der Deckungsgrad der Bepflanzung mind 80% beträgt.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 2 aufgeführt.

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

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 126 BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Dachform und Neigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Planeinschrieb

B.1.1 Hauptgebäude

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

B.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen.

Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht anzulegen.

B.2 Gestaltung von Fassaden und Dächern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B.2.1 Dachgestaltung / Dacheindeckung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht anzulegen. (siehe Pfg 3)

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind lichtdurchlässige Vorbauten (z.B. Wintergärten) sowie Solaranlagen.

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Blei (§3 LBO) sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachverwahrungen und untergeordnete Dachteile.

B.2.2 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind zu verputzen. Holzverschalungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und reflektierenden Baustoffen sind nur bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 5 m² zulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkleidungen von Dachaufbauten.

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

Für jede Wohneinheit im Bereich des SO 2 sind, abweichend von § 37 (1) LBO, mindestens 1,4 Stellplätze herzustellen.

B.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B.4.1 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Zufahrten und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster) herzustellen. Dies gilt nicht für TG-Zufahrten.

B.4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

B.5 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Denkmalpflege

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung, durch das Ref. 86, muss die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Bauherren finanziert werden.

C.3 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 getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Auf das Beiblatt des LRA Ludwigsburg "Regelungen zum Schutz des Bodens" wird verwiesen.

C.4 Grundwasser

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.5 Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG, wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen, daß nachfolgende Maßnahmen beachtet werden. (vgl. „Artenschutzrechtliche Einschätzung gem. § 44 BNatSchG“, Büro Beck und Partner, Karlsruhe, 05.11.2015)

C.5.1 Beschränkung der Baufeldbereinigung

Fällungen / Rodungen von Gehölzen zur Baufeldfreimachung sind nach Maßgabe des § 39 (5) BNatSchG im Zeitraum 01.10.-28./29.02. vorzunehmen.

C.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

Bei Erhalt von Gehölzen sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Einrichtung von Brutgelegen zu vermeiden. Hierzu geeignet sind beispielsweise Baubeginn im Herbst bis Ende Februar, Abhängen von Nistkästen und/oder Abhängen von Gehölzen mit Netzen

Eingriffe in für Fledermäuse relevante Strukturen (Dachblenden Gebäude Bülzenstr. 1) sind unter Aufsicht eines Fledermausexperten durchzuführen.



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete großkronige Arten

Spitzahorn	Acer platanoides
Kastanie (Sorte)	Aesculus x carnea
Hänge-Birk	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
gem. Esche (in Sorten)	Fraxinus excelsior
Zitterpappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Geeignete mittelmakronige Arten

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Echte Mehlbeere (in Sorten)	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Weißdorn	Crataegus monogyna

D.2 Pflanzenliste 2 Strauchgehölze

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euyonimus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana



D.3 Pflanzenliste 3 Dachbegrünung

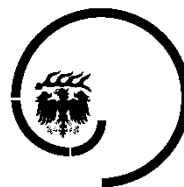
Geeignete Kräuter:

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Berg-Lauch	Allium senescens
Gemeiner Wundklee	Anthyllis vulneraria
Rundbl. Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Natternkopf	Echium vulgare
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Gemeines Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Hornklee	Lotus corniculatus
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Feld-Thymian	Thymus pulegioides
Sand-Thymian	Thymus serpyllum

Geeignete Gräser:

Zittergras	Briza media
Dach-Trespe	Bromus tectorum
Schaf-Schwingel	Festuca ovina
Schillergras	Koeleria glauca
Zwiebel-Rispengras	Poa bulbosa
Flaches Rispengras	Poa compressa





Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleiben (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der abzustimmenden Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt.

