

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan „Egelseestraße/Frankenstraße“

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99) mit Wirkung vom 11. März 2017
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), in Kraft getreten am 1. März 1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- das Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG) in der Fassung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908) in Kraft getreten am 29. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809) mit Wirkung vom 24. Dezember 2009
- die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582 berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99) mit Wirkung vom 11. März 2017
- das Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) mit Wirkung vom 08. September 2015
- das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14. Juli 2015

Das Verfahren wird nach § 245c Abs. 1 BauGB abweichend von § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend ist der Lageplan des Stadtbauamtes Marbach am Neckar vom 27. Februar 2017. Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen im Plangebiet aufgehoben.

III. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 1-15 BauNVO):**
SO – Sondergebiet Pflegeheim und altengerechte Wohnungen (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind ein Pflegeheim und mit dem Pflegeheim in Verbindung stehende altengerechte Wohnungen
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 u. 17 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse
 - 2.1. **Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)**
Nach dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Zufahrten, Zugangswege oder Stellplätze mit Rasengittersteinen oder vergleichbarem versickerungsfähigem Belag werden nicht angerechnet.
 - 2.2. **Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO, § 21a BauGB)**
Nach dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze. In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände nicht mitzurechnen.
 - 2.3. **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO und § 21a BauNVO).**
Nach dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze. Maßgebend für die Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse ist die neue Geländehöhe.
3. **Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)**
Nach dem Einschrieb im Plan
o = offene Bauweise
4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet.

- 5. Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahmen können gestattet werden, wenn grünordnerische, verkehrliche oder gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.
Stellplatzflächen und Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien (Pflasterrasen, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen und zu erhalten.
- 6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
Zwei Nebenanlagen mit einem Volumen von jeweils max. 30 m³ für die Unterbringung von Müllbehältern sind auf der Nordseite des Gebäudes zulässig. Die Nebenanlagen sind auf der der Straße zugewandten Seite zu begrünen.
- 7. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Fertigfußbodenhöhe nach Einschrieb im Plan. Abweichungen von bis zu 0,30 m können zugelassen werden. Maximale Oberkante der Rohdecke (OK) der Gebäude nach Einschrieb im Plan. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzug, Schornsteine, Lüftungsrohre) sind Überschreitungen der Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen zulässig.
- 8. Pfg 1 Pflanzgebot „Begrünung von Baugrundstücken“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes sind entsprechend § 9 Abs. 1 LBO als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9. Pfg 2 Pflanzgebot Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 4 klein- bis mittelkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Für die Pflanzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 10. Pfg 3 – Pflanzgebot „Extensive Dachbegrünung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Tiefgaragen und Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen.
- 11. Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit Nr. 25a BauGB
PFB - Pflanzbindung „Erhalt Einzelbäume“**
Die im zeichnerischen Teil mit PFB 1 gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume und Sträucher ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume zu ersetzen.

12. Vermeidungsmaßnahmen aus Gründen des Natur- und Artenschutzes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 12.1.** Die nicht Vorhabens bedingt beeinträchtigten Baumbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind durch Brettermantel /durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 „Schutz vom Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen vorzunehmen.
- 12.2.** Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

13. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§9(1a) BauGB)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs.5 BNatSchG sind Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitats oder Standorte (measures which ensure the continuous ecological functionality of a concrete breeding site/ resting place):

CEF 1

Der Verlust eines Altbaumes im Plangebiet, der einen Brutplatz von Vogelarten darstellen kann, ist durch die Anbringung eines Nistkastens für Höhlenbrüter (z.B. Typ Schwegler 2M – 32 mm) an einem Baum auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden (städtischen) Grundstück 4201 zu kompensieren.

14. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Abgrenzung des Straßenkörpers sind in allen Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,20 m und einer Tiefe von 0,40 m erforderlich (Hinterbeton von Randeinfassungen). Die Herstellung und das Hineinragen dieser Stützbauwerke in das Privatgrundstück sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

15. Außenanlagenplan

Den Bauvorlagen ist ein Außenanlagenplan beizulegen, der Aussagen enthält über:

- die Aufteilung der nicht überbauten Flächen in nicht versiegelte und versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen,
- die Bepflanzung der Grünflächen (Nachweis der Einhaltung der oben genannten Pflanzgebote)

IV. Hinweise

1. **Denkmalschutzrechtliche Belange**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde oder die Stadt 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 83.3 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. **Erschließung von Grundwasser**

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser (das ist jedes unterirdische Wasser) muss dies der Unternehmer der Unteren Wasserbehörde anzeigen. Die Bauarbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sind bis zur Entscheidung der Wasserbehörde einzustellen.

Für die eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (zum Beispiel Tiefergründungskörper, Baukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3. **Nutzung von Erdwärme**

Erdsondenbohrungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Landratsamt Ludwigsburg). Die Bohrungen sowie deren Ausbau müssen durch einen Sachverständigen überwacht werden. Aufgrund der anstehenden mächtigen Schichten des Gipskeupers muss jedoch mit Einschränkungen gerechnet werden.

4. **Geotechnische Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit. Darunter schließen sich die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) an.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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 gegebenenfalls 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehrerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen oder Verunreinigungen des Bodens bzw. bodenfremde Anteile festgestellt, so ist das Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

6. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die unter Punkt 7 getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens

7. „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Landratsamtes Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, Stand November 2015

7.1. Wiederverwertung von Bodenaushub

7.1.1. Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die Verwaltungsvorschrift (VwV) des Umweltministeriums (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.

7.1.2. 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.

7.1.3. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15 - 30 cm) abzuschieben (§ 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. 2 m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist

Bebauungsplan „Egelseestraße/Frankenstraße“ – Textteil
im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.

- 7.1.4. Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, gegebenenfalls 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

7.2. Bodenbelastungen

- 7.2.1. 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 Verdichtungs-horizontes zu beseitigen.
- 7.2.2. 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).
- 7.2.3. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z. B. Lagerung auf Geotextil).
- 7.2.4. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

8. **Oberflächenbeläge, Versickerung von Niederschlagswasser, Geotechnik**
Bei allen gering belasteten Flächen (z.B. Stellplätze, Zugangswege Hofflächen, Terrassen), sind entweder wasserdurchlässige Beläge zu verwenden oder ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

9. **Beleuchtung von Straßen, Wegen und Hofflächen**
Gemäß § 2 Abs.1 Nr. 8 des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg sind nachteilige Einwirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Bei der Beleuchtung von Straßen, Wegen und Hofflächen sind Leuchtmittel mit einer möglichst geringen Lockwirkung für Fluginsekten zu verwenden (z.B. Gelblicht-Lampen/Natriumdampflampen). Insektentötende Lampengehäuse oder die Beleuchtung von Gehölzen sind zu vermeiden.

10. **Vermeidung von Kleintierfallen**
Bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Entwässerungen, Retentionsmulden, Kanaleinläufe usw. sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

11. Verkehrsflächen

Die äußere Abgrenzung der Verkehrsflächen ist verbindlich. Die innere Abgrenzung der Verkehrsflächen im Sinne einer Unterteilung in Gehwege, Fahrbahnen, Parkieranlagen und Verkehrsbegleitgrün ist unverbindlich.

Aufgestellt:

Marbach am Neckar, den 24. März 2017, geändert 20. Juli 2017

- Stadtbauamt –

AZ: IV-621.41 Lo



Ausgefertigt:

Stadt Marbach am Neckar, den 22. Dezember 2017



**Jan Trost
Bürgermeister**

