

Stadt Sachsenheim

Bebauungsplan „Altengerechtes Wohnen an der Freudentaler Straße“

in Hohenhaslach



Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

Vorentwurf

10.06.2022

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Altengerechtes Wohnen an der Freudentaler Straße“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet für altengerechtes Wohnen (SO 1, SO 2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Pflegeeinrichtungen,
- Anlagen für altengerechtes und betreutes Wohnen,
- Einrichtungen zur medizinischen und therapeutischen Versorgung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,5. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

1.2.2 Gebäudehöhe

Für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika maßgebend. Sie bemisst sich in Meter über Normal-Null (NN).

In SO 1 beträgt die maximale Gebäudehöhe 243,00 m ü. NN, in SO 2 239,00 m ü. NN.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten kann auf bis zu 20 % der Dachfläche um max. 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist in SO 1 eine offene Bauweise. In SO 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie nicht-überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Flächen für Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

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

1.6.1 Abbruch von Gebäuden

Der Abbruch von Gebäuden hat im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen. Sofern ein Abbruch außerhalb dieses Zeitraumes vorgenommen werden soll, ist gutachterlich nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgelöst werden.

1.6.2 Maßnahmen für Mauereidechsen

In einem Abstand von 1,50 m zur südlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 2150 ist vor Beginn des Eingriffs ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Der Zaun ist von Vegetation freizustellen, Schäden sind unverzüglich zu reparieren.

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist im Zuge der Freiflächengestaltung nach Abschluss der Hochbauarbeiten eine Grünfläche mit geeigneten Strukturen für Mauereidechsen (Sandflächen, Totholz, Steinriegel) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Reptilienschutzzaun ist abzubauen.

1.6.3 Wasserdurchlässige Beläge

Nicht-überdachte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

1.7 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens fünf standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Altengerechtes Wohnen an der Freudentaler Straße“ liegt zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4); Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Gebäudegestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Verglasungen und Photovoltaik-Elemente sind hiervon ausgenommen.

2.1.2 Dächer

Zulässig sind Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer bis 15 Grad Dachneigung.

Dachflächen sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratdicke darf 10 cm nicht unterschreiten. Bei untergeordneten Dachflächen bis 5 m² (z. B. Eingangsüberdachungen o. ä.) kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind allgemein zulässig. Aufständereien können bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen werden. Die maximale Gebäudehöhe darf hierdurch bis 1,0 m überschritten werden (vgl. Ziffer 1.2.2).

Bei der Nutzung von Dachflächen für Solarenergiegewinnung ist zu gewährleisten, dass mind. 50 % der Dachflächen begrünt sind.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und an Gebäuden unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Oberkante des Hauptdaches (Attika, Dachtraufe) darf nicht überragt werden.
- Maximale Ansichtsfläche je Werbeanlage 3 m².

2.3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bis 1,50 m Höhe und/oder als geschnittene oder freiwachsende Hecken aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen zulässig. Hecken aus immergrünen Nadelgehölzen (Thuja), Kirschlorbeer, fremdländischen Gehölzen sowie Sichtschutzstreifen aus Kunststoff sind unzulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt, sind naturnah anzulegen und überwiegend mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ können Flächen bewusst der Sukzession überlassen werden.

2.5 Abstandsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Eine Unterschreitung von Abstandsflächen mit Nebengebäuden, Garagen oder Carports kann ausnahmsweise zugestimmt werden, sofern auf dem angrenzenden Grundstück eine Grenzbebauung besteht oder durch den Eigentümer des angrenzenden Grundstückes eine Baulast übernommen wird.

2.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 LBO)

Je Wohnung im betreuten bzw. altengerechten Wohnen sind 0,3 Stellplätze nachzuweisen.

2.7 Umgang mit Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist die Möglichkeit einer Versickerung oder Verrieselung zu prüfen. Sofern diese gutachterlich nachgewiesen nicht möglich ist, kann einer Ableitung in die Mischwasserkanalisation erfolgen. Die Einleitung ist dabei nur in gedrosselter Form zulässig, innerhalb des Plangebietes sind daher geeignete und ausreichend dimensionierte Rückhaltevolumen anzulegen.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ludwigsburg als Wasserrechts-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadt oder einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Artenschutz

An Gebäuden oder in Bäumen in räumlicher Nähe zum Plangebiet sind folgende Ersatzquartiere anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- Mindestens drei Koloniekästen für Haussperlinge
- Mindestens zwei Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter
- Mindestens zwei Flachkästen für Fledermäuse
- Mindestens vier Höhlenkästen für Fledermäuse

Die Auswahl der Kästen hat durch fachkundiges Personal zu erfolgen. Die Anbringung der Kästen hat vor dem geplanten Abriss im Plangebiet zu erfolgen.

Die Integration von zusätzlichen Nistkästen für Brutvögel und Fledermauskästen an neu zu errichtenden Gebäuden im Plangebiet wird empfohlen.

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von > 2.000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und dem Landratsamt Ludwigsburg als Untere Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von >15 cm sind die Arbeiten so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Landratsamt Ludwigsburg als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Ludwigsburg als Untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Ludwigsburg eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.7 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird eine angepasste Bauweise empfohlen (Erdgeschossfußbodenhöhe über Straßenniveau, wasserdichte Ausführung von Keller, überflutungssichere Ausbildung von Öffnungen). Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.