

KREIS: Ludwigsburg
GEMEINDE: Erligheim

Textteil zum

BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF und örtlichen Bauvorschriften „Pflegezentrum Grünwiesenstraße“

Stand: 30.10.2012/26.02.2013/23.07.2013

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I., S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I. S.1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I. S. 133) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I. S.466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995, (GBl.S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.03.2010 (GBl. S.358 ff vom 20.04.2010)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 5 BauGB)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen nach § 6 (3) sind nicht zugelassen.

A.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 2 BauGB und §§ 16-21a, 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) der Höhenlage und der Höhe der baulichen Anlage.

A.3.2.1 GRZ (Grundflächenzahl)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

A.3.2.2 Höhenlage

Die Höhenlage des Gebäudes wird bestimmt durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die gebaute EFH darf bis maximal +/- 30 cm von der ermittelten EFH differieren.

A.3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Oberkante des Gebäudes (FH) in m, und die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Attikahöhe (AH) gemessen ab gebauter EFH. Gebäudehöhen siehe Planeinschrieb.

Firsthöhe: Die Firsthöhe wird gemessen ab gebauter EFH bis zum First des Hauptbaukörpers.

Traufhöhe: Die Traufhöhe wird gemessen ab gebauter EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Attikahöhe: Die Attikahöhe wird gemessen ab gebauter EFH bis zur Oberkante Attika.

A.3.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO gemäß §23 (5) BauNVO zugelassen.

A.3.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- a: abweichende von der offenen Bauweise ist eine Gebäudelänge bis zu 75 m zulässig.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A.3.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12,19, 21a BauNVO)**
Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze/Carports sind in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- A.3.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- A.3.5.1 *Straße (siehe Planeinschrieb)*
- A.3.5.2 *Gehweg (siehe Planeinschrieb)*
- A.3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- A.3.6.1 *Beläge von Stellplätzen*
private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster) herzustellen. Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes ist dies mit der Altlastensanierung abzustimmen.
- A.3.6.2 *Beleuchtung*
Es sind nur umweltfreundliche Beleuchtungen wie z.B. NAV-Lampen und nach unten gerichtete Leuchten zulässig.
- A.3.6.3 *Dachbegrünung auf Flachdächern von Garagen und Carports*
Siehe Pflanzgebot 3
- A.3.6.4 *Künstliche Nisthilfen*
An den Fassaden der Gebäude sind künstliche Nisthilfen für Fledermäuse und Haussperling vorzusehen.
- A.3.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**
Auf dem im Plan eingetragenen Standort ist zur Vermeidung von Lärmeinwirkungen eine Lärmschutzwand mit 2,0 m Höhe und 4,0 m Länge herzustellen.
- A.3.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)**
- A.3.8.1 *Pflanzgebot 1 (Pfg1) – flächiges Pflanzgebot*
Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Hochstamm gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- A.3.8.2 *Pflanzgebot 3 (Pfg3) – Dachbegrünung*
Flachdächer von Garagen und Carports sind entsprechend Pflanzliste 2 zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Mindestsubstratmächtigkeit von 10 cm oder eine Wasserhaltefähigkeit von 30 l/qm oder ein Abflussbeiwert von 0,35 ist auszuführen.
Siehe auch Punkt B 1.2 Dachgestaltung/Dacheindeckung (Solar- und Photovoltaikanlagen)

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A.3.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB i.V.m. § 126 (1) 1 BauGB)

Für öffentliche Verkehrsflächen eventuell auf privaten Grundstücksflächen erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und Rabattsteinen, Fundamente) sind zu dulden. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattplatten als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils um ca. 20 cm (Hinterbeton).

Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

A.3.10 Flächen, deren Böden mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) BauGB)

Im Plangebiet lag eine Belastung mit aromatischen Kohlenwasserstoffen vor. Diese Altlast wurde mittels Aushub saniert. Im Nördlichen Teilbereich konnte die Altlast aufgrund von Standsicherheit einer Böschung nicht vollkommen entfernt werden.

Durch den verbleibenden Rest besteht keine Gefährdung des Grundwassers.

Im Zuge der Bebauung des Grundstücks Nr. 106 sollte der Aushub im Böschungsbereich gutachterlich betreut werden.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan "Pflegezentrum Grünwiesenstraße "

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

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachform, Firstrichtung und Dachneigung der Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Lageplan festgesetzt.

B.1.2 Dachgestaltung/Dacheindeckung

B.1.2.1 Hauptgebäude

Lasierte Ziegel, und sonstige glänzende, reflektierende Materialien sind auszuschließen (ausgenommen Solar- und Fotovoltaikanlagen)

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

B.1.2.2 Garagen, überdachte Stellplätze

Garagen sind mit Flachdach, flach geneigtem Pultdach von 10° bis 30° Dachneigung oder mit Satteldach in der Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung wird verwiesen.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. In diesem Falle kann auf Dachbegrünung verzichtet werden.

B.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- * die Summe der Breiten aller Dachaufbauten und Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 1/2 der dazugehörigen Dachlänge betragen
- * der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen
- * Dachaufbauten sind nur als Schlepp- und Giebelgauben zulässig.
- * die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- * Dacheinschnitte sind zulässig

B.1.4 Fassadengestaltung

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Sonnenkollektoren müssen sich gestalterisch integrieren.

Eine grelle, glänzende und reflektierende Fassadengestaltung ist nicht zulässig. Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100).

B.1.5 Müllsammelbehälter

Müllsammelbehälter sind bei Neubauten zu integrieren.

B.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind im Baufenster zulässig. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden, aber nicht mit Fernwirkung oberhalb der Dachkante. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind unzulässig.

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

B.3.1 Unbebaute Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

B.3.2 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster). Ausnahmen für Behindertenparkplätze sind zugelassen.

B.3.3 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Es sind nur lebende Einfriedigungen mit darin eingezogenen Draht- oder Holzzäunen zulässig. Sie sind als standortgerechte naturnahe Hecken anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

Ansonsten gelten die Regelungen des Nachbarrechtsgesetz (NRG).
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

B.4 Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

„Bestehende Niederspannungsfreileitungen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen, können erhalten bleiben.“

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

An der Nördlichen Plangrenze werden innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs mit den abgegangenen Dorfbefestigung Erligheim (Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG) Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt."

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 getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen.

C.3 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

C.4 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige 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 ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß §37 (4) WG anzeigepflichtig beim Landratsamt Ludwigsburg als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.5 Baugrund

Im Baugebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen, insbesondere im Hinblick auf die Altlastensanierung.

C.6 Bauarbeiten im Bereich Versorgungsleitungen

Das Merkblatt zu „Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen“ ist beachten.

C.7 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf die § 75 (3) 2 LBO verwiesen.

D Pflanzlisten

D.1 Pflanzenliste 1

Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete großkronige Arten

Spitzahorn
gem. Esche
Walnuß
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winterlinde
Sommerlinde

Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Geeignete klein- und mittelkronige Arten

Feldahorn
Hainbuche
Wild-Apfel
Vogel-Kirsche
Eberesche
Speierling
Elsbeere
Salweide

Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Salix caprea

Sträucher

Liguster
Apfelrose
Holunder
Gemeiner Schneeball

Ligustrum vulgare
Rosa rugosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus

D.2 Pflanzenliste 2 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch
Berg-Lauch
Gemeiner Wundklee
Rundbl. Glockenblume
Karthäusernelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch

Allium schoenoprasum
Allium senescens
Anthyllis vulneraria
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Echium vulgare
Euphorbia cyparissias

Gemeines Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Hornklee
Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Feld-Thymian
Sand-Thymian

Geeignete Gräser:

Zittergras
Dach-Trespe
Schaf-Schwingel
Schillergras
Zwiebel-Rispengras
Flaches Rispengras

Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Lotus corniculatus
Petrorhagia saxifraga
Sedum acre
Sedum album
Thymus pulegioides
Thymus serpyllum

Briza media
Bromus tectorum
Festuca ovina
Koeleria glauca
Poa bulbosa
Poa compressa

Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm

Lokal verbreitete und geeignete Sorten, wie z.B.:

Apfel: Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Engelsberger, Gewürzluiken, Hauxapfel, Jakob Fischer

Birne : Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux

Mostbirne : Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wildling von Einsiedel

Kirsche: Büttners rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche