

Stand: 22.04.2020

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Gemeinde Hügelsheim
Landkreis Rastatt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum“

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Seniorenzentrum

- A1.1.1 Das Baugrundstück dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für die Pflege und Betreuung von älteren und pflegebedürftigen Menschen einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen (z. B. Tagesbetreuung, Gemeinschaftseinrichtungen, Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume).
- A1.1.2 Zulässig sind nur Einrichtungen für gewerbliche Einheiten wie Verkauf von Pflegeprodukten für den hausinternen Bedarf, Friseur, Fußpflege und Cafeteria.
- A1.1.3 Der Störgrad entspricht dem eines „Mischgebiets“ gemäß § 6 BauNVO.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Höhe baulicher Anlagen

- A2.1.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) in m+NN bestimmt (siehe Planeintrag).
- A2.1.2 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.
- A2.1.3 Mit technischen Anlagen darf die Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschritten werden.

A2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

- A2.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende Bauweise: a

A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die durch Planeintrag festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

A5 Tiefe der Abstandsflächen

A5.1 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 der Wandhöhe.

A6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

A6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A6.2 Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A6.3 Ausgenommen ist die nachrichtlich übernommene Anbaubeschränkung: In diesem Bereich sind Nebengebäude (Nebenanlagen die Gebäude sind) nicht zulässig.

A7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A7.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur bis zu einer Fläche von 20 m² je Gebäude zulässig.

A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau (z. B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersteine mit Sickerfugen, Drainsphaltschichten und Drainbetonschichten) zulässig.

A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A9.1 Baumpflanzungen

Je angefangene 200 m² ist ein Laubbaum zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen sind vorzugsweise heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung zu wählen. Es werden die Baumarten der nachfolgenden Artenliste empfohlen. An die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten sind zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm.

A9.2 **Gehölzpflanzungen**
Die Flächen mit Pflanzgebot sind mit vorzugsweise standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen. Es werden die Baum- und Straucharten der nachfolgenden Artenliste empfohlen. Qualitäts- und Größenbindungen für die Baumarten: mind. Heister, 2 x verpflanzte Ware, 200-250 cm hoch. Auf die Verwendung von gebietsheimischem Pflanzgut ist zu achten! Qualitäts- und Größenbindungen für die Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch. Auf die Verwendung von gebietsheimischem Pflanzgut ist zu achten.

A9.32 **Artenliste**

Bäume:

Ahorn platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
<u>Tilia plantyphyllos</u>	<u>Sommerlinde</u>

Sträucher:

<u>Amelanchier ovalis</u>	<u>Felsenbirne</u>
<u>Berberis vulgaris</u>	<u>Berberitze</u>
<u>Cotoneaster integerrimus</u>	<u>Zwergmispel</u>
<u>Cytisus scoparius</u>	<u>Besenginster</u>
<u>Hippocrepis emerus</u>	<u>Strauchkronwicke</u>
<u>Hippophae rhamnoides</u>	<u>Sanddorn</u>
<u>Ligustrum vulgare</u>	<u>Liguster</u>
<u>Prunus mahaleb</u>	<u>Steinweichsel</u>
<u>Prunus spinosa</u>	<u>Schlehe</u>

A10 Immissionsschutz

A10.1 Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)

A10.1.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Juli 2016 auszubilden. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden die folgenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zugrunde gelegt.

A10.1.2

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsraum und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB			
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

A10.1.3 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund der Abschirmwirkung bereits bestehender Gebäude, einer geeigneten Gebäudestellung, bereits umgesetzter Lärmschutzmaßnahmen an der Rheintalbahn, etc.), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

A10.2 Außenwohnbereiche (SM1)

Auf den durch Planeintrag festgesetzten Flächen „SM1“ sind Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Verglasungen an Balkonen, Errichtung von Wintergärten etc. vor dem einwirkenden Lärm zu schützen.

A10.3 Lüftungseinrichtungen (SM2)

Auf den durch Planeintrag festgesetzten Flächen „SM2“ sind die Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafrum über eine Fassade mit einem Beurteilungspegel von weniger als 50 dB(A) „nachts“ belüftet werden kann.

A11 Bedingte Festsetzung

A11.1 Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Zulässig sind

- Flachdach (FD) mit maximal 7°.

B1.1.2 Die Dachflächen sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche $\leq 10 \text{ m}^2$) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und an den dafür vorgesehenen öffentlichen Anschlagtafeln zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe mit ihrer Umgebung in Einklang stehen. Insbesondere dürfen sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Mehrere Werbeanlagen sind aufeinander abzustimmen und einheitlich zu gestalten.

B2.2. Die maximale Größe der einzelnen Werbeanlage ist begrenzt auf 6,00 m².

B2.3 Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf Gebäuden
- Werbeanlagen auf Dachflächen
- bewegliche Werbeanlagen (in diesem Punkt sind mobile Anlagen gemeint)
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Werbeanlagen in grellen Farben
- Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten

B2.4 Außerdem sind unzulässig:

- mehr als eine Werbeanlage pro Gewerbe, Dienstleistung, Firma, mit Ausnahme von Eckgrundstücken, hier ist pro Straßenseite eine Werbeanlage zulässig
- Werbeanlagen mit einer Textschrifthöhe von mehr als 0,60 m
- freistehende Werbeanlagen innerhalb des Betriebsgrundstückes mit einer Gesamthöhe von mehr als 6,00 m z.B. Fahnentransparente

B2.5 Ausnahmen von Abs. 1 bis 3 sind im Einzelfall zulässig, sofern die Werbeanlage mit Abs. 1 vereinbar ist.

