



Bebauungsplan „Vogelwiesen IV“

Textteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 11 BauNVO
- SO – Sondergebiet Alten- und Pflegeheim mit Seniorenwohnungen entsprechend Planeintrag
- Das Sondergebiet dient der Unterbringung von baulichen Anlagen für ältere und pflegebedürftige Menschen.
- Zulässig sind alle der Nutzung eines Alten- und Pflegeheims dienenden Anlagen und Einrichtungen
- Anlagen, Räume und Einrichtungen für vollstationäre Pflege, Tagespflege und Kurzzeitpflege einschließlich von Aufenthalts- und Gemeinschaftsräumen
 - Anlagen, Räume und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (z.B. Praxisräume für Ärzte, Physiotherapieeinrichtungen, etc.)
 - Räume zur Unterbringung von Angehörigen und Besuchern
 - Räume für die Verwaltung und zum technisch logistischen Betrieb der Einrichtung
 - Räume zur Versorgung auch für einen gegenüber der gesamten Einrichtung außenstehenden Personenkreis (z.B. öffentliches Café)
- Zulässig sind dem Alten- und Pflegeheim zugeordnete alten- und behindertengerechte Seniorenwohnungen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl**
§ 19 BauNVO
- GRZ – Grundflächenzahl als Höchstmaß entsprechend Planeintrag

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 3 BauGB

Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen mit Höhenbeschränkung als Höchstmaß über NN (GH max).
entsprechend Planeintrag.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch den höchsten Gebäudepunkt
beim Flachdach – oberer Wandabschluss,
oberer Abschluss der Umwehrung (Attika)
beim geneigtem Dach – Oberkante First

Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen, etc.) bis zu einer Höhe von 2,50 m auf 10 % der Dachfläche ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a – abweichende Bauweise
entsprechend Planeintrag

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Abweichend davon sind Gebäude über 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen
entsprechend Planeintrag

5. Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 12 BauNVO

Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie innerhalb der hierfür besonders bezeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 BauGB angeordnet werden.

Tiefgaragen müssen, soweit sie nicht mit baulichen Anlagen überbaut sind oder als Terrassen-, Zugangs- und Zufahrtsflächen genutzt werden, eine für eine Bepflanzung ausreichende Überdeckung von mind. 0,50 m erhalten.

Offene Stellplätze (St) sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den hierfür besonders bezeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 BauGB zulässig.

- 6. Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 14 BauNVO
- Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauGB sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtfelder**
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen im Bereich der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage und der Anlieferung sind von Sichthindernissen zwischen 0,80 m – 2,50 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.
- 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächen unter Befahrung wie Verkehrsflächen, Zufahrten, Anlieferungsbereiche und Hofflächen sowie Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen.
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück bzw. den einzelnen Flächen zu sammeln und in die Abwasseranlagen einzuleiten.
- Zugänge, Terrassen, Wege und sonstige Funktionsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Dränpflaster, offenporige Pflaster und Pflasterbeläge, Pflaster mit Rasenfugen, etc.) auszuführen.
Für diese Flächen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, damit kein Oberflächenwasser der Verkehrsflächen bzw. der Zufahrts-, Anlieferungs- und Hofbereiche zufließen kann.
- Ausnahmen für eine behindertengerechte Ausführung sind zulässig.
- 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Für alle Außenbauteile, die zur Bahnlinie Stuttgart – Ulm/Tübingen bzw. zur L1192 orientiert sind, gilt ein Schalldämmmaß $R_w \text{ res} = 35 \text{ dB (A)}$.
Die entsprechenden Maßnahmen sind gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu treffen.
Fenster von Aufenthalts- und Ruheräumen sind in dieser Zone mindestens mit Schallschutzklasse 3 auszubilden.
- Bezüglich der zulässigen Innenschallpegel in Kommunikations- und Arbeitsräumen wird auf die VDI 2719 verwiesen.
- Festsetzung einer Fläche für den Lärmschutz – Lärmschutzwall entlang der Esslinger Straße. Der Lärmschutzwall ist in Verbindung mit einer Fußmauer bis zu einer Höhe von max. 3,50 m über Gehwegniveau herzustellen.

**10. Leitungsrechte
§ 9 Abs. 21 BauGB**

Lr 1 = Mit Leitungsrechten zur Führung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen (110 KV-Bahnleitung) zugunsten der Deutschen Bahn AG zu belastende Flächen.

Lr 2 = Mit Leitungsrechten zur Führung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen (380 KV-Starkstromleitung) zugunsten der Transnet BW zu belastende Flächen.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen (Schutzstreifen) ist eine Bebauung bzw. eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig. Die erforderlichen Mindestabstände sind einzuhalten.

**11 Pflanzgebote und
Pflanzbindungen
§ 9 Abs. 25 BauGB**

**11.1 Pflanzgebot für Einzelbäume
§ 9 Abs. 25 a BauGB**

An den in der Planzeichnung bezeichneten Standorten sind die durch Pflanzgebot gekennzeichneten Einzelbäume als standortgerechte, heimische Laubbäume (Stammumfang mind. 18 – 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den eingetragenen Standorten kann unter Wahrung des Gestaltungsprinzips abgewichen werden.

Die Bepflanzung hat unter Verwendung der Baumarten der Pflanzliste zu erfolgen.

**11.2 Flächenhaftes Pflanzgebot
§ 9 Abs. 25 a BauGB**

Pfg 1 – Pflanzgebot 1
Pflanzgebotsflächen zur Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen.

Die in der Planzeichnung mit Pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzung ist variabel und hat unter Verwendung der Arten der Pflanzliste zu erfolgen.

Pfg 2 – Pflanzgebot 2
Pflanzgebotsflächen im Bereich von Lärmschutzmaßnahmen.

Die in der Planzeichnung mit Pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Pflanzensorten zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzung hat unter Verwendung der Arten der Pflanzliste zu erfolgen.

11.3 Pflanzbindung für Einzelbäume
§ 9 Abs. 25 b BauGB

Die mit Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Abgängige Bäume sind mit den entsprechenden standortgerechten heimischen Baumarten nachzupflanzen.

Pflanzliste

Pflanzempfehlung für Bäume

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer cumnestre</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus giabra</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Obsthochstämme in Arten	<i>Malus domestica</i> <i>Prunus avium</i> <i>Prunus domestica</i> <i>Pyrus communis</i>
----------------------------	---

Pflanzempfehlung für Sträucher:

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Weißdorn	<i>Crataegus</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Die Nutzung dieser Anlagen bleibt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans dem Eigentümer vorbehalten.

Hinweise

- 1. Boden**

Zum Schutz des Bodens sind das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz zu beachten.
- 2. Bodenfunde**

Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Funde und Befunde zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu benachrichtigen.
- 3. Baugrund, Geotechnik**

Im Plangebiet bilden junge Talablagerungen aus quartären Lehmen mit örtlichen Aufschüttungen, unter denen sandig kiesige Schichten und Tonmergellagen eingelagert sind, den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und Tragfähigkeit sein.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse wird bei der weiteren Planung der Baumaßnahmen eine geotechnische Beratung bzw. eine ingenieur-geologische Begutachtung unter Beachtung der DIN 4020 durch ein entsprechendes Ingenieurbüro empfohlen.

Für Maßnahmen der Baugrunduntersuchung (z.B. Sondierungen, Bohrungen, Schürfgruben, etc.) besteht die Anzeigenpflicht gemäß § 37 Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg.
- 4. Altlasten, Bodenschutz**

Zur Altlastensituation im Plangebiet liegt eine historische Erkundung des Standorts Esslinger Straße 125 (Bettwarenfabrik Hammelehle) der BWU – Boden, Wasser, Untergrund – Kirchheim/Teck vom 18.11.2011 vor.

Nach der Untersuchung gibt es keine Anhaltspunkte für einen konkreten Altlastenverdacht. Sollten sich bei Bauarbeiten bzw. Arbeiten im Untergrund Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben, ist die Fachbehörde beim Landratsamt Esslingen hinzuzuziehen und an der Bewertung zu beteiligen.
- 5. Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für die Brunnen „Vogelwiesen I und II“ der Gemeinde Altbach. Ein Teilbereich im Südwesten gehört der Zone II an.

Nach einer beabsichtigten Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes kommt das Plangebiet

vollständig in der fachtechnisch abgegrenzten Zone II zu liegen, so dass dem Grundwasserschutz eine hohe Bedeutung zukommt. Die entsprechenden Bestimmungen und Beschränkungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass keine wasserrechtlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Bei der Herstellung von Abwasserleitungen ist das ATV – DVWK – A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ (Stand 2002) anzuwenden.

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren gem. §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 01.03.2012 durchzuführen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind erlaubnispflichtig und beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen.

Bei Eingriffen in den Untergrund wird empfohlen, die Grundwassersituation zu erkunden.

6. Verkehrsimmissionen, Lärmschutz

6.1 Verkehrslärm

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bahnlinie Stuttgart – Ulm/Tübingen, zur Bundesstraße B 10 und seiner direkten Angrenzung an die Landesstraße L 1192 ist das Plangebiet einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt.

Bei allen baulichen Maßnahmen sind die gesetzlichen Bestimmungen – BImSchV TA Lärm, DIN 18005 – Schallschutz im Hochbau – zu beachten und die entsprechenden baulichen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu treffen.

Die Lärmsituation wurde auf der Grundlage aktualisierter Verkehrsdaten im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung abgeklärt. Ein Gutachten – Schallimmissionsprognose – der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet vom 06.10.2011/08.12.2011 liegt vor.

6.2 Fluglärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart.

Dennoch muss mit fluglärmbedingten Lärmeinwirkungen durch Überflüge von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen gerechnet werden.

7. Schutzmaßnahmen im Bereich von Hochspannungsfreileitungen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der 110 KV-Bahnstromleitung Plochingen – Stuttgart sowie der 380 KV-Leitung Neckarwestheim – Wendlingen der Transnet BW, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans geführt werden.

Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitungen sind insbesondere die bau- und brandschutztechnischen Erfordernisse einzuhalten.

Eine Bebauung oder andere Nutzung ist im Leitungsschutzstreifen nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig. Die entsprechenden Mindestabstände sind einzuhalten.

Vorsorglich wird auf die von den Freileitungen ausgehenden Feldimmissionen hingewiesen. Hinsichtlich der elektrischen und elektromagnetischen Felder sind die Bestimmungen und Grenzwerte der 26. BImSchV zu beachten.

8. Abstandsflächen von Landesstraßen

Außerhalb des Erschließungsbereichs von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für bauliche Anlagen. Bis 30 m dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

9. Regenerative Energienutzung

Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) sind ausdrücklich erwünscht.

Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Eine Nutzung von Erdwärme ist im Plangebiet aufgrund der Lage in der Zone II und III des Wasserschutzgebietes für die Brunnen „Vogelwiesen I und II“ nicht zulässig.

10. Höhensystem

Die Höhenangaben beziehen sich auf das „neue System“ (N-System).

**Aufhebung bisheriger
Festsetzungen**

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Vogelwiesen IV“ werden in seinem räumlichen Geltungsbereich die bislang geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vogelwiesen“ vom 22.02.1963 außer Kraft gesetzt.

Verbandsbauamt Plochingen 04.06.2013