

# Weil der Stadt

## "Bebauungsplan Brühl"

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Entwurf

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

" Sonstiges Sondergebiet " Zweckbestimmung : Soziale Einrichtungen ( § 11 Abs.2 BauNVO )

Zulässig sind in privater, gemeinnütziger oder öffentlicher Trägerschaft geführte Einrichtungen der Gesundheitspflege und Unterbringung pflegebedürftiger Personen mit bis zu 60 Pflegeplätzen, einschließlich der notwendigen Nebenanlagen.

Zulässig sind in den im Planteil ausgewiesenen Bereich bis zu 50 Wohnungen für betreutes Wohnen mit an diesen Zweck gebundenen Nebeneinrichtungen.

Zulässig sind bis zu 2 Wohnungen für Betriebsleiter und Mitarbeiter der im Geltungsbereich gelegenen sozialen Einrichtungen.

Nicht zulässig sind dauerhafte und temporäre Wohnnutzungen ohne Bezug zu pflegedienstlichen Leistungen dieser Einrichtung (z.B. Ferienwohnungen, Pension- oder Hotel-Beherbergungsgewerbe u.ä) und andere gewerbliche Nutzungen.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. Verb. m. § 18 BauNVO)

2.1 Im Sondergebiet ist das Maß der Nutzung durch die in der Nutzungsschablone genannten Obergrenzen festgesetzt.

2.2 Abweichende Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen :

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten ( §19 Abs.4, Satz 3 BauNVO) und sonstigen Erschließungs- und Terrassenflächen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen ( § 18 BauNVO )

Zulässige Höhe der baulichen Anlagen maximal 404.00 m ü.NHN.

Die im Planteil festgesetzte Gebäudehöhe kann mit betriebstechnisch notwendigen Anlagen und technischen Aufbauten auf bis zu 3 % der zulässigen Grundfläche um max. 4.0 m überschritten werden.

Die Mindesthöhenlage der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) wird gemäß Planeintrag festgesetzt; die Höhe kann um bis zu 30 cm überschritten werden.

Die Mindesthöhenlage UK Verbindungsgang zwischen den Hauptbaukörpern beträgt 396,50 ü.NHN, ; die maximale Höhe der Oberkante Attika 4,00 m darüber. Bei Abweichungen gem. Satz 2 kann die Höhenlage des Verbindungsganges entsprechend angepasst werden.

#### 3 Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

Festgesetzt ist im Sondergebiet :

abweichende Bauweise ( a 1 ) ( § 22 Abs. 4 BauNVO ) : zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Längenbeschränkung.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ( § 23 BauNVO )

3.2.1 In den durch Sonderbaugrenze ( hellblau ) im Planteil markierten Flächen sind bauliche Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung (s. Ziff. 5 der örtlichen Bauvorschriften) , für Carports als Teil der gem. LBO notwendigen Stellplätze sowie der gem. LBO notwendigen Fahrradstellplätze (offen oder eingehaust)

zulässig. Die Dachflächen sind zu 80% ihrer Fläche extensiv mit Substratstärke von min.10 cm zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

3.2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet sind ansonsten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig ; dies mit Ausnahme von

- Nebenanlagen, die der Landschaftsgestaltung oder gärtnerischen Zwecken dienen,
- Werbeanlagen und Automaten gem. Ziff. III.2.
- Aussenbeleuchtungs- und Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 6.0 m.

#### **4 Öffentliche Grünflächen ( § 9 (1) 15 BauGB )**

4.1 Festgesetzt wird gemäß Planeintrag eine Öffentliche Grünfläche mit dem Nutzungszweck "**Stadtspark**" einschließlich Wege, Spiel- und Freizeiteinrichtungen einschließlich der Nebenanlagen.

4.2 Soweit nicht im Planteil festgesetzt oder nach Ziff. 4.1 zulässig, sind weitere versiegelte Flächen grundsätzlich nicht zulässig; jedoch mit wassergebundener Decke bis zu einer Flächensumme von maximal 250 m<sup>2</sup> insgesamt.

#### **5 Geh- Fahr und Leitungsrechte ( § 9 (1) 21 BauGB )**

lr 1 = Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers ( Netze BW )

#### **6 Flächen für die Einpassung des Straßenkörpers ( § 9 (1) 26 BauGB )**

Böschungen, die zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen. Hierfür gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender Grundstückstreifen von 5 m Tiefe als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen.

#### **7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ( § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Flächen, Rigolen oder Rohrleitungen zur Versickerung oder Ableitung von Oberflächenwässern zu Würm oder Roßbach sind zulässig.

