



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

„Spitalgarten“

Textteil

ENTWURF

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

B Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 29.11.2018 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

C Vorhabens- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros GSP, Gesellschaft für soziales Planen, vom 29.11.2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

D PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

D 1. WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Nach § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a BauGB).

D 2. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

D 3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird in Metern über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Oberster Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika.

HbA 1

Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen (HbA 1) sind durch offene/ transparente Geländerkonstruktionen bis zu 1,00 m zulässig.

HbA 2

Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen (HbA 2) sind durch hautechnische bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung bis 1,50 m zulässig (siehe Ziffer E 2.).

D 4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

D 5. Offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.

D 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

D 6.1 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf dem Baugrundstück sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

D 6.2 Maßnahmen für den Artenschutz

Maßnahme 1 (M 1) Anbringen von Nisthilfen für Vögel

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind am zu errichtende Gebäude zwei Nisthilfen für den Star und eine Nisthilfe für den Haussperling fachgerecht anzubringen und zu unterhalten.

Maßnahme 2 (M 2) Zeitraum für Rodungsarbeiten

Die Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./ 29. Februar durchzuführen. Können Rodungen von Gehölzen nicht im genannten Zeitraum durchgeführt werden, müssen die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Fachgutachter auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Werden Brutvorkommen festgestellt, sind die Maßnahmen zu unterlassen bzw. unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Maßnahme 3 (M 3) Zeitraum für Abbrucharbeiten

Der Abbruch von Gebäuden ist außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also zwischen dem 1. Oktober und dem 30. April durchzuführen. Können Arbeiten an Gebäuden nicht im genannten Zeitraum durchgeführt werden, müssen die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Fachgutachter auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Werden Brutvorkommen festgestellt, sind die Maßnahmen zu unterlassen bzw. unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Hinweis:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Neubau) zu berücksichtigen. Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Jürgen Deuschle vom 24. Juli 2018 wird hingewiesen.

D 7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

D 7.1 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Flachdächer der obersten Geschosse von Gebäuden sind zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Insgesamt sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen.

Solaranlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig. Sie sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Der Mindestab-

stand zwischen Substratschicht und der Unterkante der Panele darf 30 cm nicht unterschreiten. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung darf durch Solaranlagen nicht beeinträchtigt werden.

D 7.2. Pflanzgebot von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind zulässig soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

D 8. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - § 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz für das Bebauungsplanverfahren „Spitalgarten“ werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (D 6.2 Maßnahmen M 1, M 2 und M 3) und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs (Maßnahmen M) als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen M1, M2 und M3 sowie M 4 sind dem Vorhaben zugeordnet

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Maßnahme 4 (M 4) Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen, das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen im Plangebiet erfolgt sein muss.

In räumlicher Nähe zum Baugebiet sind für Fledermäuse drei Fledermauskästen an geeigneten Strukturen fachgerecht anzubringen. Diese sind an geeigneten Gebäuden und Bestandsbäumen außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich des östlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück (Flst 12366/4) anzubringen und zu unterhalten.

Alternativ können in das neu zu errichtende Gebäude Quartiersmöglichkeiten fachgerecht integriert werden. Die Ersatzquartiere im Umfeld, die im Vorfeld zu erstellen sind, können dann nach Fertigstellung der Quartiere im neuen Gebäude entfallen.

D 9. Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird festgelegt als die Höhe des Rohfußbodens über Normal Null (NN).

Eine Abweichung von den im Lageplan eingetragenen EFH-Werten um +/- 30 cm ist zulässig.

E ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs. 1 LBO

E 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

E 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 3°.

E 1.2 Technische Aufbauten

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige Anlagen zur Energieversorgung (z.B. im Zusammenhang mit Wärmepumpen) dürfen die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 1,50 m überragen. Sie müssen gegenüber der Außenkante der Außenwände des darunter liegenden Geschosses um mindestens 0,75 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden

E 2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

E 2.1 Gestaltung der Freiflächen

Die Freiflächen auf den bebauten Grundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

E 2.2 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, auch mit innen liegendem Maschen- oder Knüpfdrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, zulässig. Zum Rand der angrenzenden öffentlichen Flächen muss mit diesen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

E 2.3 Restmüll- und Wertstoffbehälter

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

E 3. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird eingeschränkt:

Bei der Errichtung von seniorengerechte/ betreuten Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens 0,5 Stellplätze herzustellen. Die Summe wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

F Hinweise

F 1. Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Esslingen, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

F 2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen.

F 3. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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

F 4. Grundwasser

Der Planbereich liegt im Bereich lößlehm-überdeckter Schichten des Unterjuras. Eine Grundwasserführung an der Lößbasis oder in den Festgesteinsbänken des Unterjuras kann nicht ausgeschlossen werden. Für das Bauvorhaben ist eine Baugrunderkundung erforderlich, die die Grundwasserverhältnisse bis mindestens 1 m unter der Gründung beziehungsweise 1 m unter dem tiefsten vorgesehenen Drainniveau ermittelt. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.

Es wurde für das Vorhaben ein Baugrundgutachten erstellt. Auf das Baugrundgutachten des Büros VTG Straub Ingeniergesellschaft mbH vom 26.11.2018 wird hingewiesen

F 5. Durchführungsvertrag

Weitere Festlegungen sind im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Köngen,
Stuttgart, den 29.11.2018

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / A. Janecky