



KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BESIGHEIM
GEMARKUNG: BESIGHEIM

ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

TEXTTEIL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften

***„Bahnhofstraße 8/1, Neubau Ärztehaus
- 1. Änderung“***

Ludwigsburg, den 14.01.2025

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Q. Wang
Projekt: 3145



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.10.2024.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden weitere Flächen, außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplan, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen.

A.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.2.1 MI Mischgebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

A.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.3.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: 0,6

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 etc.) bis max. 0,95 überschritten werden.

Für Tiefgaragen ist eine Überschreitung bis max. 0,8 zulässig, wenn sie vollständig erdüberdeckt und intensiv begrünt sind.



A.3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhen baulicher Anlagen werden definiert durch maximale Gebäudehöhen jeweils bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe (siehe Planeintrag).

Die Bezugshöhen gelten jeweils für den durch die Knödellinie abgegrenzten Bereich.

Bei einer Unterschreitung der Bezugshöhen müssen die bestehenden oder geplanten Anschlüsse der Entwässerung berücksichtigt werden.

Gebäudehöhe (GBH): Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Daches. Beim Bestandgebäude (Bahnhofstraße 8) kann die festgelegte maximale Gebäudehöhe mit Geländern bzw. Brüstungen für die Errichtung einer Dachterrasse um max. 1,50 m überschritten werden.

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen etc. bleiben von der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen unberücksichtigt. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind aufgeständert nur dann zulässig, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante abgerückt werden. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachfläche. Alle weiteren technischen Anlagen sind mindestens 1,5 m von der Außenwand zurückzusetzen. Dies gilt nicht für Aufzüge und Treppenhäuser.

A.3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Max. Zahl der Vollgeschosse siehe Planeintrag.

A.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.4.1 Bauweise

o: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

A.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile wie Treppenanlagen, Rampen, Lichtschächte, Lüftungsschächte, Balkone, Terrassen etc. sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

A.4.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptausrichtung der baulichen Anlage ist parallel zu den Richtungspfeilen (siehe Planeinschrieb). Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Gebäudeteile, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

A.5.1 Nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der ausgewiesenen Fläche (St) zulässig.

A.5.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



A.5.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch auf intensiv zu begrünenden und gärtnerisch anzuliegenden Flächen.

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

A.6.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (vorzugsweise LED-Leuchtmittel) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren. Das Areal darf nach der Bebauung keine stärkeren Lichtimmissionen als bisher aufweisen, um die Transferstrecke vom Quartier zum Jagdhabitat nicht zu unterbrechen.

Folgende Aspekte sind zu berücksichtigen:

- Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten. Geeignet sind: Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmweißem Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur.
- Der waagrecht angebrachte Beleuchtungskörper soll so konstruiert sein, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird.
- Verwendung von insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von nicht über 60° Celsius.

A.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.7.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats gemäß Pflanzenliste 1 zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Bei der Verwendung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind diese mit einer Ständerbauweise zu errichten um eine Kombination mit der Dachbegrünung zu ermöglichen.



B *Örtliche Bauvorschriften*

gemäß § 74 LBO

B.1 *Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)*

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 – 3° zulässig.

B.1.2 Dacheindeckung und –gestaltung

Gemäß Pflanzgebot 1 sind Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht für Dachterrassen.

B.1.3 Materialien zur äußeren Gestaltung

Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind reflektierende oder glänzende Materialien, mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Flächen für die Solarnutzung, nicht zulässig.

B.2 *Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)*

B.2.1 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Für nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und oberirdischen Garagen sowie für Zugänge sind nur wasserdurchlässige Materialien (Pflastersteine, Kies, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrassen u.ä.) zulässig. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Dies gilt nicht für TG-Zufahrten.

B.2.2 Abfallbehälter

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind baulich zu umgrenzen oder einzugrünen, müssen jedoch nicht überdacht sein.

B.3 *Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)*

Pro Gebäude sind nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

B.4 *Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)*

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Römische Straße, römische Siedlungsreste“ (Listen-Nr.3, siehe Karte). Östlich vom Bahnhof wurden 1897 an verschiedenen Stellen (u. a. Gustav-Siegle-Straße / Ecke Steinbachstraße) in 0,7–1,0 m Tiefe die römische Enztalstraße sowie Gebäudereste angeschnitten. Trotz weitgehender Überbauung ist im kartierten Areal noch mit weiteren archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Diese können sich auch außerhalb des kartierten Kulturdenkmals erstrecken, da sich entlang römischer Straßen häufig weitere Siedlungsstellen oder auch Bestattungen befinden.

Bei Bodeneingriffen innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche sind daher potentiell archäologische Funde und Befunde, denen die Eigenschaft von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen würde, zu erwarten.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung und nach Abriss des Bestandsgebäudes archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. (Nähere Informationen unter: <http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Sollten die Voruntersuchungen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG erbringen, sind anschließend Rettungsgrabungen notwendig, die gegebenenfalls mehrere Wochen dauern können. Die Kosten dieser Ausgrabung hat der Bauherr als Verursacher zu tragen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder 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.

C.2 Bodenschutz

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



Auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ sowie auf das Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ wird verwiesen.

C.3 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) sowie für Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) sind grundsätzlich wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 4 Wochen vorher) beim Landratsamt Ludwigsburg zu beantragen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser angetroffen werden, so ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg – Fachbereich Umwelt – zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unmittelbar mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.4 Überflutungsbereiche

Entsprechend der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW ist der Großteil des Plangebiet bei 100-jährlichen Hochwasserereignissen (HQ100) sowie bei Extremhochwasserereignissen (HQextrem) durch Überflutung betroffen. Bei 100-jährlichen Hochwasserereignissen liegt der Wasserspiegel bei 178,1 m ü. NHN, bei Extremhochwasserereignissen liegt der Wasserspiegel bei 179,4 m. Der Verlauf des HQ100 und des HQextrem-Hochwassers ist im Planteil nachrichtlich dargestellt.

Für den Rahmenplan Bahnhofstraße wurde durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH eine erste wasserwirtschaftliche Untersuchung durchgeführt, bei der der Retentionsraumverlust sowie die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss betrachtet wurden.

Die Ergebnisse wurden durch das Ingenieurbüro in einer Stellungnahme wie folgt zusammengefasst:

Retentionsraumverlust

Beim HQ100 haben wir einen Retentionsraumverlust von rund 1.340 m³ ermittelt. Der Verlust kann minimiert werden, wenn Teile des Rahmenplans nicht angehoben werden (z. B. Grünflächen). Soweit der Rahmenplan nicht als neues Baugebiet eingestuft wird, besteht nach unserer Einschätzung die Möglichkeit eines wertgleichen Retentionsraumausgleichs. Eventuell hat die Stadt Besigheim noch Volumen aus der Maßnahme zur Schaffung von Retentionsraumausgleich auf dem Flurstück Nr. 2430/3 übrig.

Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss

Die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss wurden durch hydraulische Berechnungen mit dem 2D-Modell berechnet. Die Auswirkungen auf die Wasserstände beim HQ100 sind gering. Die Wasserspiegelunterschiede zwischen Istzustand (Ohne Mühlensteg und Parkhaus) und Planungszustand (Rahmenplan Bahnhofstraße) sind in nachfolgendem Lageplan farblich markiert. Wasserspiegelunterschiede kleiner 1 cm sind nicht dargestellt.





Die Stellungnahme des Ingenieurbüros kommt zu folgender Empfehlung:

Das Bauvorhaben ist so zu errichten, dass bis zum HQ₁₀₀ keine Hochwasserschäden zu erwarten sind. Hierbei sollte ein Freibord von 0,3 - 0,5 m eingehalten werden. Es wird empfohlen, auch Schäden bei einem HQ-Extrem durch bauliche Maßnahmen zu verhindern. Hierfür können folgende Maßnahmen genannt werden:

- Ausreichend hohe Eingangsfußbodenhöhen bzw. entsprechende bauliche Maßnahmen zur hochwassersicheren Bauweise
- Druckdichte Ausführung der Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster)
- Mobile Sicherungsmaßnahmen (Dammbalken vor den Eingängen) sind aufgrund der geringen Vorwarnzeit nicht zu empfehlen.
- Höherlegung sämtlicher technischer Einrichtungen (Stromanschlüsse, Heizung etc.)
- Sicherung der Untergeschosse durch bauliche Maßnahmen (weiße/schwarze Wanne, ausreichend hohe Lichtschachtoberkanten, druckwassersichere Wanddurchführungen, etc.)
- Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation

Die Vorgaben sind bei der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

Auf § 78 WHG, insbesondere § 78 Abs. 5 WHG für die Errichtung baulicher Anlagen im Einzelfall wird hingewiesen:

- Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist im Einzelfall im Rahmen der Genehmigung eine genaue Retentionsraumverlustberechnung und Berechnung der konkreten Ausgleichsflächen erforderlich.
- Eine hochwasserangepasste Bauweise ist im Einzelfall nachzuweisen. Weiterführende Informationen zu geeigneten Objektschutzmaßnahmen können der Hochwasserschutzfibel (Fachinformation Bundesbau, Informations- und

Wissensmanagement im Bundesbau) entnommen werden, die im Internet abrufbar ist:
<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

Zudem wird auf das Verbot zur Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten nach § 78c WHG hingewiesen.

C.5 Starkregenrisikomanagement

Die Neubebauung ist durch geeignete Maßnahmen vor Starkregen zu schützen, indem Schäden vermieden bzw. das Schadensrisiko reduziert wird. Dabei sind Nachteile für Dritte auszuschließen.

C.6 Erneuerbare Energien

Gemäß PVPf-VO besteht eine Pflicht zur Herstellung von PV-Anlagen.

C.7 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

C.8 Artenschutz

Bei jeglichen Abriss- und Umbaumaßnahmen ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Vor Durchführung der baulichen Maßnahmen ist daher an den bestehenden Garagen und Gebäudestrukturen, die abgerissen bzw. an die das neue Gebäude angebunden werden soll, eine Habitatpotentialanalyse von einem Fachgutachter durchzuführen.

C.9 Altlasten

Aufgrund der altlastenrelevanten Vornutzung durch verschiedene Betriebe ist das Flurstück 412 im Planbereich unter der Nummer 00281 (Gack-Mechanik GmbH) im Altlastenkataster erfasst. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die gewerbliche Nutzung Bodenbelastungen entstanden sind. Bei Erdarbeiten ist daher mit entsorgungsrelevantem Bodenaushub zu rechnen. Es wird eine vorherige Erkundung des Geländes durch ein altlastenkundiges Fachbüro empfohlen.

C.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von anthropogenen Auffüllungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Trochitenkalk-Formation erwartet.

Die Auffüllungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächen-wässer 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C.11 Vermeidung von Vogelschlag

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Minderung des Kollisionsrisikos bei großflächigen spiegelnden Fenstern und Fassaden geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden sollten. Hierzu wird auf das Merkblatt „Vögel und Glas“ der Schweizerischen Vogelwarte (https://vogelglas.vogelwartech/as-sets/f1les/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_20_17.pdf) und die ausführlichere Broschüre „Vögel und Glas“ (<https://vogelglas.vogelwartech>) verwiesen.



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 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>





August 2023

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. Bei der Verwertung von Überschussmassen sind die §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, aktuellste Fassung) sowie die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten. 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 §§ 6 und 7 der BBodSchV, der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sowie der DIN 19639 (Bodenschutz bei Bauvorhaben) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs.3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist grundsätzlich anzustreben. 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) abzuschleppen (§ 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 > 3 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, 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 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 mit ausreichendem Überstand von 50-100 cm Breite).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.





Verwertung von Erdaushub

Mit einem Bodenaushubmanagement sparen Sie Geld



Bei vielen Baumaßnahmen fällt Bodenaushub an, dessen Entsorgung zusätzliche Kosten verursacht. Es sollte daher bei jedem Bauvorhaben geprüft werden, ob sich der zu entsorgende Erdaushub vermeiden lässt, etwa durch eine geringere Gründungstiefe des Gebäudes, durch eine Verwendung des Bodens auf dem Baugrundstück für gestalterische Zwecke oder im Rahmen eines Erdmassenausgleiches.

Muss Aushub dennoch entsorgt werden, ist der Boden einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nur stark belastete Böden müssen auf einer Deponie beseitigt werden. So bestimmt das Baugesetzbuch, dass Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Im Regelfall ist die Verwertung von Boden auch deutlich günstiger als dessen Deponierung. Hierbei fallen die Kosten für eine bodenkundliche Baubegleitung oder die Untersuchungen des Bodens auf Schadstoffe kaum ins Gewicht.

Wesentliches Element für eine erfolgreiche Verwertung ist eine entsprechende Planung – ein Verwertungskonzept. Eine frühzeitige Abstimmung mit der ausführenden Baufirma bzw. dem Bauträger ist sinnvoll. Zunächst ist die Güte des Aushubmaterials zu bewerten. Gegebenenfalls kann auf vorhandene Daten, beispielsweise eine Baugrunderkundung oder eine Schadstoffuntersuchung zurückgegriffen werden. Bei der Untersuchung auf Schadstoffe ist jedoch zu berücksichtigen, dass je nach gewähltem Entsorgungsweg unterschiedliche Parameter zu untersuchen sind; etwa nach der Deponie-Verordnung, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung oder der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

Bei der Bestimmung der Qualität des Aushubmaterials ist ferner zu beachten, dass aus einer Baugrube unterschiedliches Bodenmaterial anfallen kann. Verschiedene Bodenarten, insbesondere Ober- und Unterboden, sind getrennt nach ihrer Verwertbarkeit zu erfassen. Anschließend kann der Boden einem bestimmten Entsorgungsweg zugeteilt werden. Hochwertige Böden aus Löss und Lösslehm eignen sich für Rekultivierungszwecke, den Landschaftsbau oder für landwirtschaftliche Bodenverbesserungsmaßnahmen. Steiniger oder sehr toniger Boden eignet sich zur Herstellung eines Baugrunds, zur Verfüllung von Steinbrüchen oder für andere bautechnische Zwecke.

Die Vorschriften zum Schutz des Bodens sind bei jeder Maßnahme einzuhalten. Beispielsweise sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Auffüllungen erlaubnispflichtig, ansonsten sind Auffüllungen im Außenbereich über 2 m Höhe oder über 500 m² Fläche genehmigungspflichtig. Besonders schützenswerte Flächen, Flächen im Überschwemmungsgebiet oder im Gewässerrandstreifen dürfen überhaupt nicht aufgefüllt werden.

Haben Sie noch Fragen? Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (www.lubw.baden-wuerttemberg.de) und des Umweltministeriums (Bauen: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (baden-wuerttemberg.de)). Selbstverständlich beraten wir Sie auch persönlich (E-Mail: UMWELT@landkreis-ludwigsburg.de oder Tel.: 07141/144-43267).



KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BESIGHEIM
GEMARKUNG: BESIGHEIM

KMB



ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften

**„Bahnhofstraße 8/1, Neubau Ärztehaus
- 1. Änderung“**

Ludwigsburg, den 14.01.2025

Bearbeiter/in: Dipl.-Ing. Q. Wang

Projekt:3145



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	4
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.5 Rechtsverfahren	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	5
3.1 Lage des Plangebiets	5
3.2 Eigentumsverhältnisse	5
3.3 Vorhandene Nutzung	5
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	5
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4. Planinhalt	6
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
4.2 Art der baulichen Nutzung	6
4.3 Maß der baulichen Nutzung	6
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.5 Stellplätze, Nebenanlagen	7
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen	7
4.7 Örtliche Bauvorschriften	7
5. Flächenbilanz	8
6. Umweltbelange	8
6.1 Schutzgüter	8
7. Planverwirklichung	9



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 412 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 413. Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

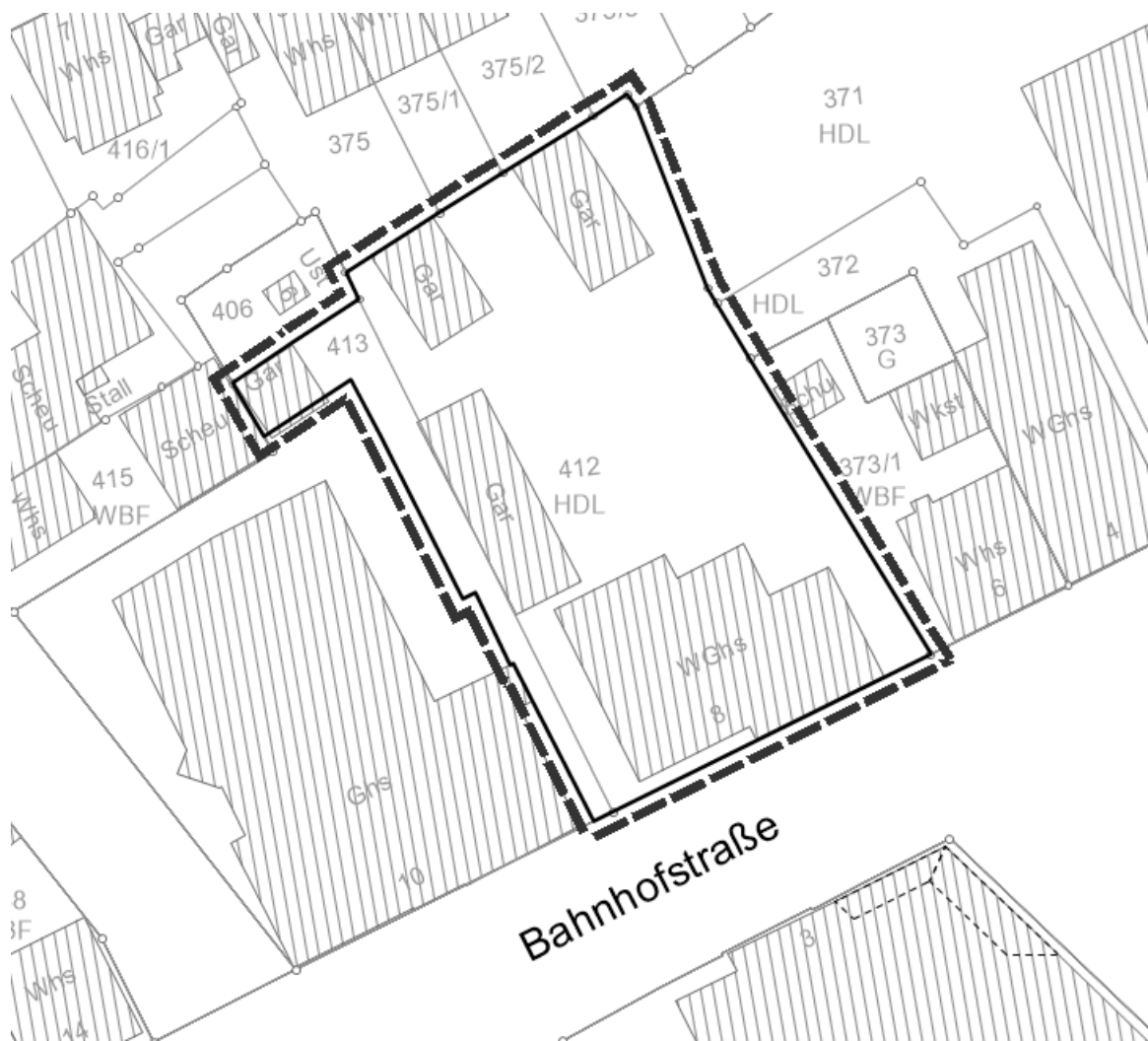


Abbildung: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Für den Bereich zwischen der Gustav-Siegle-Straße und dem Enzweg wurde vom Büro Pesch und Partner ein Rahmenplan zur städtebaulichen Entwicklung erarbeitet. Inhalt dieses Rahmenplanes ist unter anderem die Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zur baulichen Erweiterung des bestehenden, 4-geschossigen Gebäudebestandes, bisher genutzt durch Arztpraxen, Büroräumlichkeiten und Wohnungen, soll im nördlichen Grundstücksbereich ein Ärztehaus mit integrierter Tiefgarage erstellt werden. Die geplante 3-geschossige Bebauung mit Tiefgaragengeschoss im heutigen Garagenhof, ersetzt die bestehenden Garagen, die vorrangig als Lager genutzt werden. Diese Systemgaragen entsprechen in Breite und Länge nicht mehr den heutigen Anforderungen für Fahrzeuggaragen.



Aus diesem Planungsanlass heraus wurde für das Plangebiet als planungsrechtliche Grundlage der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bahnhofstraße 8/1, Neubau Ärztehaus“ aufgestellt, der am 18.12.2021 in Kraft trat.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, entspricht das Bauvorhaben dem städtebaulichen Ziel „Stärkung der Innenentwicklung“ sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich kann auf die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich verzichtet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und ist somit von öffentlichem Interesse.

Die bisher geplante Tiefgarage mit Kombi-Lift ist aufgrund des technischen Aufwandes nicht realisierbar. Aus diesem Grund beabsichtigt der Vorhabenträger nunmehr eine Planungsänderung. Auf dem Flurstück 412 sind daher im nördlichen, nicht überbaubaren Bereich und auf dem Flurstück 413 offene Stellplätze für Fahrzeuge eingeplant. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Vorhabenänderung soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bahnhofstraße 8/1, Neubau Ärztehaus“ geändert und die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgestellt werden. Die entsprechende Fläche für Stellplätze soll festgesetzt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend angepasst. Im Zuge der Änderung ist auch eine Anpassung der Fassadengestaltung notwendig.

Darüber hinaus wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig auf eine Teilfläche des Flurstücks 413 erweitert. Die Flurstücke 412 und 413 sind zusammenhängend und im Eigentum desselben Eigentümers. Damit kann ein einheitliches Konzept hinsichtlich des erforderlichen ruhenden Verkehrs umgesetzt werden.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Zudem ist der Bereich im Regionalplan als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Fortschreibung FNP 2020 - 2035 (Inkrafttreten am 16.12.2023) des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim ist die Fläche des Plangebietes als bestehende gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Plangebietes besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bahnhofstraße 8/1, Neubau Ärztehaus“ (in Kraft getreten am 18.12.2021).