B2.6 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies sind nicht zulässig.

B3.2 Einfriedungen

B3.2.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Fußmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis max. 0,20 m Höhe zulässig. Stacheldraht bzw. Einzäunungen, die die Sicherheit der Passanten (Nutzer) beeinträchtigen, sind unzulässig.

B4 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser, ist auf diesen Grundstücken nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zur Versickerung zu bringen.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Rastatt zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Der Oberboden wurde auf eine mögliche Belastung mit PFC untersucht. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Geringfügigkeitsschwellenwerte bei den Proben vom 11.03.2019 nicht überschritten werden. Aus den ermittelten Befunden lassen sich bei bodenschutzrechtlicher Betrachtung hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser keine bodenschutzrechtlichen Gefährdungen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasserqualität ableiten.

Abfallrechtlich ist das Bodenmaterial in Bezug auf die vorhandenen PFC-Konzentrationen bei der Verfüllung von Abgrabungen oder in Technischen Bauwerken in der Einbaukonfiguration Z0/Z1 verwertbar.

C2 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG:

- Straße aus der Römerzeit (1. bis 4. Jahrhundert n. Chr.) und der Neuzeit (16. bis 21. Jahrhundert), die durch Luftbildaufnahmen bekannt ist.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG - zu rechnen.



Im zeitlich nahen Vorfeld von Bodeneingriffen sollte ein räumlich begrenzter Sondageschnitt/Baggerschnitt im Bereich der zu erwartenden Straßentrasse in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden.

Für diese Arbeiten ist ein Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig, da der Einsatz des Personals des Landesamtes für Denkmalpflege bei gegebener Kapazität frühzeitig geplant werden muss. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Sven Jäger (Tel: 0721/9264838; Mobil: 0173/2875362; E-Mail: sven.jaeger@rps.bwl.de).

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die 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 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C3 Höhenbeschränkung

Bauwerke, Bäume und sonstige Hindernisse wie Freileitungen, Masten, Dämme und andere Anlagen und Geräte (z. B. Baugeräte wie Baukräne, Autokräne, Betonpumpen, etc.) die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet werden sollen, dürfen eine Höhe von 148,92 m ü. NN nicht überschreiten. Das Errichten bzw. Aufstellen von Hindernissen, die eine Höhe von 148,92 m ü. NN überschreiten, bedarf der vorherigen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung (vgl. §12, 15 Luftverkehrsgesetz). Zuständige Luftfahrtbehörde ist das Ministerium für Umwelt und Verkehr, Referat Luftverkehr, Postfach 10 34 39, 70029 Stuttgart, Telefax 0711/2315759 Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 – Luftverkehr, Industriestraße 5, 70565 Stuttgart, E-Mail: bauschutz-luftverkehr@rps.bwl.de, Telefax: 0711 904-11190.

Das aktuelle Antragsformular auf luftrechtliche Genehmigung findet sich im Internet unter:

<https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Verkehr/Luft/Documents/AntragLuftrechtlGenehmigung.pdf>

https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Verkehr/Luft/Documents/Antragsvoraussetzungen_Liste.pdf

C4 Schallimmissionen

Nach der Neufestsetzung der Lärmschutzzonen gemäß § 4 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der neuen Tag- und Nachtschutzzonen für den Regionalflughafen Karlsruhe/Baden-Baden, es ist jedoch nach wie vor mit Fluglärm zu rechnen.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus dem Straßenverkehr bzw. aus den Gewerbebetrieben wird für den Entwurf des Bebauungsplanes eine Schallimmissionsprognose erstellt.

C5 Ver- und Entsorgung

C5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

C5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das bestehende Netz.

C5.3 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Unbelastetes Regenwasser wird dabei auf den Privatgrundstücken über eine Muldenversickerung gemäß Arbeitsblatt ATV-A 138 versickert und direkt dem Grundwasser zugeführt. Das auf den Straßenflächen anfallende Regenwasser sowie belastetes Regenwasser (Garagenvorflächen) und Schmutzwasser der Grundstücke wird über die neu zu errichtende Mischwasserkanalisation abgeleitet. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind Garagenvorflächen und -zufahrten dicht zu befestigen und werden an das Kanalnetz angeschlossen. So können unbeabsichtigte Verunreinigungen z. B. durch Tropfverluste oder Reifenabrieb vermieden werden.

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagwasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung. Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß Arbeitsblatt ATV-A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) zu erfolgen. Versickerungsmulden müssen mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen.

C5.4 Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz.

C6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

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

C7 **Außenbeleuchtung**

Aufgrund der Lage am Ortsrand wird für die Außenbeleuchtung eine insekten-schonende Beleuchtung empfohlen.

Hügelsheim,

.....

Reiner Dehmelt
Bürgermeister

Lauf, 22.04.2020 Kr-la



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser