

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BESIGHEIM
GEMARKUNG: BESIGHEIM

K M B



TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„2. Änderung Bülzen“

Ludwigsburg, den 13.04.2016 / 24.08.2016 / 30.08.2016

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 Geh-/Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR: Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit

FR: Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit

Das Geh-/Fahrrecht 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 Einzelbäume 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 Schuttfuren, 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 4)

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 (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Planungsgebiet Gesteine der Meißner-Formation (frühere Bezeichnung Oberer Muschelkalk) den Untergrund. Diese werden teilweise von Löß mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

C.5 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.6 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.6.1 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.6.2 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
Kastanie (Sorte)
Hänge-Birk
Rotbuche
gem. Esche (in Sorten)
Zitterpappel
Vogel-Kirsche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde

Acer platanoides
Aesculus x carnea
Betula pendula
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Geeignete mittelkronige Arten

Feldahorn
Hainbuche
Wildapfel
Vogel-Kirsche
Echte Mehlbeere (in Sorten)
Eberesche
Speierling
Weißdorn

Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Crataegus monogyna

D.2 Pflanzenliste 2 Strauchgehölze

Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Zweigrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Schlehe
Hundsrose
Wein-Rose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Euyonimus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana



D.3 Pflanzenliste 3 Dachbegrünung

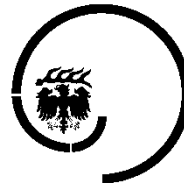
Geeignete Kräuter:

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

Geeignete Gräser:

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





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.



KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BESIGHEIM
GEMARKUNG: BESIGHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„2. Änderung Bülzen“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 13.04.2016 / 30.08.2016

Bearbeiter/in: S. Hofmann



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5 Rechtsverfahren.....	3
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	4
4. Planinhalt	4
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	4
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
4.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
4.5 Verkehrserschließung	6
4.6 Ver- und Entsorgung.....	6
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
4.8 Gehrecht	6
4.9 Örtliche Bauvorschriften.....	7
5. Flächenbilanz	7
6. Gutachterliche Grundlagen zur Planung	7
6.1 Artenschutz	7
7. PLANVERWIRKLICHUNG	8



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4094/5, 4094/6 (Bülzenstraße) und 4094/16 sowie Teilflächen des Flurstücks 4094/3 (Albert-Schweitzer-Straße).

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Das im Plangebiet angesiedelte Robert-Breuning-Stift der Evangelischen Heimstiftung GmbH soll im Rahmen einer konzeptionellen Neuausrichtung erweitert werden. Zum einen handelt es sich um die räumliche Zusammenlegung der verschiedenen Spezialbereiche zur Versorgung von jüngeren schwerstpflegebedürftigen Menschen („Junge Intensivpflege“). Zum anderen sieht die Konzeption den Neubau von betreuten Seniorenwohnungen mit der Option einer ambulanten Pflegebetreuung auf dem südöstlichen Teil des Grundstücks in der Bülzenstraße vor.

Das derzeit geltende Baurecht des Bebauungsplanes „1. Änderung Bülzen“ bietet keine ausreichende Möglichkeit zur Realisierung dieser Vorhaben. Um eine gebietsverträgliche und städtebaulich angepasste Weiterentwicklung des bisherigen Standorts zu gewährleisten, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Besigheim als Mittelzentrum an der Entwicklungsachse Stuttgart – Vaihingen (Enz) (- Mühlacker) bzw. Stuttgart (- Heilbronn) ausgewiesen. Das Plangebiet ist als Siedlungsbereich dargestellt.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2005-2020 (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 18.07.2006) des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim ist der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf „Altenheim“ dargestellt.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung auf die vorliegende Bebauungsplanung anzupassen.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich besteht der Bebauungsplan „1. Änderung Bülzen“, rechtskräftig mit der amtlichen Bekanntmachung im Neckar- und Enzboten am 15.03.1977.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil es sich bei der Bebauungsplanänderung zum einen um eine Nachverdichtung eines bereits besiedelten Bereichs mit zusätzlichen Seniorenwohnungen handelt und zum anderen durch die Schaffung von Baurecht der Neubau für den Sonderpflegebereich „Junge Intensivpflege“ ermöglicht werden soll.

Die Baufläche des Plangebiets umfasst ca. 14.000 m² und somit eine Grundfläche von ca. 5.600 m² die von baulichen Anlagen im Sinne des § 19 (2) BauNVO überdeckt werden darf. Dieser Wert liegt deutlich unter den nach § 13a (1) BauGB vorgegebenen 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.



Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet, südlich des Neckars und Freibades.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich sowohl in privatem als auch im öffentlichen Besitz (Verkehrsflächen).

3.3 Vorhandene Nutzung

Im Plangebiet überwiegen die Flächen des Robert-Breuning-Stiftes. Nordöstlich davon liegen altengerechte Wohnungen in einem weiteren Gebäude (Bülzenstr. 5). Zudem findet sich die Bülzenstraße sowie Teilflächen der Albert-Schweitzer-Straße innerhalb des Planbereichs.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Über die Albert-Schweitzer-Straße und die Bülzenstraße ist das Gebiet bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen bestehend.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Auf dem Gelände soll, wie oben bereits erwähnt, das Robert-Breuning-Stift, um einen Sonderpflegebereich „Junge Intensivpflege“ erweitert werden. Bei diesem Konzept sollen jüngere schwerstpflegebedürftige Menschen versorgt werden. Dieser Spezialbereich mit intensivmedizinischer Versorgung soll als innovatives Leuchtturmprojekt erstmals in Deutschland umgesetzt werden.

Daneben soll das Angebot von betreuten Seniorenwohnungen und die Einrichtung einer Allgemeinarztpraxis (Heimarzt) ausgebaut werden.

Mit den genannten Vorhaben wird wohnortnaher, altersgerechter und im Bedarfsfall betreuter Wohnraum geschaffen. In diesem Zusammenhang wird auch das Gebäude Bülzenstr. Nr. 5 als altersgerechte Wohnanlage mit in das Plangebiet einbezogen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung gilt es, die Ansprüche an die Nutzung und deren bedarfsgerechten Umfang in Einklang zu bringen mit der städtebaulichen Einordnung in die umgebende Bestandsbebauung einerseits und die exponierte landschaftliche Lage andererseits.

Unter diesen Aspekten wurden die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen getroffen.



4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich werden die Flächen gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt. Dessen besondere Zweckbestimmung „Pflegeheim und betreutes, altengerechtes Wohnen“ dient einerseits der Sicherung der vorhandenen Nutzungen und andererseits einer Erweiterung der Anlagen um insbesondere klinikähnliche Nutzungen, wie etwa der intensivmedizinischen Versorgung jüngerer schwerstpflegedürftigen Menschen.

Um auch die besondere Formen des Wohnens ansiedeln zu können, werden Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen, in deren Rahmen betreute Seniorenwohnungen errichtet werden können. Auch die Zulässigkeit von Arztpraxen oder Dienstleistungen mit gesundheitlicher Wirkung, wie etwa Physiotherapie, lässt sich in dieser Art der Nutzung einordnen.

Weitere Nutzungen werden nicht zugelassen, um etwa Konflikte mit störenden oder flächenintensiven Nutzungen und damit einhergehende Nutzungskonflikte auszuschließen.

Darüber hinaus sollen durch den Ausschluss anderweitiger Nutzungen negative Auswirkungen durch Immissionen gegenüber den Anwohnern vermieden werden.

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche und durch die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen. Zudem wird noch die maximale Zahl der Vollgeschosse vorgegeben, da diese von den Vorgaben der BauNVO abweicht.

Die Dichte der Bebauung des Sondergebietes wird begrenzt auf eine Grundflächenzahl von 0,4 mit einer Überschreitung für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO. So soll eine lockere Bebauung erfolgen, die der Lage am Ortsrand und damit dem Landschafts- und Ortsbild Rechnung trägt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,8 ist mit Blick auf die Erschließungseinrichtungen und auch die Wegeführung in den Freiflächen gerechtfertigt, da hierbei höhere Ansprüche an die Befestigung gestellt werden, die der Altersstruktur und den damit verbundenen körperlichen Einschränkungen der Nutzer gerecht werden müssen. Nichtsdestotrotz sind Tiefgaragenbereiche außerhalb der Hochbauten mit Erdüberdeckung von 50 cm zu versehen, was eine intensive Begrünung zulässt.

Zur Festlegung der Gebäudekubatur wird eine maximale Gebäudehöhe über Normalnull (NN) angegeben. Darüber hinaus wird eine Überschreitung der Geschosßflächenzahl gem. BauNVO zugelassen, um eine Geschossigkeit von bis zu 4 Vollgeschossen zu ermöglichen. Da bereits der Bestand fünf Geschosse vorweist ist eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Um der exponierten Lage am Hang gerecht zu werden und eine verträgliche Höhengestaltung in Bezug auf das Gelände zu erreichen, werden zudem Erdgeschossfußbodenhöhen festgelegt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Großzügige Baufenster ermöglichen einen ausreichenden Gestaltungsrahmen. So können Erweiterungsbauten an vorhandene Gebäude angeschlossen werden oder auch durch freistehende Baukörper realisiert werden. Aufgrund des Anbaus an den Bestand ist abweichend von den übrigen Bereichen mit offener Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht auf Grundlage der offenen Bauweise eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 50 m.

4.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die für die Nutzung notwendigen Stellplätze können sowohl über Tiefgaragen als auch über Garagen und Stellplätze angelegt werden. Neben der Möglichkeit diese innerhalb der großzügig ausgewiesenen überbaubaren Fläche anzulegen sind zudem Flächen für Stellplätze festgesetzt und im Süden über die Baugrenzen hinaus eine Fläche für Tiefgaragen ausgewiesen.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Da sich das Plangebiet im Westen zur freien Landschaft hin öffnet, ist somit sichergestellt, daß die Nebenanlagen in Bezug zu den Gebäuden erstellt werden.



Durch eine geänderte Anordnung der Parkierung entlang der Bülzen- und Albert-Schweitzer-Straße entstehen zudem weitere Stellplätze. Die Verlegung des öffentlichen Gehwegs auf das Grundstück der EHS ermöglicht eine senkrechte Stellplatzanordnung. Ein entsprechender Flächentausch zwischen der EHS und der Stadt Besigheim ermöglicht diese neu angeordneten privaten Stellplätze. Mit diesen Maßnahmen soll dem bereits heute hohen Parkierungsdruck entgegengewirkt werden.

4.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandenen umgebenden Straßen - wie bislang - auch in Zukunft gesichert. Zur Neuordnung der Zufahrtssituationen sind diese Straßenbereiche mit in das Plangebiet einbezogen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Erweiterung der baulichen Anlagen wird über die bestehenden Anbindungen an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen abgewickelt. Ebenso alle übrigen notwendigen Medien.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird der Zeitraum für die Baufeldfreimachung und damit die Rodung von Gehölzen auf die Monate Oktober bis Februar beschränkt. Zudem werden Maßnahmen beim Erhalt von Gehölzen vorgesehen, die eine Einrichtung von Brutgelegen verhindern. Somit werden Eingriffe in das Schutzgut Tiere vermieden.

Die Festlegung von flächigen Pflanzbindungen für Gehölzflächen stellt sicher, daß die vorhandene Einbindung im Norden und Westen in das Landschaftsbild auch zukünftig gewährleistet bleibt.

Ergänzend hierzu und auch zur inneren Durchgrünung sind vorhandene Einzelbäume über Pflanzbindung gesichert. Dies fortführend sind Pflanzgebote für Einzelbäume im Straßenraum und auf den Grundstücken sowie flächige Gehölzpflanzungen im Verhältnis zur nicht überbaubaren Flächen festgelegt. Somit ist sichergestellt, daß trotz der baulichen Erweiterungen, die Freiflächen einen Beitrag zur Sicherung des Klimas und der Lufthygiene im Planbereich beitragen. Mit dem Verzicht auf die Ausweisung konkreter Flächen, besteht jedoch ausreichend Spielraum zur Gestaltung der Flächen in Verbindung mit der Lage der Hochbauten.