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Bahnhofstraße 8/1, Neubau Ärztehaus - 1. Änderung“ treten im Geltungsbereich die bisherigen Bauvorschriften und der Bebauungsplan außer Kraft.

2.5 Rechtsverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Es handelt sich um die Änderung eines Bebauungsplanes und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.



Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 1.530 m². Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 60% ergibt sich eine Fläche von ca. 920 m². Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor. Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem beschleunigten Verfahren kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen in der Stadt Besigheim, zwischen dem Besigheimer Bahnhof und der Enz.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke. Flst. Nr. 412 und 413 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

3.3 Vorhandene Nutzung

Der südliche Teil des Flurstückes 412 (Bahnhofstraße 8), welcher kein Teilbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, ist bereits bebaut. In dem Gebäude befindet sich Arztpraxen, Büroräumlichkeiten und Wohnung. Auf den Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich derzeit ein Garagenhof, auf den über die Bahnhofstraße 10 zugefahren wird. Die bestehenden Garagen sollen im Zuge der Überplanung des nördlichen Teilbereiches abgerissen werden.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt zum einen fußläufig über die Bahnhofstraße. Zum anderen erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen über das Flst. 413 (Zufahrt über Gustav-Siegler-Straße). Im Grundbuch ist zu Gunsten des Flst. 412 ein Geh- und Fahrrecht über das Flst. 413 (Zufahrt und Zugang über Gustav-Siegler-Straße) eingetragen und über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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



4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie bereits aufgeführt, soll die bestehende Bebauung entlang der Bahnhofstraße erhalten bleiben. Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich in diesem Bereich daher an dem Bestandsgebäude.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht im rückwärtigen Bereich eine ergänzende 3-geschosige Bebauung mit Tiefgaragengeschoss und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,3 m vor. Im Untergeschoss befinden sich eine Tiefgarage mit Tiefgaragenstellplätzen- und weitere Stellplätze im Außenbereich. Das Projekt integriert sich in die topographischen Gegebenheiten der nördlich angrenzenden Bebauung.

Die Gebäudenutzung des 3-geschossigen Gebäudekomplexes mit Tiefgaragengeschoss sieht mehrere Arztpraxen vor.

Der Haupteingang des Gebäudes befindet sich auf der Ostseite mit Zugangsmöglichkeiten direkt von der Bahnhofstraße. Der heutige, bestehende Zugang am Bestandsgebäude bleibt erhalten. Es besteht die Möglichkeit, soweit von den bisherigen Nutzern gewünscht, eine Anbindung bestehender Praxen und Büroflächen an den neuen Treppenraum vorzusehen, um auch für das Altgebäude die bisher nicht gegebene Barrierefreiheit zu ermöglichen. Durch die quadratische Grundrisskonzeption wird ein hoher Anteil an Außenfassaden und Belichtungsmöglichkeiten für die Nutzungen geschaffen. Das Gebäude passt sich durch seine Lochfassade in die Umgebungsbebauung an, mit einem in der Materialität abgesetzten Sockelbereich und einer klar ablesbaren Fuge zum Altbau. Vorrangiges Material der Außenfassade ist Putz

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden und der geplanten Nutzungen sowie der umgebenden Strukturen, wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Die Errichtung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist nicht zulässig, da diese Nutzungen aufgrund des erhöhten Platzbedarfs sowie der innerörtlichen Lage an diesem Standort nicht umsetzbar sind. Um unerwünschten Entwicklungen an dieser Stelle entgegenzuwirken, werden außerdem Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche sowie der Festsetzung der Grundflächenzahl.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Ausweisung als Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt. Um ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr auszuweisen, kann die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 etc.) bis zu maximal 0,95 werden. Damit können Innenentwicklungspotenziale genutzt und ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr planungsrechtlich gesichert werden. Die hohe Grundflächenzahl für die o.g. Anlagen ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die bereits bebauten und zu erhaltenden Flächen z.B. durch Zuwegungen und Zufahren bereits stark versiegelt sind.

Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzung der Geschossigkeit als 4-geschossig setzt sich zusammen aus den 3 Vollgeschossen für die Praxisnutzung und dem Untergeschoss mit Tiefgaragennutzung, das baurechtlich als Vollgeschoss anzurechnen ist, da das Untergeschoss an 2 Gebäudeseiten überwiegend über dem Gelände liegt. Die Gebäudehöhe



wird jedoch weiterhin durch die Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe von 10,3 m begrenzt, so dass das Gebäude städtebaulich wie eine 3-geschossige Bebauung wirkt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche sowie vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

Die Festsetzungen richten sich zum einen nach dem geplanten Bauvorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes, zum anderen an der bestehenden Bebauung entlang der Bahnhofstraße.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte offene Bauweise und das Baufenster sind auf das Grundstück und die geplante Bebauung abgestimmt.

Um eine großzügige Gestaltung und eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen sind untergeordnete Bauteile wie Treppenanlagen, Rampen, Lichtschächte, Lüftungsschächte, Balkone, Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.5 Stellplätze, Nebenanlagen

4.5.1 Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Fläche (St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Ausweisung von Flächen für offene Stellplätze bietet eine flexible und wirtschaftliche Möglichkeit, den Bedarf an ruhendem Verkehr zu decken und damit dem Parkdruck im öffentlichen Straßenraum entgegenzuwirken.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und bieten ebenfalls die Möglichkeit, den Stellplatzbedarf mit hoher Flächeneffizienz zu decken.

4.5.2 Nebenanlagen

Insbesondere im Hinblick auf die Errichtung von Einhausungen von Abfallbehältern, sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den intensiv zu begrünenden oder gärtnerisch anzulegenden Flächen. Dies entspricht den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

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

Zum Schutz von Insekten und Tieren wird die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung festgesetzt.

