

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Burgstetten
Gemarkung Burgstall

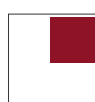
Bebauungsplan

„Röte und Hälde 6. Änderung“

Entwurf

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Aufgestellt:
Schorndorf, den 12.07.2018



Vermessungsbüro

HENN+KESSLER

Hauffstraße 28 info@henn-kessler.de
73614 Schorndorf Tel. 0 71 81 / 40 95-0
Fax 0 71 81 / 40 95-95

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO - Sondergebiet – Tagespflegeheim mit betreuten Wohnungen (§11 BauNVO)
Zulässig sind eine Tagespflege und Wohnungen für Senioren oder Personen mit entsprechenden Wohn- bzw. Betreuungsbedarf.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Gebäudehöhen (GBH)

(§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird festgesetzt durch:

- Festlegung einer Bezugshöhe (BZH siehe Planeinschrieb) über NN als empfohlene EFH.
- Festlegung der maximalen Gebäudehöhe (z.B. GBH max. 6,50 m) bezogen auf die Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Attika.

Ausnahmen hiervon sind bei technische Aufbauten, Kaminen und Terrassengeländern zulässig.

1.3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Bauteile gemäß § 5 Abs. 6 Nr.1, 2 LBO wie z.B. Eingangs-, Terrassenüberdachungen und Lichtschächte, die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten.

1.5. Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5.2 Stellplätze (St) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

- 1.5.3 Nebenanlage
Auf der ausgewiesenen Flächen (Na) ist ein Terrasse zulässig.
Eine (Zahl 1) Gerätehütte bis maximal 20 m³ ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.6.1 Einzelbäume
An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind einheimische, mittelgroße Laubbäume (Hochstamm), auch Obstbäume, zu pflanzen. Die Standorte sind bis zu 5 m veränderbar.
- 1.6.2 Fundamente von Stützmauern und Wurzelwerke von Baum-, Strauchbepflanzungen dürfen nicht in das Flurstück 737/7 hinein ragen. Siehe hierzu auch Hinweise Punkt 3.5.
- 1.6.3 Dachbegrünung.
Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen. Ausgenommen sind technische Aufbauten und Dachterrassen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 und 7 LBO)

2.1. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind als Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von 0 - 5 Grad auszuführen.

2.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassadenwände sind in Weiß- oder in Pastelltönen auszuführen. Auffallend grelle Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Die Farbgebung der Gebäude ist anhand von Farbmustern mit der Gemeinde abzustimmen.

2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
- 2.3.2 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind, bezogen auf das vorhandene Gelände bis maximal 2,0 m zulässig. Im Einzelfall können begründete Ausnahmen zugelassen werden.
- 2.3.3 Einfriedungen sind nur als Draht- oder Stabmattenzäune mit einer Höhe bis maximal 1,5 m zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

2.4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

3. HINWEISE

- 3.1.** Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Rems-Murr-Kreises zu beachten. (Download unter www.rems-murr-kreis.de, Service und Verwaltung, Formulare A-Z, Umweltschutz).
- 3.2.** Eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung ist vorzusehen, sofern die Ergebnisse der hydrologischen Erkundung dies zulassen. Details sind im Rahmen der Baugesuche mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt abzustimmen. Auf das anliegende Hinweisblatt Nr. 9 "Versickerung von Oberflächenwasser" wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
- 3.3.** Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann erforderlich werden.
- 3.4.** Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
- 3.5.** Bei allen Baumaßnahmen entlang dem Flurstück 737/7 sind für die dort verlaufenden Wasserleitungen alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen. Der Beginn jeglicher Maßnahmen an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 737/7, ist der Gemeinde Burgstetten unverzüglich mitzuteilen. Konkrete Auflagen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auferlegt.
- 3.6.** Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem gegenüberliegenden Grundstück Rilkestraße 29 ein Feuerwehrgerätehaus mit Versammlungsraum vorhanden ist. Der Betrieb und die daraus resultierten Emissionen sind zu dulden. Diese Duldung ist dinglich zu sichern.

Begründung

Auch in Burgstetten führt der Demografische Wandel dazu, dass immer mehr ältere Menschen auf Pflege und Betreuung angewiesen sind. Viele Angehörige möchten jedoch z.B. ihre Eltern nicht dauerhaft in einem Heim unterbringen, sondern suchen Lösungen, um die Betreuung, manchmal auch die Pflege, ihrer Angehörigen selbst zu übernehmen und trotzdem weiter ihren Beruf auszuüben oder auch, um eine eigene Erkrankung besser auszukurieren. Eine Tagespflege ermöglicht eine sichere Betreuung tagsüber und stellt für viele eine große Erleichterung in ihrem Alltag dar. Die geplante Tagespflegeeinrichtung gliedert sich in einen offenen Betreuungsbereich und einen geschützten Bereich für demenziell Erkrankte. Außerdem sollen 6 Wohnungen entstehen, die für Senioren bzw. Menschen mit besonderem Pflege- oder Wohnbedarf gedacht sind. Also für Menschen, die zwar nicht pflegebedürftig sind, aber über die Tagespflege eine Unterstützung im Alltag in Anspruch nehmen möchten oder dies für die Zukunft planen. Diese Wohnungen sind barrierefrei und zum Teil besteht die Möglichkeit, eine Pflegekraft in der Wohnung aufzunehmen.

Da die Realisierung eines solchen Projekts mit dem bisher geltenden Bebauungsplan rechtlich nicht möglich ist, soll dies nun über die Ausweisung eines Sondergebiets erfolgen.

Der spezielle Platzbedarf für Zu- und Abfahrten, vor allem, wenn Menschen mit Rollstühlen in die Tageseinrichtung gebracht werden und die Anlieferung des täglichen Bedarfs, machen eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.

Die geplante, große Terrasse wird vor allem den Bewohnern dienen, die in ihrer Mobilität zu sehr eingeschränkt sind, um das Gelände zu verlassen.

Zwischen den Plangrundstücken und der angrenzenden Bebauung gibt es ein Grundstück der Gemeinde Burgstetten, in dem verschiedene Versorgungsleitungen verlegt sind. Deshalb darf dieses Grundstück auch nicht überbaut werden. Dadurch stellt es einen Puffer zwischen der verdichteten Nutzung der Tagespflege mit Wohnungen und der angrenzenden, lockeren Wohnbebauung dar.

Durch die konkrete Festsetzung der einzelnen Gebäudehöhen wird städtebaulich festgelegt, dass das Gebäude im Verhältnis zu den gegenüberliegenden Wohngebäuden nicht übermächtig oder erdrückend wirkt.

Auf der gegenüberliegenden Seite besteht seit vielen Jahren das Feuerwehrgerätehaus mit Versammlungsraum. Das Florian-Haus wurde vor kurzem saniert und erweitert und beherbergt nun alle Abteilungen der Freiwilligen Feuerwehr Burgstetten. Hier finden die Übungen, genauso wie die Festlichkeiten der Feuerwehr statt. Der Versammlungsraum im Florian-Haus wird seit Langem für private Feiern und auch Veranstaltungen der Gemeinde genutzt. Diese Nutzungen dürfen durch die Tagespflege oder die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt werden.

Deshalb wurde auch ein entsprechender Hinweis in den Planentwurf aufgenommen. Außerdem wird im Grundbuch des Plangrundstückes eine Dienstbarkeit eingetragen, um abzusichern, dass die Nutzungen des Florian-Hauses nicht eingeschränkt werden.

Im bisher geltenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 ist an der Ecke Rilkestraße/Landesstraße ein Sichtfenster eingetragen. Der Grund hierfür ist jedoch unklar. Das Ingenieurbüro Frank GmbH aus Backnang hat nun die notwendigen Sichtfenster in diesem Bereich berechnet und festgestellt, dass auf dem Baugrundstück kein Sichtfenster mehr nötig ist, da alle erforderlichen Sichtbeziehungen im Straßenbereich liegen. Die Berechnungen dieser Sichtbeziehungen sind im Lageplan zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Auf eine Übernahme des bisherigen Sichtfensters im Planbereich kann somit verzichtet werden.

Auf dem Baugrundstück ist derzeit noch eine Bushaltestelle vorhanden. Diese Bushaltestelle entspricht nicht mehr den geltenden Vorschriften und muss deshalb verlegt werden. Hierzu gibt es auch bereits entsprechende Planungen. Bis zur Verlegung der Bushaltestelle kann diese jedoch auf dem Baugrundstück verbleiben und genutzt werden.