

Stadt Herrenberg, Amt 61, Fe
Stand 08.10.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Pflegeheim Gültstein - Zehnthofstraße“ Planbereich 83.03/8

sowie die für diesen Bereich erlassene örtliche Bauvorschriften

inkl. des Vorhaben- und Erschließungsplans



Textteil

- I. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- II. Räumlicher Geltungsbereich
- III. Allgemeine Festsetzungen
- IV. Rechtsgrundlagen
- V. Planungsrechtliche Festsetzungen
- VI. Örtliche Bauvorschriften
- VII. Hinweise

I. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegeheim Gältstein - Zehnthofstraße“ in Herrenberg

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

- Zeichn. Teil
- Textteil
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) von BoPro1 Bauträger GmbH vom 01.10.2018, Planunterlagen 1 bis 10

Begründung Die Begründung ist beigelegt.

Durchführungsvertrag Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegeheim Gältstein, Zehnthofstraße“ ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin erforderlich.

Gutachten

- Übersichtsbegehung Artenschutz und einer Habitatpotentialanalyse mit ergänzender Erfassung ausgewählter Artengruppen von September 2018
- Baugrundgutachten vom xx.xx.xxxx (wird nachgereicht)
- Brandschutzgutachten vom 27.09.2018

II. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 (7) BauGB; siehe zeichnerischer Teil)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest. Maßgeblich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 08.10.2018.

III. Allgemeine Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

IV. Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Die Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
4. Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

V. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 21a BauNVO; § 9 (3) BauGB)

Pflegeheim mit Freiflächen und Parkierung sowie Heizanlage mit Pelletlager

Zulässig ist ein Pflegeheim entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.10.2018, Planunterlagen 1 bis 10 (§ 12 BauGB).

Zulässig ist ein Pflegeheim mit 60 Betten. Ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Staffelgeschoss. Ausführung entsprechend der gültigen Landesheimbauverordnung einschließlich aller erforderlichen Nebenflächen, wie z.B. Aufenthaltsräumen. Ein Heizraum mit Pelletlager als Nebengebäude an Grundstücksgrenze zu Flurstück Nr. 117. Außenbereiche für die Wohnpflegeanlage inkl. Stellplätzen und Zuwegungen für das Gebäude unter Beachtung der Zugänglichkeit für die Feuerwehr.

2. **Höhe der baulichen Anlagen / Dachaufbauten**

(§§ 16, 18 BauNVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.10.2018, Planunterlagen 1 bis 10 (§ 12 BauGB) geregelt.

Ausnahmsweise können technisch bedingte höhere Gebäudeteile die festgesetzte Höhenangabe überschreiten, sofern sie nicht mehr als 15 von Hundert der Dachfläche einnehmen und nicht über 1,0 m hoch sind.

3. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) 20 BauGB) i. V. m.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 (1) 25 a) und b))

3.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind vorgesehen:

Pflanzbindung

Vermeidungsmaßnahme V 1: Erhalt Gehölzbereich

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Die Maßnahme sieht den Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebs vor. Die Einzelbäume sind durch Brettermantel gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraums sowie Bodenauftrag bzw. -abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen.

Pflanzgebot

CEF-Maßnahme: Neuanlage einer Strauchhecke

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil ist auf Flurstück Nr. 116 die Neuanlage einer Feldhecke (Strauchhecke) mit einer Flächengröße von 135 qm unter Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten gemäß der „Liste zur Pflanzenverwendung“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzenliste: siehe VII. Hinweise, Punkt 6.1).

CEF-Maßnahme: Anbringen von Nistkästen

Die Vogel- und Fledermauskästen sind fachgerecht am Baumbestand auf dem westlich angrenzenden stadteigenen Flurstück Nr. 123 aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen.

Anzubringen sind die folgenden sechs Arten von Nisthöhlentypen:

- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- Die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen
- Anbringen von 2 Nistkästen mit Durchmesser 45 mm
- Anbringen von 2 Nistkästen mit Durchmesser 26 mm
- Anbringen von 2 Fledermaushöhlen

3.2 Dachbegrünung

Die Flachdächer des Hauptgebäudes und des Nebengebäudes sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke mind. 8 cm Schichtaufbau mit Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation vorzusehen. Eine Dachgartennutzung mit intensiver Dachbegrünung ist zulässig.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen und befestigten Flächen auf den Dachflächen müssen mindestens 50 % der Dachfläche begrünt werden.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist die Höhe der Anlagen bei der Berechnung der Abstandsflächen zu berücksichtigen.

3.3 Versickerungsfähigkeit

Auf den privaten Grundstücken sowie auf den Verkehrsflächen sind gering belastete Flächen wie Stellplätze oder Fußwege mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Versiegelungen sind im Hinblick auf die Grundwasserneubildung auf das absolut notwendigste Maß zu reduzieren.

Für die verwendeten Oberflächen-, Fugen- und Bettungsmaterialien ist eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) erforderlich. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemischen wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestigten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt.

4. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch die Andienung des Pflegeheims bzw. technische Anlagen zur Be- und Entlüftung ist im Rahmen des Baugenehmigungsver-

fahrens der Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten sind.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) 14 BauGB)

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in Pflanzflächen zu versickern oder in Zisternen zu puffern.

6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Masten und Leitungen der öffentlichen Straßenbeleuchtung, Verkehrsbeschilderungen sowie Randeinfassungen mit Hinterbeton und Böschungflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu dulden.

VI. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind am Ort der Leistung auf den Dächern baulicher Anlagen sind unzulässig.

