

Stadt Ladenburg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN **„Stationäre Jugendhilfe – Haus Mirabelle“**

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung

(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg

(LBO) In der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357,358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

(GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

(NatSchG) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung zu der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

Teil B	Textliche Festsetzungen
1	Zulässige Nutzung: Stationäre Jugendhilfe Innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der stationären Jugendhilfe, insbesondere der Unterbringung von Kindern und Jugendlichen dient und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen Gebäude mit folgenden Räumlichkeiten: Therapieräume, Werkstatt/Therapiewerkstatt, Stall (für Kleintiere), Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume, Wohnräume, Umkleide-räume und Sanitäranlagen, Büroflächen, Küchen- u. Bewirtschaftungsräume, Lagerflächen und -räume, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Fahrradgaragen und Zufahrten.
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)	
2.1	Höhe baulicher Anlagen
2.1.1	Zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe werden die Bezugspunkte BP1 und BP2 gemäß Planeintrag festgesetzt.
2.1.1.1	<u>Unterer Bezugspunkt Bereich A</u> Für die zulässige Gebäudehöhe im Bereich A gilt der in der Planzeichnung verortete unterer Bezugspunkt BP1 (Oberkante Einfahrt) mit einer Höhe von 104,67 m ü. NHN (Normalhöhennull)
2.1.1.2	<u>Unterer Bezugspunkt Bereich B und C</u> Für die zulässige Gebäudehöhe im Bereich A gilt der in der Planzeichnung verortete unterer Bezugspunkt BP2 (Oberkante Schachtdeckel) mit einer Höhe von 98,83 m ü. NHN (Normalhöhennull)
2.1.2	<u>Gebäudehöhe</u> Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss. Dies ist bei flach geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Die maximale Gebäudehöhe wird gem. dem Planeintrag festgesetzt.
3	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)
3.1	Gemäß der Planzeichnung sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der dafür gekennzeichneten Fläche (St) zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3.2	Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur bis zu einer Größe von maximal 200 m ³ zulässig.

4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

4.1.1 Pflanzbindungen

4.1.1.1 *Allgemeines*

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese, einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 „Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“, zu sichern.

4.1.1.2 *Erhalt des Gehölzes (B 1)*

Das Gehölz im nördlichen Teil, im Bereich der Zufahrt, ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (B 1).

4.1.1.3 *Erhalt der randlichen Eingrünung (B 3)*

Die Hainbuchen entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (B 3).

4.1.2 CEF-Maßnahmen für Vögel

Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von folgenden Nisthilfen für Höhlenbrüter innerhalb des Plangebiets:

- 2 Nistkästen für Nischen-/Gebäudebrüter (z. B. Schwegler Halbhöhle 2 HW oder Nischenbrüterhöhle 1 N)

Großflächige Glasfronten sind (z.B. durch Bekleben / Bemusterung) so zu gestalten, dass die Gefahr von Vogelkollision vermindert bzw. vermieden wird.

4.1.3 Trockenmauer

Die Trockenmauer ist gemäß der Planzeichnung und Darstellung im Maßnahmenplan (Anlage 2 Grünordnungsplan = GOP) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4.1.4 Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. in Sand verfugtes, mit Fugen versehenes Pflaster, Rasengittersteinen, als Schotterrasen oder als wassergebundene Decke anzulegen. Die befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

4.1.5 Dachbegrünung

Flachdächer und Flach geneigte Dächer (0°-10°) sind dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm zu versehen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 20 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen.

Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

4.2 **Maßnahmen zum Ausgleich - M1, M2, M3** (*Grünordnungsplan M1 = A 1 | M2 = A 2 | M3 = A 3)

4.2.1. **Maßnahme M1 (*GOP A 1)**

Zur internen Begrünung und Ergänzung der randlichen Eingrünung ist auf der Pflanzpflichtfläche A 1 eine freiwachsende, geschlossene Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen. Es werden die Arten der Artenliste (siehe B 4.3) empfohlen. Die Pflanzdichte beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 m² festgesetzter Pflanzfläche.

4.2.2. **Maßnahme M2 (*GOP A 2)**

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind im Bereich der PKW-Stellplätze sieben heimische, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 16 - 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden die Arten der Artenliste (siehe B 4.3) empfohlen. Die Baumscheiben sind zu begrünen (z.B. mit Bodendeckern, Stauden, Wiesenansaat) und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß der Artenliste (siehe B 4.3) zu ersetzen. Für Gehölzpflanzungen und Saatgutmischungen ist zertifiziertes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 6 LUBW unter Berücksichtigung des Naturraumes und des speziellen Standortes zu verwenden.

4.2.2.1 *Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen*

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. PKW-Stellplätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m² vorzusehen und eine mit Baums substrat nach FLL11 zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m³ Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baums substrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

4.2.2.2 *Anfahrerschutz*

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen (z.B. Baum schutzbügel, Hochbordsteine).

4.2.3. **Maßnahme M3 (*GOP A 3)**

Die im Maßnahmenplan mit A 3 gekennzeichnete Pflanzpflichtfläche (siehe Anlage 2 GOP) ist als Ergänzung des bestehenden Feldgehölzes mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Zu verwenden sind Gehölzarten gemäß der Artenliste (siehe B 4.3). Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 m² festgesetzter Pflanzfläche.

4.3 **Artenliste**

Bäume

x Acer campestre	Feldahorn
x Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
x Carpinus betulus	Hainbuche
x Fraxinus excelsior	Gemeine Esche !
Prunus avium	Vogelkirsche
x Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme



x Baumart geeignet zur Straßen- und Stellplatzbepflanzung

! Achtung: anfällig für Eschentriebsterben

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
* giftige Früchte	

Teil C	Örtliche Bauvorschriften
1	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1	Dachform und Dachneigung
1.1.1	Innerhalb der Baugrenzen von Bereich A und C sind bei Errichtung/Anbauten von Gebäuden nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0-10° zulässig.
1.1.2	Innerhalb der Baugrenzen von Bereich B und C sind Dächer mit einer Dachneigung von 0-45° zulässig.
2	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
	Einfriedungen entlang der Außengrenzen sind nur als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Teil D Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Es handelt sich hierbei um das Biotop „Feldgehölz mit Trockenmauer südöstlich Ladenburg“. Das vorhandene Biotop unterliegt dem besonderen Biotopschutz des § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

2 Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Stationäre Jugendhilfe“ mit örtlichen Bauvorschriften liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Lobdengau“ (WSG-Nr. 226044), in der Wasserschutzgebietszone III und III A. Das Wasserschutzgebiet wurde seit dem 15.02.2015 als Sanierungsgebiet eingestuft. Dabei sind die besonderen Schutzbestimmungen nach § 5 der „Verordnung des Umweltministeriums über Schutzbestimmungen und die Gewährung von Ausgleichsleistungen in Wasser- und Quellschutzgebieten“ zu berücksichtigen.

Teil E Schriftliche Hinweise

1 Bodenschutz

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung haben gemäß DIN 18915 zu erfolgen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schüthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
- Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

2 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser soll gesammelt, als Brauchwasser verwendet und zur Gartenbewässerung genutzt oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Erforderlichenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

3 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen (§ 20 DSchG).

Der Fund und die Fundstelle sind nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

4 Altlasten

Im Flächennutzungsplan wird ein Teil des Geltungsbereiches als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Eine gutachterliche Bewertung und Klassifizierung der Altlast steht derzeit noch aus. Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden diese im weiteren Verfahren eingearbeitet.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Boden-schutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

5 Gehölzfällung, Gebäudeabriss

Fällungen/Rodungen von Gehölzen sowie Abriss- und Räumarbeiten von Gebäuden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse/Vögel im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

6 Leitungsrechte

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.