



GEMEINDE ALTDORF

BEBAUUNGSPLAN „PFLEGEHEIM SEEWIESEN“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	05.05.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	26.05.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	25.05.2020 bis 26.06.2020
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	17.11.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	26.11.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	30.11.2020 bis 08.01.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	09.02.2021

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Altdorf, den

.....
Heller (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 09.02.2021



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Pflegeheim Seewiesen“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

SO	<p>Sondergebiet (SO) Pflegeheim (§ 11 BauNVO) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>Das Sondergebiet „Pflegeheim“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Pflegeheimes für die Pflege und Betreuung von älteren und pflegebedürftigen Menschen.</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Räume zur Unterbringung von Bewohnern (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Küchen, Bäder, seniorengerechte Wohneinheiten etc.); (2) Räume zur Versorgung der Bewohner (z.B. Küchen, Kantine, Wäscherei, Lager etc.); (3) Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit der Einrichtung (z.B. Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum etc.); (4) Räume zur Durchführung von medizinischen Therapien; (5) Räume für öffentliche Veranstaltungen, auch im Zusammenhang mit der Einrichtung (z.B. Gemeinschaftsräume, Aufenthaltsräume, Seminarräume etc.); (6) Räume für die Verwaltung und zum technisch/logistischen Betrieb der Einrichtung; (7) Wohnungen für Mitarbeiter-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Einrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; (8) Räume für kirchliche und kulturelle Zwecke (z.B. Kapelle, Meditations-Raum etc.).
-----------	---


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p> <p>Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) um max. 1,0 m sind zulässig.</p>

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.</p>
--	---

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	---


6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.
--	--

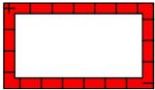
7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Ohne Plandarstellung</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt 5 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
--	--

8. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p>Pflanzbindungen Einzelbäume (PFB 1) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang möglichst artgleich zu ersetzen.</p>
---	---

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

	<p>Denkmalschutz</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der ausgewiesenen archäologischen Relevanzfläche „(Abgegangener) Seedamm, ehemaliger See des Bebenhäuser Klosterhofs“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). Die Abgrenzung dieser Relevanzfläche ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Geplante Neubaumaßnahmen im Gebiet sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden. Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.</p>
---	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Pflegeheim Seewiesen“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Bei Flachdächern ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 12 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen und Stützmauern</p> <p>Einfriedungen und Stützmauern zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich Gehwegen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich Gehwegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher als Grünfläche anzulegen ist.</p>
	<p>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein- oder Kiesschüttungen zur Freianlagengestaltung sind nicht zulässig (nicht dazu zählen überdachte Bereiche, wie z.B. Traufstreifen etc.).</p> <p>Offene private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Drainfugenpflaster) herzustellen.</p>

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Pflegeheim Seewiesen“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Pflegeheim Seewiesen“

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der ausgewiesenen archäologischen Relevanzfläche (Abgegangener) Seedamm, ehemaliger See des Bebenhäuser Klosterhofs (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). Die Abgrenzung dieser Relevanzfläche ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Ein Kloster Bebenhausen zugehöriger Hof ist in Altdorf erstmals 1204 belegt. Ebenfalls in Klosterbesitz ist der große Fischteich, bei dem sich auch der abgegangene Klosterhof befunden haben soll. Der See ist im späten 17. Jahrhundert noch vorhanden und wurde bis zur Mitte des 18. Jahrhunderts trockengelegt. Mit dem zugehörigen Seedamm im Zuge der Würmstraße hat sich die einstmals herrschaftliche Seeanlage bis heute als Freifläche gut ablesbar im Gelände erhalten.

Entsprechend der mehrhundertjährig gewachsenen historischen Situation können im Planbereich ins Mittelalter zurückreichende Relikte wasserbaulicher Anlagen und der wirtschaftlichen Nutzung erwartet werden, bei denen es sich gegebenenfalls um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handelt. Weiterhin sind Sedimente zu erwarten die als naturwissenschaftliches Archiv historischer Bewirtschaftungsformen und Landnutzung ebenfalls als Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG anzusehen sind.

Am weiteren ungestörten Erhalt und der nachhaltigen Sicherung archäologischer Quellen als substanzieller Bestandteil gegebenenfalls auch über die ältere Besiedlungsgeschichte von Altdorf hinaus, für die historische Siedlungslandschaft wichtiger Befunde und Funde, besteht daher aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlich-dokumentarischen Gründen ein öffentliches Interesse.

Geplante Neubaumaßnahmen im Gebiet sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden. Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Altlasten bekannt. Die Fläche ist im Altlastenverzeichnis mit Beweisniveau 1 und Handlungsbedarf B – Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Die Altablagerung wurde im Rahmen einer orientierenden Altlastenerkundung mit einer orientierenden Baugrunderkundung untersucht (Bericht BGU vom 26.07.2016). Die Analysenergebnisse einer Mischprobe zeigten einen leicht erhöhten Blei-Gehalt im Feststoff (Z0*-Material gemäß VwV).

Bei Eingriffen in den Untergrund kann das punktuelle Antreffen von Bodenmaterial mit einer erhöhten Entsorgungsrelevanz nicht ausgeschlossen werden. Die Baumaßnahme ist gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, mitzuteilen.

3. Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb des Planungsgebietes und mit reißfestem Geotextil (min. GRK 5) und einer tragfähigen Schotterschicht auszustatten.

Der auf der Altablagerung anfallende humose Oberboden ist nicht für eine freie Verwertung (z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Flächen geeignet). Eine Wiederverwendung auf Grünflächen der Baumaßnahme vor Ort ist jedoch grundsätzlich möglich, wenn die Prüfwerte der Bundes Bodenschutzverordnung für das Schutzgut Mensch eingehalten und das Bodenmaterial keine nennenswerten Bodenfremdstoffe (vgl. DIN 19731) aufweist.

Zu Baubeginn ist humoser Oberboden schonend abzutragen, in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung bis zur Wiederverwertung zwischenzulagern und bei

voraussichtlicher Lagerdauer über 3 Monaten umgehend mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Mit Bodenfremdstoffen verunreinigtes Material ist gesondert zu entnehmen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Auf künftigen Grünflächen sind die natürlichen Bodenfunktionen wiederherzustellen. Dazu ist für Aufschüttungen auf künftigen Vegetationsflächen kulturfähiger Unterboden und als oberste Schicht ca. 20 - 30 cm humoser Oberboden trocken und ohne Verdichtung aufzubringen. Auf nicht überbauten Flächen ist der anstehende Untergrund zuvor fachgerecht zu lockern. Für die Erstbegrünung sollen tief- und intensivwurzelnde Gründüngungspflanzenarten (zumindest Grasmischungen mit mind. 30 % Bodenlockerungskräutern) verwendet werden, um die Bodenstruktur und das Wasseraufnahmevermögen zu fördern.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden.

4. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
5. 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 Grundwasser bzw. Schichtwasser in einer Baugrube anfallen, ist sofort das Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft zu informieren.

6. Vor der Rodung und Baufeldfreimachung sind die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan dargestellten CEF-Maßnahmen für höhlenbrütende Vögel (Ausbringung von Nistkästen mit unterschiedlichen Einflugöffnungen) sowie Fledermäuse (Ausbringung von Flachhöhlen) umzusetzen und zu dokumentieren.