Wechselwerbung, Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen, die bauliche Anlagen i.S.d. § 2 (1) LBO darstellen, sind unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen, die bauliche Anlagen i.S.d. § 2 (1) LBO darstellen, als Verkehrshinweisschilder im Zufahrtbereich des Vorhabengrundstücks bis zu einer Höhe von 2 m. Die Hinweistafel selbst darf eine Größe von 1 qm Ansichtsfläche nicht überschreiten.

Die Ansichtsfläche von Werbeanlagen darf max. 1 qm betragen. Ausnahmsweise können größere Werbesymbole bis zu einer Größe von 2 qm Ansichtsfläche zugelassen werden.

2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten für die Bewohner des Pflegeheims und als Grünflächen zu gestalten. Bei der Verwendung von Sträuchern sind heimische Arten gem. der „Liste zur Pflanzenverwendung“ und Arten der „Liste Blütezeitkalender“ zu verwenden (Pflanzlisten: siehe VII. Hinweise, Punkt 6.1).

Bei der Belagswahl ist darauf zu achten, dass dieser rollstuhl- und rollatorengerecht und barrierefrei ist.

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von maximal 1 m nicht überschreiten.

An den anderen Grundstücksgrenzen sind blickoffene Zäune ohne durchgehenden Sockel bis zu einer maximalen Höhe bis zu 1,50 m oder lebende Einfriedungen zulässig (Pflanzliste: siehe VII. Hinweise, Punkt 6.1).

4. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) LBO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dieser Satzung verstößt, handelt gemäß § 75 (3) LBO ordnungswidrig.

VII. Hinweise

1. Wasserschutzgebiet

Für die Verkehrsflächen soll überwiegend ein versickerungsfähiger Belag vorgesehen werden.

Versiegelungen sind im Hinblick auf die Grundwasserneubildung auf das absolut notwendigste Maß zu reduzieren.

Das gesamte Plangebiet liegt im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet Tiefbrunnen „Brunnwiesen“, Zone III B des Zweckverbands der Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg. Die Beschränkungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 mit den beiden Änderungen vom 20.10.2010 sind zu beachten. Die Rechtsverordnung kann beim Stadtplanungsamt Herrenberg eingesehen werden. Falls bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, muss zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden.

Maßnahmen die in das Grundwasser eingreifen könnten, sind beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Falls Grund- bzw. Schichtwasser in einer Baugrube anfällt, ist sofort das Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - zu informieren.

2. Bodendenkmalpflege

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst Teile des archäologischen Prüffalls „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Gültstein“.

Auf Grund der Nähe des Plangebietes zur ev. Pfarrkirche, zu der Vorgängerbauten möglicherweise bis in frühmittelalterliche Zeit zurückreichen und des im Umgebungsbereich der Kirche ehemals gelegenen Herrenhofs, der bis in früheste Zeit des Ortes zurückreichen dürfte, sowie der im überplanten Areal vormals bestehenden älteren Bebauung sind bei Bodeneingriffen in diesen Bereichen archäologische Funden und Befunden - Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG - zu erwarten.

Bodeneingriffe, die über den Oberbodenabtrag oder ggf. vorhandene Störflächen (z.B. bestehende Kanal- und Leitungsgräben) hinausreichen, sind vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD), Frau Dr. Dorothee Brenner (dorothee.brenner@rps.bwl.de), abzustimmen. Diese Arbeiten sind in Rücksprache mit dem LAD auf Kosten des Planungsträgers archäologisch zu begleiten um Funde und Befunde fachgerecht dokumentieren zu können.

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Herrenberg anzuzeigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes insbesondere auf § 4 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

Erdaushub sollte möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebaut werden. Der Mutterboden ist im Baufeld abzutragen und nach Beendigung der Baumaßnahme und Tiefenlockerung des Unterbodens wieder aufzutragen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu beachten.

Zu Beginn von Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und für mögliche Wiederverwertungen vor Ort in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen zu lagern.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen.

4. Hydrogeologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Altlasten

Sollte bei Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Material (Geruch, optisch) angetroffen werden, ist unverzüglich das Umweltschutzamt beim Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen.

6. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

6.1 Liste zur Pflanzenverwendung

Sträucher mit mindestens folgender Pflanzqualität: Höhe 100-125 cm, 3 x verpflanzt, gebietseigenes Pflanzmaterial des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“.

Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Corylus avellana
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata

Liste Blütezeitkalender

(Sortiert nach Blütezeit)

Deutscher Name	Botanischer Name
Zaubernuss	Hamamelis in Sorten
Winter-Jasmin	Jasminum nudiflorum
Schneeball	Viburnum fragrans
Forsythie	Forsythia in Sorten

Japanische Blüten-Kirsche
Felsenbirne
Kerrie
Schein-/Zierquitten
Flieder
Weigelie
Rosen
Perrückenstrauch
Schmetterlingsstrauch
Johannisbeeren
Stachelbeeren
Lavendel
Eibisch/Hibiscus

Prunus subhirtella
Amelanchier lamarckii
Kerria japonica
Chaenomeles in Sorten
Syringa in Sorten
Weigela in Sorten
Rosa in Sorten
Cotinus coggygria
Buddleja davidii
Ribes in Sorten, Zier- und Wildformen

Lavandula angustifolia
Hibiscus in Sorten

6.2 Rodungszeitraum

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist gem. § 39 BNatSchG i. V. m. § 44 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen).

6.3 Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper

Im Außenbereich des Pflegeheims (Gartenanlagen) sind nur für Insekten ungefährliche LED-Lampen zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden.