

Landkreis Böblingen Gemeinde Hildrizhausen

Bebauungsplan "Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren" mit Satzung über örtliche Bauvor- schriften

Planstand: 10.03.2010 ergänzt am 08.05.2010

Textteil

A Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 21.12.2006.
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990.
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 10.03.2010.
2. Aufgehobene Vorschriften:
 - Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans seither bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

B Festsetzungen in Textform

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

GEPRÜFT
BÖBLINGEN

DEN 21. JULI 2010



1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO).

Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren, zulässig sind:

Pflegeheim und Seniorenwohnungen sowie ergänzende Pflege- und Dienstleistungseinrichtungen.

Sonstige Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie gegenüber den Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe baulicher Anlagen (HbA) als Höchstgrenzen entsprechend Eintrag im Lageplan.

Höhe baulicher Anlagen (HbA): oberste Höhe des Dachs einschließlich Attika.

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen sind zulässig: durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie,

durch haustechnisch bedingte Aufbauten, wie z. B. Fahrstühle bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² je Erschließungseinheit und bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 9 (3) BauGB)

Mit den Untergeschossen ist zu Parzelle 2755 (verdolter Ruckenbach, Abwasserkanal) ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO).

Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch wird die Längenbegrenzung von 50 m aufgehoben. Längenbegrenzung entsprechend Festsetzung der überbaubaren Flächen im Lageplan.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

An den Gebäuden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Böblingen Niststätten für Gebäude bewohnende Tierarten anzubringen.

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Leitungsrecht zu Gunsten des verdolten Ruckenbachs und des Abwasserkanals.

7. Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Aufgrund der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs sind Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - im Plangebiet zu erwarten. An den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen sind deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass die schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden. Es wird maximal Lärmpegel V erreicht. Zur Reduzierung störender Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs wird eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen. Angesichts der Lärmsituation im Zeitbereich nachts wird der Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen insbesondere in Schlafzimmern empfohlen, sofern keine Lüftung über lärmabgewandte Gebäudeseiten erfolgen kann (vgl. VDI 2719 Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen).

8. Das Anpflanzen, die Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Dachbegrünung

Die Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Aufbauhöhe mindestens 10 cm). Die Flächen müssen mit einer standortgerechten Dachgartensaat begrünt werden.

Vordächer, leichte Überdachungen (z.B. für Terrassen), Flächen für Solaranlagen und Dachterrassen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Pflanzgebot für Einzelbäume

Pflanzgebot für Einzelbäume entsprechend Eintrag im Lageplan. Innerhalb der Pflanzgebote sind großkronige standortgerechte Einzelbäume in heimischen Arten zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Gestaltungsprinzip erhalten bleibt. Gehölzarten siehe Hinweis C9.

9. Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Erdgeschossfußbodenhöhe entsprechend Eintrag im Lageplan.

Abweichungen um bis zu ± 30 cm sind zulässig, wenn die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen eingehalten wird.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind begrünte Dächer mit einer Neigung von mindestens 3° bis maximal 8° - zur Dachbegrünung (vgl. Ziffer B I 8).

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

Sämtliche unbebauten Flächen sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten. Gehölzarten siehe Hinweis C9.

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporige Pflasterbeläge etc.) auszuführen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet werden. Stellplätze für Behinderte sind von dieser Festsetzung ausgenommen

3. Mülltonnenstandplätze (§ 74 (1) 3 LBO)

Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen) allseitig und dauerhaft abzuschirmen.

C Hinweise

1. Stand der Planunterlagen

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten vorhandenen baulichen Anlagen, Straßen und Wege entsprechen dem örtlichen Zustand.

2. Bodenfunde

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Das Plangebiet tangiert randlich den als Prüffall der archäologischen Denkmalpflege ausgewiesenen mittelalterlichen und frühzeitlichen Ortskern. Sollten sich bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteilen, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) zeigen, sind die Denkmalschutzbehörden oder die Gemeinde umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3. Altlasten

Sollte bei Erdbaumaßnahmen auf auffälliges Erdmaterial gestoßen werden, ist umgehend das Landratsamt Böblingen zu verständigen.

4. Bodenschutz

Das Wasserwirtschaftsamt des Landkreises Böblingen gibt nachfolgende Hinweise zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden:

- 1.) Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.
- 2.) Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen, bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grundflächenbereichen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.
- 3.) Im Bereich von Retentionsflächen und Versickerungsanlagen sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm² durchgeführt werden.
- 4.) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 5.) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 6.) Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts Böblingen zu benachrichtigen.
- 7.) Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

5. Grundwasserschutz

Das Landratsamt des Landkreises Böblingen gibt nachfolgenden Hinweis: Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zum Kenntnissgabeverfahren ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Böblingen durchzuführen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

6. Regenwasserrückgewinnung

Um die Abflussmenge des Regenwassers von Dachflächen zu verringern, wird empfohlen, das Regenwasser in Tonnen und Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Bei der Sammlung des Regenwassers, welches als Brauchwasser verwendet werden soll, ist für eine Kennzeichnung zu sorgen, dass dieses Wasser als Trinkwasser nicht geeignet ist. Die Betriebswasseranlage ist nach § 13 Abs. 3 der Trinkwas-

serverordnung anzuzeigen. Eine strikte Trennung von der Trinkwasserhausinstallation und vom öffentlichen Trinkwassernetz ist vorzunehmen.

7. Nutzung regenerativer Energien

Die individuelle Wärme- und Brauchwasserbereitung unter Nutzung regenerativer Energiequellen ist im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Solarthermie) werden empfohlen, sie sind gemäß der planungsrechtlichen Regelungen zulässig.

Auf die unabhängig rechtswirksamen Regelungen des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (GBl. vom 23.11.2007, S. 531) wird hingewiesen.

8. Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es sind umweltverträgliche Beleuchtungen entsprechend den Hinweisen des Umweltministeriums zu verwenden.

9. Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Für sämtliche Bepflanzungen sollen heimische Arten verwendet werden.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

Bäume:

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Obstbäume und Zierarten von Obstbäumen,
Kleinkronige Weißdornarten.

Sträucher:

Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Hasel (*Corylus avellana*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*),
Liguster (*Ligustrum vulgare*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. oxyacantha*),
Strauch-Rosen versch. Sorten (z.B. *Rosa gallica*).

Kletterpflanzen:

Efeu (Hedera helix),

Geißblattarten (Lonicera ssp.),

Waldrebe (Clematis ssp.),

Wilder Wein (Parthenocissus ssp.).

Entsprechende Kletterhilfen sind vorzusehen.

Aufgestellt; Stuttgart 10.03.2010 – ergänzt am 08.05.2010

ARP/Franz Baur

Ausgefertigt: Hildrizhausen 31. MAI. 2010,

Schöck
Schöck
Bürgermeister

