

Planzeichenerklärung
gemäß § 2 PlanZV

Nutzungsschablone (Füllschema)

MI	III	GBHmax= 13,5 m	Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
0,6	---		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
o	FD	0 - 3°	Bauweise	Dachform Dachneigung

- MI** Mischgebiet gem. Textteil § 6 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen: BZH, Vollgeschosse, GBHmax §§ 1 (4), 16 (5) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO
- GBHmax maximale Gebäudehöhe § 16 (2), 18 BauNVO
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- 180,0 Bezugshöhe über NN § 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB
- III Dreigeschossigkeit als Höchstmaß § 16 (2) BauNVO
- IV Viergeschossigkeit als Höchstmaß § 16 (2) BauNVO
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO
- o offene Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Stellung baulicher Anlagen Firstrichtungen (Gebäudehauptrichtungen) § 9 (1) 2 BauGB
- Stellplätze und Garagen** § 9 (1) 4 BauGB
- St Flächen für Stellplätze
- Örtliche Bauvorschriften und sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- FD Flachdach § 74 (1) 1 LBO
- 3° Dachneigung § 74 (1) 1 LBO
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen** § 9 (6) BauGB
- vorhandene Grundstücksgrenze
- 412 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung
- Überflutungsbereich HQ₁₀₀
- Überflutungsbereich HQ_{Extrem}

Übersichtskarte



Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

Kreis: Ludwigsburg
Stadt: Besigheim
Gemarkung: Besigheim

KMB

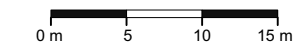
KMB PLAN | WERK | STADT | GMBH
Architekt, Stadtplanung,
Ingenieurwesen, Vermessung,
Landschaftsarchitektur,
Verkehrsplanung, Stadtentwicklung
Bismarckstr. 21
71831 Ludwigsburg
Telefon 07141 440414
mailto:kmb@kmb.de

ENTWURF
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Bahnhofstraße 8/1, Neubau Ärztehaus"

Projekt: 2734

Ludwigsburg, den 05.05.2021

Maßstab 1 : 500 1 cm = 5 m



Für die Bearbeitung, die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster sowie die Richtigkeit der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen:

KMB
PLAN | WERK | STADT | GMBH
Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 355), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90)
i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verfahrensvermerke
Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss, Billigung des Planentwurfs	(§2 Abs. 1 BauGB)	: am
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 2 BauGB)	: am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§2 Abs. 1 BauGB)	: am
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§3 Abs. 2 BauGB)	: am
Einstellung ins Internet		: am
Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB)	: vom bis
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung	(§10 Abs. 1 BauGB)	: am
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	(§10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO)	: am

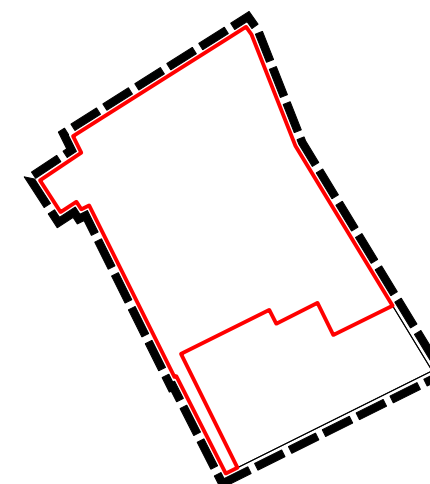
Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

Ausgegeben
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom überein.

Besigheim, den

Bürgermeisterin

Geltungsbereich der vom Vorhabenträger zu errichtenden Anlagen und Erschließungsanlagen



KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BESIGHEIM
GEMARKUNG. BESIGHEIM

K M B



TEXTTEIL

ENTWURF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach
§ 13a Baugesetzbuch (BauGB) und
örtliche Bauvorschriften

„Bahnhofstraße 8/1, Neubau Ärztehaus“

Ludwigsburg, den 05.05.2021

Bearbeiter/in: S. Hübner
Projekt: 2734



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I.S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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 vom 05.05.2021.

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 Grundfläche 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. 0,8 überschritten werden.

Auch 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)*

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 *Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze*

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind nur an den ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.

A.5.2 *Tiefgaragen*

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch (Rasen, Stauden, Sträucher) anzulegen.



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 anzulegenden 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, Garagen und überdachten Stellplätzen 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.

A.7.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten, sofern in diesen Bereichen keine oberirdischen Zufahrten oder Zugänge angelegt werden, erdüberdeckt auszuführen. Hiervon ausgenommen sind die Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.



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 Dächer 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

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

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) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist die Untere Wasserbehörde auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 Abs. 2 WG zuständig.

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

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) sind vorher gemäß §37 Abs. 2 WG dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis - Fachbereich für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß §37 Abs. 4 WG anzeigepflichtig. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.4 Überflutungsbereiche

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 zusammengefasst, welche zu folgender Empfehlung kommt:

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.

C.5 Erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird verwiesen

C.6 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.



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

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

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





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. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).
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 § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. 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 > 6 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, ggfs. 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 neu erschienene 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).
- 2.4 Werden im Zuge der abzustimmenden Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt.



KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BESIGHEIM
GEMARKUNG: BESIGHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach
§ 13a Baugesetzbuch (BauGB) und
örtliche Bauvorschriften

„Bahnhofstraße 8/1, Neubau Ärztehaus“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 05.05.2021

Bearbeiter/in: S.Hübner

Projekt:2734



INHALT:

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



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.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Für den Bereich zwischen der Gustav-Siegler-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.

Für das Plangebiet gibt es derzeit noch keinen Bebauungsplan, weswegen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Um für das gesamte Grundstück eine baurechtliche Grundlage zu schaffen, wird neben dem neu zu überplanenden Bereich auch der südliche, bereits bebaute Teilbereich des Flurstückes 412 (Bahnhofstraße 8) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

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.

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 2005 - 2020 (genehmigt am 14.07.2006) des Gemeindeverwaltungsverband 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 Planbereichs bestehen bislang keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.



2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und der Nachverdichtung dient.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 1.480 m². Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 60% ergibt sich eine Fläche von ca. 888 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 UVP-G 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 Besitz 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 einen ergänzenden Baukörper in 3-geschossiger Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,3 m vor. Im Untergeschoss, befindet sich eine Tiefgarage mit Kombi-Lifts, ausgestattet mit 28 Tiefgaragenstellplätzen und 4 weiteren Stellplätzen im Außenbereich. Das Projekt integriert sich in die topographischen Gegebenheiten der nördlich angrenzenden Bebauung. Die Tiefgarage orientiert sich an der dort bestehenden Natursteinmauer und ist mit einer intensiven Dachbegrünung versehen.

Die Gebäudenutzung des 3-geschossigen Gebäudekomplexes 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, ergänzt um Platten- oder Natursteinfassaden für den Sockel- und Fugenbereich.

Zwischen der Neubebauung und der nördlich angrenzenden Reihenhausbauung, wird auf dem Garagendach ein neues Gartenniveau geschaffen und intensiv begrünt. Der gesamte Garten- und Innenhofbereich ist frei von Nutzungen durch Fahrzeuge und als Park- und Gartenfläche angelegt. Der Gartenbereich ist sowohl auf der Ost- wie auf der Westseite zugänglich. Die Garten-, Spiel- und Sitzmöglichkeiten beschränken sich auf die Besucher der Arztpraxen und dient als halböffentlicher Grün- und Erholungsbereich für Personal und Nutzer. Diese intensive Begrünung unterstützt die aus Stadtplanungssicht gewünschte Grünzäsur und grüne Fuge des städtebaulichen Konzepts.

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. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

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 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze sowie Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird dem Parkdruck im öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt. Um zu große Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich zu verhindern, sind nicht überdachte Stellplätze nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Zusätzlich entspricht die Festsetzung dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

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 und gärtnerisch anzulegenden Flächen. Hierdurch wird sichergestellt, dass der rückwärtige Bereich ausschließlich als Grünfläche genutzt wird. 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 und Begrünung von Tiefgaragen 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.	1.480 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 Neuaufgabe 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. Folglich stellt das Bauvorhaben eine Aufwertung für das Schutzgut Boden dar.

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 versiegelten Flächen. Demnach ergeben sich keine klimarelevanten Beeinträchtigungen für das Plangebiet.

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.

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 2021 durchzuführen.