## **II. Festsetzungen zur Grünordnung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a+b und § 9 Abs.1a BauGB)

### **1.1 Pflanzbindungen**

Pfb 1 Erhalt von Einzelbäumen

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Sofern die Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht erhalten werden können, sind sie durch standortgerechte, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der Bäume Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden. Abgrabungen zur Schaffung von Retentionsvolumen sind soweit als möglich außerhalb des Kronenbereichs durchzuführen.

Pfb 2 Erhalt bestehender Grünflächen am Brühlweg

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen mit Baumbestand entlang des Lebensmittelmarktes bzw. des Brühlweges zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten oder im Zuge der Freiflächengestaltung zu ersetzen.

### **1.2 Pflanzgebote**

#### **1.2.1 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen**

Pfg 1 Bäume in Verkehrsflächen

Entsprechend der planzeichnerischen Darstellung sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der Baumstandorte ist verbindlich, die Standorte können im Zuge der Freiflächengestaltung variiert werden.

In offenen Baumquartieren sind die Bäume mit mindestens 1 m Abstand zum Rand der Verkehrsflächen zu pflanzen. Die Baumquartiere sind mit mindestens 2 m Breite, 4 m<sup>2</sup> Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen Einrichtungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

#### Pfg 2 Ergänzende Gehölzpflanzungen in Grünflächen

Auf den mit Pfb 2 gekennzeichneten, bestehenden Grünflächen sind an den im Plan dargestellten Standorten ergänzende Baumpflanzungen durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Hierbei sind klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu verwenden.

#### Pfg 3 Erweiterung der Grünfläche am Brühlweg

Zur Erweiterung der bestehenden Grünfläche im Nordwesten ist die in Plan dargestellte Fläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist die Fläche durch Ansaat einer standortgerechten-Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut einzusäen oder gärtnerisch zu gestalten.

#### Pfg 4 Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist parkartig mit extensiv gepflegten Wiesenflächen und Hochstaudenfluren, Einzelbäumen, Baumgruppen, Strauchpflanzungen und Fußwegen zu gestalten. Außerhalb des Randbereiches im Übergang zum Sondergebiet sind hierfür Baumarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Die plangraphische Darstellung ist symbolisch. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ist im Zuge der Freiflächengestaltung festzulegen.

Teile der öffentlichen Grünfläche werden als Überschwemmungsfläche bei Hochwasser überflutet werden. Dies ist im Rahmen der Freianlagengestaltung und Bepflanzung zu berücksichtigen. Abgrabungen zur Schaffung von Retentionsraum sind mit einer durchschnittlichen Tiefe von 0,5 m und bis zu einer Tiefe von ca. 0,75 m zulässig.

Die Wiesenflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut einzusäen, gärtnerisch zu gestalten und extensiv durch Mahd zu pflegen. Das Saatgut ist auf die Standortverhältnisse abzustimmen.

Wege sind in befestigter Bauweise zu erstellen. Die Integration von Spiel- und Aufenthaltsflächen ist zulässig.

### 1.2.2 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

#### Pfg 5 Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachflächen des Gebäudes sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Mindestsubstrathöhe zur Dachbegrünung beträgt 10 cm.

Die Dachflächen über zulässigen Baulichen Nebenanlagen gem. Ziff. 3.2.1 sind zu 80% ihrer Fläche extensiv mit Substratstärke von min.10 cm zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Die im Plan dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten oder im Zuge der Freiflächengestaltung zu ersetzen. Ergänzend ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ein standortgerechter, mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der Baumstandorte ist verbindlich, die Standorte können im Zuge der Freiflächengestaltung variiert werden.

In dem im Planteil als "Sichtkorridor Denkmalschutz" festgesetzten Innenbereich zwischen den Baufeldern sind bis zu fünf (5) schmalkronige Hochstämme (Krone säulenförmig) mit einer Wuchshöhe bis maximal 1.0 m über Zwischenbauteil (s. Ziff. 2.3 Abs.3) und mit einem Kronenansatz von mindestens 3.5 m Höhe über Gelände zulässig; dies in einer Stellung zueinander, die eine freie Durchsicht möglichst wenig einschränkt.

