

Kreis Ludwigsburg  
Stadt Marbach am Neckar

## 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 Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) mit Wirkung vom 24. Oktober 2016
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 20. September 2013.
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) mit Wirkung vom 01. März 2015
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August.2015 (BGBl. I S. 1474) mit Wirkung vom 08.September.2015
- 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. I S. 582 berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1) mit Wirkung vom 15.Januar 2016
- 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

## 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 Treppenträume 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)**

Nebenanlagen mit einem Volumen von max. 20 m<sup>3</sup> 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. (*Festlegung bis zum Entwurf*). Abweichungen von bis zu 0,30 m können zugelassen werden. Maximale Oberkante der Rohdecke (OK) der Gebäude nach Einschrieb im Plan (*Festlegung bis zum Entwurf*). 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)**

An dem im Plan gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein klein- bis mittelkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum 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 Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen.
- 12.2** Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

**13 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.

**14 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 86 – 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.

### 4 **Altlasten**

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

### 5 **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 6 getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens

## **6 „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Landratsamtes Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, Stand November 2009**

### **6.1. Wiederverwertung von Bodenaushub**

- 6.1.1. Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist (v.a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 6.1.2. Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 6.1.3. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschieben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 6.1.4. Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

### **6.2. Bodenbelastungen**

- 6.2.1. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.
- 6.2.2. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 6.2.3. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.
- 6.2.4. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

**7. 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.

**8 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.

**9 Vermeidung von Kleintierfallen**

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

**10 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**

**- Stadtbauamt –**

**AZ: IV-621.41 Lo**

**Ausgefertigt:**

**Stadt Marbach am Neckar, den**

**Jan Trost**

**Bürgermeister**