Die Dachbegrünung von Flachdächern dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrüneten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die sich teilweise am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren und teilweise zusätzlich definiert werden. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.



4.7.1 Dachform, Neigung, Gestaltung

Entsprechend der bestehenden Bebauung und des geplanten Bauvorhabens wird für die Hauptgebäude ein Flachdach festgesetzt, welches mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen ist.

4.7.2 Materialien zur äußeren Gestaltung

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sind glänzende und reflektierende Materialien, mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Flächen für die Solarnutzung, unzulässig.

4.7.3 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

4.7.4 Abfallbehälter

Um die Flächen für Abfallbehälter zu integrieren und ein ansprechendes Gesamtbild zu erzielen, sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken baulich zu umgrenzen oder einzugrünen.

4.7.5 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

4.7.6 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Raum zu reduzieren, wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Mindestzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

5. FLÄCHENBILANZ

Bruttobauland / Nettobaufläche	ca.	1.530 m²
---------------------------------------	------------	----------------------------

6. UMWELTBELANGE

6.1 Schutzgüter

6.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

6.1.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Die Böden im Plangebiet sind vollständig versiegelt oder überformt. Die natürlichen Bodenstrukturen kommen nicht mehr vor.

Durch das Vorhaben wird im nördlichen Bereich eine Grünfläche entstehen, wodurch es zu einer Entsiegelung von bisher versiegelten Böden kommt. Darüber hinaus werden die offenen Stell-



plätze, die Zufahrten zu den Stellplätzen und oberirdischen Garagen sowie die Zugänge mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt. Folglich stellt das Bauvorhaben eine Aufwertung für das Schutzgut Boden dar.

Da im nördlichen Bereich offene Stellplätze errichtet werden, entfällt im Zuge der Änderung in diesem Bereich die in der letzten Planung vorgesehene intensive Begrünung über der Tiefgarage bzw. die private Grünfläche.

Schutzgut Wasser:

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Versiegelung liegt im Plangebiet so gut wie keine Grundwasserneubildungsrate vor.

Durch die vorhandene Nutzung entstehen bezüglich des Schutzguts Wasser keine weiteren Beeinträchtigungen.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet ist als ein Stadtklimatop ausgewiesen. Damit sind starke Veränderungen aller Klimaelemente, Ausbildungen einer Wärmeinsel sowie Luftschadstoffbelastungen vorhanden.

Durch den Bebauungsplan verringern sich die stark erwärmenden Flächen. Demnach ergeben sich keine klimarelevanten Beeinträchtigungen für das Plangebiet.

Als Folge der Planänderung werden im nördlichen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die offenen Stellplätze errichtet. Somit kann in diesem Bereich keine Grünfläche bzw. intensiv begrünte Fläche, wie in der letzten Planung vorgesehen, mehr realisiert werden.

Schutzgut Flora/Fauna:

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut oder durch asphaltierte Hofflächen versiegelt. Am nordöstlichen Gebietsrand befindet sich eine kleine Rasenfläche mit ein paar Gehölzen.

Die Flächen im Plangebiet bestehen bereits überwiegend aus geringwertigeren Biotopstrukturen. Durch das Vorhaben wird im nördlichen Bereich eine Grünfläche entstehen. Durch diese Grünfläche ergibt sich eine Aufwertung für das Schutzgut Flora und Fauna.

Gegenüber der letzten Planung führt die vorliegende Planänderung zu einer Verkleinerung der Grünfläche im Norden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass dort nun die offenen Stellplätze errichtet werden sollen.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an dem Gebietscharakter. Dadurch wird das Ortsbild nicht verändert. Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen derzeit keine erholungswirksame Eignung für den Menschen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen demnach keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

6.1.3 Fazit

Aufgrund der Lage sowie der bestehenden Nutzung findet aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans **kein erheblicher Eingriff** in Natur und Landschaft statt.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2024/2025 durchzuführen.