Die Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragen dient neben der Wasserrückhaltung und – verdunstung auch zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Gebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

4.8 Geh-/Fahrrecht

Das bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird übernommen, jedoch in der Lage abgeändert. Auch wird ermöglicht, solange eine durchgehende fußläufige Verbindung gewährleistet ist, die Führung des Gehrechtes an die Gestaltung der Freiflächen anzupassen.

Das bislang festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht des Bebauungsplanes „1 Änderung Bülzen“ wird teilweise aufgegeben. Aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Bebauung und den damit verbundenen Eigentums- und Leitungssituationen kann im Zuge der vorliegenden Änderung auf das Leitungsrecht gänzlich verzichtet werden. So werden sämtliche bestehende, aber auch die Neubebauung über die vorhandenen Medien in der Bülzenstraße ver- und entsorgt. Auch die verkehrliche Erschließung kann direkt über die Bülzenstraße geregelt werden.

Lediglich entlang der Südwestgrenze des Plangebiets wird zum Erhalt der Erschließung der Nachbargrundstücke, ein Teil des bestehenden Fahrrechtes aus dem Bebauungsplan „1. Änderung Bülzen“ übernommen.



4.9 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes und die Einbindung in die Umgebung geleistet werden.

Die Ausführung der Gebäude mit Flachdach orientiert sich an der vorhandenen Bebauung des Robert-Breuning-Stifts. Lediglich im Bereich des vorhandenen Gebäudes Bülzenstr. Nr. 5 wird mit der Möglichkeit zu geneigten Dächern auf die bestehende Bauform reagiert.

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachgestaltung getroffen.

Zur Vermeidung von belastetem Niederschlagswasser sind unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei nur an untergeordneten Dachbereichen und an Blechverwahrungen bei Flachdächern zulässig.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades und dem damit verbundenen Oberflächenabflusses sind Zufahrten und private Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen.

Aus gestalterischen Gründen sind Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen unterirdisch zu verlegen.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	ca.	1,65 ha	100%
Abzüglich:			
- Öffentliche Straßen-, Stellplatz- und Gehwegfläche	ca.	0,18 ha	11 %
- Verkehrsgrünflächen	ca.	0,04 ha	2 %
- private Stellplatzfläche	ca.	0,03 ha	2 %
Nettobaupfläche	ca.	1,40 ha	85 %

6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Artenschutz

Um die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausschließen zu können wurde vom Planungsbüro Beck und Partner eine „Artenschutzrechtliche Einschätzung gem. § 44 BNatSchG“ (05.11.2015) erstellt.

Im Rahmen dieser fachlichen Ausarbeitung wurden aufgrund einer Potentialanalyse vertiefende Untersuchungen zu den Arten Vögel, Reptilien und Fledermäuse vorgenommen.

Reptilienvorkommen konnten auf der Untersuchungsfläche nicht nachgewiesen werden. Auch konnten Wechselbeziehungen zu den angrenzenden, außerhalb des Gebiets liegenden Biotopen ausgeschlossen werden.

Bei den nächtlichen Begehungen zur Erhebung von Fledermausvorkommen konnten keine Hinweise erfasst werden. Um aufgrund der Habitateignung jedoch eine Tötung von Individuen auszuschließen wird für das Gebäude Bülzenstraße 1 angegeben, dass Eingriffe in die relevanten Strukturen (Dachblenden) unter Aufsicht eines Fledermausexperten durchgeführt werden um möglicherweise doch anwesende Tiere fachgerecht zu bergen.



Für die Artengruppe der Vögel wurden je ein zu berücksichtigendes Revier von Buchfink und Amsel am Haus Bülzenstraße 1 festgestellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist eine Rodung im Winterhalbjahr zwischen Ende September und Anfang März vorgegeben. Zudem muss, für den Fall, daß Gehölze erhalten bleiben, durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, daß eine Brut verhindert wird. Hierzu wird empfohlen einen frühzeitigen Baubeginn im Herbst bis Ende Februar anzustreben, Nistkästen abzuhängen oder Gehölze mit Netzen abzuhängen.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2016 durchzuführen.