### 1.3 Allgemeine Festsetzungen

Zusätzlich werden folgende Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs getroffen:

- Die neu herzustellenden öffentlichen und privaten Stellplätze sowie sonstige Erschließungsflächen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Die hier anfallenden Niederschlagswässer sind zu sammeln und in angrenzende Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

- Die Dachflächen des Gebäudes sind zu mindestens 90 % extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Die Flächen der Carports/Nebenanlagen sind zu mindestens 80% extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm.
- Unbelastete Niederschlagswässer von Dachflächen, befestigten Grundstücksflächen und Parkierungsflächen sind über eine belebte Bodenschicht in die öffentliche Grünfläche und von dort aus in die Würm abzuschlagen. Eine hydraulische Belastung der Würm durch Oberflächenwasser ist auszuschließen.
- Für die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken sind aus Gründen des Insektenschutzes "insektenfreundliche" Leuchtmittel wie z.B. Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder LED-Beleuchtung zu verwenden. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötenden Lampengehäuse verwendet werden. Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden.
- Eine Baufeldabräumung ist entsprechend der Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen, um Individuenverluste bei Brutvögeln und Fledermäusen auszuschließen (Anfang Oktober bis Ende Februar). Unmittelbar vor der Fällung von Höhlenbäumen sind die Baumhöhlen auf das Vorhandensein von Fledermäusen hin zu kontrollieren und im Anschluss zu verschließen.
- Sofern eine Baufeldräumung nicht im genannten Zeitraum erfolgt, ist die Präsenz von Fortpflanzungsstätten bodenbrütender Vogelarten (z. B. Sumpfrohrsänger) durch Nestersuche zu ermitteln.
- Als Ersatz für entfallende Bruthabitate der Vögel sind neun künstliche Nisthilfen im Umfeld des Vorhabens anzubringen. Die Nistkästen sind für höhlenbrütende Vögel auszurichten. Für Halbhöhlen- und Nischenbrüter ist zusätzlich eine Nischenbrüterhöhle aufzuhängen. Bei allen Kastentypen wird die Verwendung von Modellen mit Marderschutz empfohlen.
- Als Ersatz für entfallende Quartiere der Fledermäuse sind als CEF-Maßnahme vor dem Verschließen von Baumhöhlen bzw. der Fällung von Bäumen im Umfeld des Vorhabens neun Fledermauskästen anzubringen. Die Anbringung der Nistkästen und Fledermausquartiere ist durch einen Fachexperten zu begleiten. Die Nistkästen sind einmal jährlich im Herbst zu kontrollieren und ggf. zu reinigen.
- Zum Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Sumpfrohrsängers und anderer bodenbrütender Vogelarten sind entlang von Würm und Roßbach Hochstaudenfluren zu entwickeln. Diese sind durch abschnittsweise Mahd extensiv zu pflegen.
- Zum Schutz von Individuen der Zauneidechse vor Verletzungen und Tötungen sind zunächst sämtliche Deckungsstrukturen auf den möglichen Habitatflächen bodeneben zu entfernen. Der Rückschnitt ist entsprechend der Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen. Unmittelbar vor Baubeginn ist die Trockenmauer an der Westgrenze des Vorhabenbereiches zur Vergrämung der Zauneidechse mit einer schwarzen Folie abzudecken.
- Als Ersatz für entfallende Habitatflächen der Zauneidechse sind auf planexternen Flächen vor Baubeginn (als CEF-Maßnahme) neue Habitatstrukturen für die Zauneidechse herzustellen.
- Zum Schutz von Individuen der Wechselkröte ist der Vorhabenbereich unmittelbar vor Baubeginn auf eine Präsenz der Wechselkröte hin zu überprüfen. Um eine Besiedlung des Vorhabenbereiches durch die Wechselkröte zu vermeiden, ist die Entstehung temporärer Stillgewässer innerhalb des Baufeldes zu verhindern.
- Zum Schutz von verbreiteten, ungefährdeten Holzkäferarten wird empfohlen, nach Fällung der großkronigen Weiden die Totholzbestände im Umfeld zu lagern. Die Lagerung kann liegend, aufgebockt auf Reisig und Astwerk, aufgestapelt und in Stammabschnitten von mindestens 4 m erfolgen.
- Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung während der Baumaßnahme ist ein artenschutzkonformer Bauablauf sicherzustellen.
- Im Zuge eines Monitorings durch den Fachgutachter ist die erfolgreiche Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zu überprüfen.
- Im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung während der Baumaßnahme ist ein bodenschutzkonformer Bauablauf sicherzustellen.
- Alle Pflanzungen und Ansaaten sind mit regionaltypischem (autochthonem) Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen.
- Die Pflanzenlisten im Anhang des Grünordnungsplans sind Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den im Grünordnungsplan geforderten Angaben der Pflanzungen und der vorgesehenen Pflanzenarten vorzulegen.

#### **1.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB**

1.4.1 Dem Geltungsbereich werden Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Renaturierung der Würm zur planexternen Kompensation von Eingriffen betreffend das Schutzgut Boden unmittelbar östlich an den Geltungsbereich anschließend auf Teilflächen der Flurstücke 235 bis 240 sowie WA1-Würm zugeordnet.

1.4.2 Dem Flrst. 253 werden Ausgleichsmaßnahmen zur planexternen Kompensation von Eingriffen betreffend das Schutzgut Pflanzen/Tiere auf Flurstück 834, Flur 0, Gemarkung Weil der Stadt. "Anlage von Habitatstrukturen für die Zauneidechse südlich Weil der Stadt" zugeordnet.

### III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB, § 74 LBO)

#### 1 Gliederung der Baukörper

Im Sondergebiet sind der/die Baukörper gemäß Planeintrag in Fassadenabschnitte (Westfassade des westlichen Baukörpers, Ostfassade des östlichen Baukörpers) zu gliedern und danach senkrecht zur Fassadenrichtung auf mindestens 2,5 m Breite durch Materialwahl oder deutliche farbliche Akzentuierung voneinander abzusetzen.

Mit Rücksicht auf denkmalpflegerische Belange dürfen die zulässigen Hauptbaukörper durch einen maximal eingeschossigen, durchsichtigen Verbindungsbau von bis zu 4,0 m Bauteil-Höhe verbunden werden. Dies so, daß unterhalb dessen Fußboden und oberhalb dessen Dachtraufe ein freier Durchblick in Nord-/Südrichtung von mindestens 15,0 m Breite auf Altstadt und Stadtmauer möglich ist.

#### 2 Farbgebung

Leuchtfarben (s. dementsprechende Benennung in RAL -Farbenliste) und fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.

#### 3 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.1 In Abweichung von Ziffer 9.b) des Anhangs zu § 50 Abs.1 LBO unterliegen Werbeanlagen und die Aufstellung von Automaten grundsätzlich der baurechtlichen Genehmigungspflicht.

3.2 Werbeanlagen mit blendendem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

3.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

#### 4 Gestaltung von Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

4.1 Zur Einfriedigung innerhalb der Grundstücke und entlang der Grenze der sozialen Einrichtungen sind nur transparente, begrünte Zäune und / oder Hecken bis max. 1.4 m Höhe zulässig (Ausnahme s. Ziff.4.3).

4.2 Ausnahmsweise zulässig ist im Sondergebiet die Errichtung eines transparenten Metallzaunes von bis zu 3,0 m Höhe zur Einfriedigung eines geschützten Aufenthaltsbereich für sicherungsbedürftige Pflegeheimbewohner.

4.3 Stützmauern aus glatten Metall- oder Metallprofilblechen sind unzulässig.

#### 5 Müllbehälter und Abfallcontainer

Die Unterbringung von Müllbehältern und anderen Entsorgungsbehältern ist in die baulichen Anlagen zu integrieren und gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum und Stadtpark dauerhaft abzuschirmen (s. Ziff. 1.3.2.1)

### IV. Hinweise

- Bei der Eingrünung der privaten Grünbereiche zwischen den Baufenstern (Innenhof) sind hinsichtlich Wuchshöhe und Kronenbreite der Gehölze die Belange des Denkmalschutzes nachhaltig zu beachten (s. Planzeichen Sichtkorridor im Planteil).
- Wird eine gedrosselte Ableitung von zur Niederschlagswasserversickerung und - retention geplanten Wasser-Rückhalteflächen in ein Oberflächengewässer vorgesehen, ist eine Drosselwassermenge festzulegen und der weitere Verlauf bis in einen größeren Vorfluter hydraulisch nachzuweisen.
- Umgang mit Bodenaushub. Aufgrund der früheren industriellen Nutzung von Teilflächen des Plangebietes sind beim Auftreten eines unbekanntes Kontaminationsherdes im Zuge der Baumaßnahmen (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Chemikalien u.a.) , die Aushubarbeiten am Kontaminationsherd einzustellen und die zuständige Fachbehörde (LRA Böblingen) unverzüglich zu verständigen.
- Der Unterboden der Mulden und Schächte zur Versickerung von Niederschlagswässern ist vor Anlage fachgerecht auf Schadstoff-Unbedenklichkeit zu überprüfen.
- Bei Auffinden bodendenkmalplegerisch bedeutsamer Funde ist die untere Denkmalschutzbehörde (LRA Böblingen) unverzüglich zu verständigen und Aushubarbeiten bis zur Klärung durch die Denkmalbehörde einzustellen (§ 20 DSchG Ba-Wü).
- Aufgrund der örtlichen Untergrundbeschaffenheit wird empfohlen, bei der Planung von Bauvorhaben ingenieurgeologische Beratung einzuholen.