



Gemeinde Plankstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Quartier um die Friedrichschule“



Textteil, Stand 08.11.2023

Gemeinde Plankstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Quartier um die Friedrichschule“

Auftraggeber:

Gemeinde Plankstadt
Herr Bürgermeister Nils Drescher
Schwetzinger Straße 28
68723 Plankstadt
Tel. +49 6202/2006-0

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70174 Stuttgart
www.kommunalentwicklung.de
Margarethe Stahl – Geschäftsbereichsleiterin
Tel. +49 711 6454-2199
margarethe.stahl@lbbw-im.de
Mareike Fetzner, Projektleiterin
Tel. +49 711 6454-2144
mareike.fetzner@lbbw-im.de
Sandra Grau, Projektsachbearbeiterin
Tel. +49 711 6454-2119
sandra.grau@lbbw-im.de

Stuttgart, den 08.11.2023

Inhalt

A.	Rechtsgrundlagen	2
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
1.	Art der baulichen Nutzung	2
1.1	Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3)	2
1.2	Gemeinbedarfsfläche (GB 1, GB 2)	3
1.3	Allgemeines Wohngebiet (WA)	3
1.3.1	Allgemeines Wohngebiet (WA 1.1 / WA 1.2 und WA 3.1 / WA 3.2)	3
1.3.2	Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1	Grundflächenzahl GRZ	4
2.2	Vollgeschosse	4
2.3	Höhe der baulichen Anlagen	5
2.4	Maximale Traufhöhe (TH_{max})	5
2.5	Maximale Gebäudehöhe (GH_{max})	5
3.	Bauweise	6
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	6
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	6
6.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
7.	Private Grünflächen	6
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
9.	Gehrechte	7
10.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
11.	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	8
C.	Örtliche Bauvorschriften	9
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
1.1	Dachform/-neigung	9
1.2	Dachdeckungen	9
1.3	Dachaufbauten	9
1.4	Solaranlagen auf Dächern	10
2.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	11
	und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	11
2.1	Einfriedungen	11
3.	Werbeanlagen	11
4.	Freileitungen	11
5.	Stellplatzverpflichtung	11
D.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12
1.	Belange des Denkmalschutzes	12
2.	Versickerung von Niederschlagswasser	15
3.	Altlasten/Bodenschutz	15
4.	Naturdenkmal	16
5.	Artenschutz	16

6.	Bepflanzung im Bereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	16
6.1	Leitungstrassen	16
6.2	Versickerungsmulden	16
7.	Telekommunikationsanlagen.....	17
8.	DIN-Normen	17
E.	Aufstellung.....	18

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO - in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3)
(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind

(§ 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- sowie Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind

(§ 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Unzulässig sind

(§6 Abs. 2 Nr. 6-8 und Abs. 3 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO,
- Tankstellen.

1.2 Gemeinbedarfsfläche (GB 1, GB 2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Fläche für Gemeinbedarf Schule und Sport: GB 1.
- Fläche für Gemeinbedarf: Kirche und Erziehung: GB 2.

1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

1.3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1.1 / WA 1.2 und WA 3.1 / WA 3.2)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

(§ 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

(§ 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

(§ 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 2)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

(§ 4 Abs. 2 Nr. 1, 3 und § 4 Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise zulässig sind

(§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Unzulässig sind

(§ 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- Maximale Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

- Maximale Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet: 0,4
- Maximale Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet: 0,6.

2.2 Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach

- a) der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) und / oder
- b) der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}).

Die zulässigen Gebäudehöhen werden für die unterschiedlichen Dachformen und Baugebiete wie folgt festgesetzt:

Dachform	Maximale Traufhöhe TH_{max} über Normalnull	Maximale Gebäudehöhe GH_{max} über Normalnull
Flachdach (WA 2)	-	113,0 m ü. NN
Flachdach (MI 3)	-	110,0 m ü. NN
Satteldach (WA 1.1 und WA 3.1)	113,0 m ü. NN	-
Satteldach (WA 3.2 und WA 1.2)	116,0 m ü. NN	-
Pult- und Flachdach (MI1 und MI 2)	-	112,0 m ü. NN
Satteldach (MI1 und MI 2)	112,0 m ü. NN	-
Satteldach (GB 2)	113,0 m ü. NN	-
Pult- und Flachdach (GB 2)	-	113,0 m ü. NN
Satteldach (GB 1)	122,5 m ü. NN	-
Pult- und Flachdach (GB 1)	-	117,5 m ü. NN

Die jeweils zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze festgesetzt. Technisch erforderliche Aufbauten (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) dürfen die Höhengrenzen bei Flach- und Pultdächern bis zu 1,0 m überschreiten.

2.4 Maximale Traufhöhe (TH_{max})

TH_{max} = maximal zulässige Traufhöhe.

Für Satteldächer wird eine maximale Traufhöhe festgelegt.

2.5 Maximale Gebäudehöhe (GH_{max})

GH_{max} = maximal zulässige Gebäudehöhe.

Für Pult- und Flachdächer wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist als höchster Punkt des Gebäudes über Normalnull festgelegt.

3. Bauweise

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

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- g = geschlossene Bauweise: Es gelten die Vorschriften der geschlossenen Bauweise.
a= abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Gebäudelänge durch die Baugrenzen beschränkt ist.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen sowie Baulinien festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen:

- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO mit einem Bruttorauminhalt von mehr als 15 m³, einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze:

- Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Verkehrsfläche mit Mischungsprinzip (gleichberechtigte Nutzung des Straßenraums durch alle Verkehrsteilnehmer),
- Gehweg,
- öffentliche Parkierungsfläche.

7. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

Private Grünfläche: Hausgarten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (z. B. Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigem, versickerungsfähigem Pflaster anzulegen.
- Die Dachflächen von Flach- und Pultdächern bis 15° sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen (Substratstärke von mind. 10 cm, z.B. Vegetation Gras-Kräuter-Mischung)
- Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
- Im Bereich der rückwärtigen Baugrundstücke (WA 2) ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

9. Gerechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planeinschrieb: Gehrecht (GR) zu Gunsten der Allgemeinheit.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind innerhalb des Geltungsbereichs bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten für Außenbauteile und Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel.

Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich IV Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen. Für Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Wohnungen zugehörige Außenwohnbereiche Tagespegel > 62 dB(A) nicht erreicht werden. Für Wintergärten und verglaste Loggien etc. ist durch schalldämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Quartier um die Friedrichschule“ des Ingenieurbüro Koehler & Leutwein, vom 29. März 2023 wird verwiesen.

11. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung (PfB) – Bestandsbäume

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume (siehe Planeintrag) sind zu erhalten, während der Bauphase nach dem Stand der Technik (gem. RAS LP 4 oder FLL RL, DIN 18920) zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung eines festgesetzten Baumes (Erhaltung) ist im folgenden Herbst/ Winter als Ersatz ein gleichwertiger Laubbaum zu pflanzen.

Hiervon ausgenommen ist der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete naturschutzrechtlich geschützte Baum (ND). Für eine Fällung dieses Baums oder die Durchführung sonstiger Maßnahmen an dem Baum ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landwirtschaft-Naturschutz@Rhein-Neckar-Kreis.de) sowie ggf. eine naturschutzrechtliche Entscheidung erforderlich (siehe auch D.4).

C. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 5. März 2010
(GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform/-neigung

Siehe Planeinschrieb.

WA 1.1, WA 1.2 und WA 3.1, WA 3.2: Satteldach > 30°

WA 2, MI 3: Flachdach 0° - 7°

MI 1, MI 2, GB 1 und GB 2: Satteldach < 35°, Pult- und Flachdach 0° - 15°

1.2 Dachdeckungen

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 7°) sind zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm, z.B. Vegetation Gras-Kräuter-Mischung).

Als Dachdeckung bei geneigten Dächern sind ausschließlich kleinformatige Dachdeckungselemente (= Ziegelgröße) und bei den nicht begrünenden Teilen der Flachdächer nur nicht glänzende, blendfreie (nicht spiegelnde) Materialien in den Farbtönen rot bis braun und grau bis grauschwarz zugelassen.

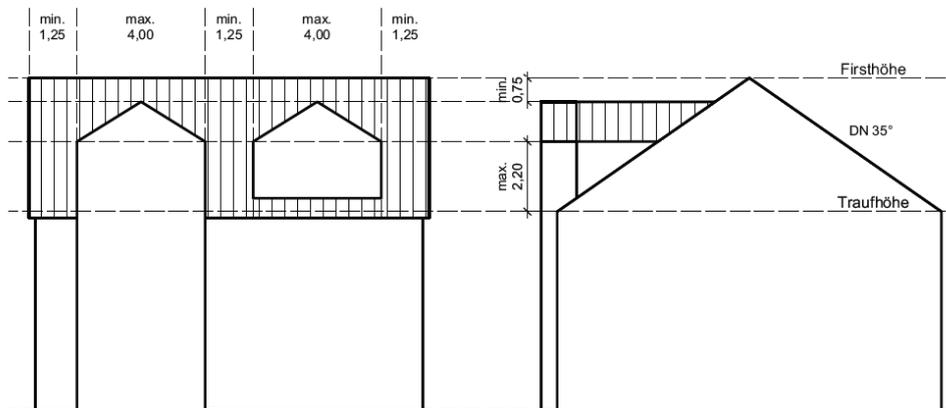
1.3 Dachaufbauten

Satteldächer

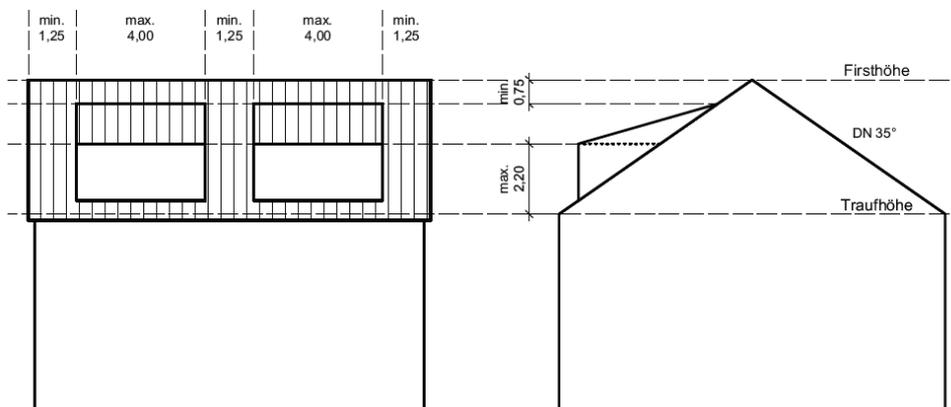
Bei Satteldächern sind untergeordnete Nebendächer als Quergiebel mit Satteldach und Zwerchgauben (Satteldachgauben) sowie Flachdachgauben und Schleppgauben zulässig, wenn folgende Maße eingehalten werden:

- | | |
|---|--|
| ▪ Abstand zum Ortgang | mind. 1,25 m |
| ▪ Abstand untereinander | mind. 1,25 m |
| ▪ Abstand zu einer angebauten Grundstücksgrenze (DH, H) | mind. 1,25 m |
| ▪ Abstand zum First | mind. 0,5 m |
| ▪ Breite | max. 4,00 m |
| ▪ Gesamtbreite von Quergiebeln und Gauben pro Dachseite | max. 60 % der Gebäudelänge |
| ▪ Traufe der Gaube | max. 2,20 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes |

Systemzeichnung Quergiebel und Zwerchgauben:



Systemzeichnung Flachdachgauben und Schleppgauben:



Je Dachseite und Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. In der Kombination mit Quergiebeln sind nur Zwerchgauben zulässig. Übereinanderliegende Gauben sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind bis maximal 60 % der Gebäudelänge und einem Mindestabstand von 1,25 m zum Ortsgang und zu angebauten Grundstücksgrenzen (DH, H) zulässig.

Bei Pult- und Flachdächern sind Dachaufbauten (ausgenommen Solar- und Photovoltaikanlagen (siehe auch C 1.4) sowie andere technische Aufbauten (z.B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) und Dacheinschnitte nicht erlaubt.

1.4 Solaranlagen auf Dächern

Geneigte Dachflächen dürfen mit PV- und Solarthermielelementen belegt werden. Weiter ist es zulässig, dass diese um 10 Grad von der Parallelität von der Dachfläche abweichen dürfen. Für den Fall, dass flächenbündige PV- und Solarthermielelemente eingebaut werden, entfällt für diesen Bereich die Auflage, dass kleingliedrige Dacheindeckungselemente zu verwenden sind (Punkt 1.2).

Flachdächer dürfen mit PV- und Solarthermielelementen belegt werden. Die maximale Konstruktionshöhe darf 1,0 m ab Oberkante Attika beim Flachdach nicht überschreiten. Auf Flachdächern ist mit Solaranlagen ein Abstand von 0,8 m zur Außenkante Attika einzuhalten (geändert entsprechend GR-Beschluss am 26.06.2023).

Hinweis: Flächenbündig im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften bedeutet, dass die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen entsprechend der vorhandenen Dachneigung, wobei die Dachdeckung in diesem Bereich zur Aufnahme der Konstruktion / des Aufbaus unterbrochen werden darf, auszuführen sind.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen

Zulässig sind offene Einfriedungen (z. B. Zäune aus Maschendraht) und Hecken mit einer Höhe von maximal 1,50 m sowie Mauern bis zu einer Höhe von 0,8 m. Sichtschutzblenden als seitliche Abschirmung des Freibereichs gegenüber dem Nachbargrundstück bzw. gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen sind in der Tiefe der Terrasse – gemessen ab Gebäudeaußenkante – mit einer Länge bis maximal 3,0 m und mit einer Höhe von maximalen 2,0 m zulässig.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbung mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist unzulässig.
- Werbeanlagen, die die Oberkante der Gebäude überschreiten, sind nicht zulässig.

4. Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind nicht zugelassen.

5. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei Wohnungen bis 75 m² Wohnfläche ist 1 Kfz-Stellplatz herzustellen.

Ab einer Wohnfläche > 75 m² sind 2 Stellplätze herzustellen.

D. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Belange des Denkmalschutzes

Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen des Ortes (KD nach § 2DSchG) zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmal-schutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).

Bauvorhaben im Planungsgebiet kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.

Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren (§ 6.2 DSchG). Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) bzw. eine Grabungsfirma durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sich unter <http://www.denkmalpflege-gebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen ist das Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2, ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de zu kontaktieren.

Im Plangebiet befinden sich die folgenden vier Kulturdenkmale gem. § 2 DschG:

- Eisenbahnstraße 2, 4, 6, Schwetzingen Straße 1, 3: Zweiter Plankstadter Adelshof, bestehend aus: Wohnhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Krüppelwalmdach; Ökonomiegebäude; um 15. Jahrhundert. Der Adelshof entstand wohl im 14. Jahrhundert im Eigentum der Herren von Steinklingen als Seitenzweig des Ministerialengeschlechts von Hirschberg. Um 1500 war es im Besitz der Landschad von Steinach und seit deren Aussterben im Jahr 1653 in bäuerlichem Besitz. Die Anlage ist ein anschauliches Dokument des Wohnens und Wirtschaftens im Mittelalter und der Frühen Neuzeit mit Bedeutung für die Herrschafts- und Ortsgeschichte.
- Friedrichstraße 2, 2b: Friedrich-Schule, dreigeschossiger dreiflügeliger Backsteinbau mit Walmdach, Sockel sowie Zier- und Gliederungselemente aus rotem Sandstein, 1895 (i); mit südlich vorgelagertem Schulhof. Das 1895 errichtete Schulgebäude in Neurenaissanceformen ist ein "wahrer Schulpalast" im Geiste der Gründerzeit. Es ist das bedeutendste Objekt dieser Zeit in Plankstadt und wichtiges Beispiel des ländlichen Schulhausbaues.
- Schwetzingen Straße 5: Evangelische Pfarrkirche, barockes Langhaus, 1753 errichtet, klassizistischer Turm von 1825 nach Plan von F. Dyckerhoff hinzugefügt, 1956 Chorانبau. Die barocke, gegenüber dem mittelalterlichen Vorgänger neu ausgerichtete Kirche ist Beispiel eines unter den Zehntverhältnissen im 18. Jahrhundert zustande gekommenen Neubaus und ist das bedeutendste historische Bauwerk im alten Ortsmittelpunkt. Der klassizistische Turm ist ein wichtiger Orientierungspunkt im Ortsbild. Aufgrund der am Außenbau ablesbaren Geschichte ist die Kirche ein anschauliches Dokument mit Bedeutung für die Bau- und Kirchengeschichte Plankstadts.
- Schwetzingen Straße 23: Wohnhaus, eingeschossiger, giebelständiger Massivbau mit Satteldach, verputzt, rustizierte Ecklisenen, 1882. Das Wohngebäude des späten 19. Jahrhunderts ist ortstypisch für einen schlichten gründerzeitlichen Wohnbau im dörflichen Format, ohne die überladene Ornamentik und Gliederung der städtischen Bauten jener Jahre. Er ist von Bedeutung für die Ortsgeschichte und Dokument der Prägung des historischen Ortsbildes.

Durch die Planungen sind in Plankstadt vier archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 und ein Prüffall gem. DSchG BW betroffen (siehe Kartierung in Anlage):

- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Plankstadt (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 103038841)
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Pfarrkirche (Listen Nr. MA 2, ADAB ID 103039345)
- Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Adelshof (Listen Nr. MA 6, ADAB ID 103039889)
- Mittelalterlicher Fronhof (Listen Nr. MA 3, ADAB ID 103039512)
- Merowingerzeitliches Gräberfeld (Listen Nr. 2, ADAB ID 100713077)

Abb. 1: Kulturdenkmale gemäß DSchG (Anlage 1)

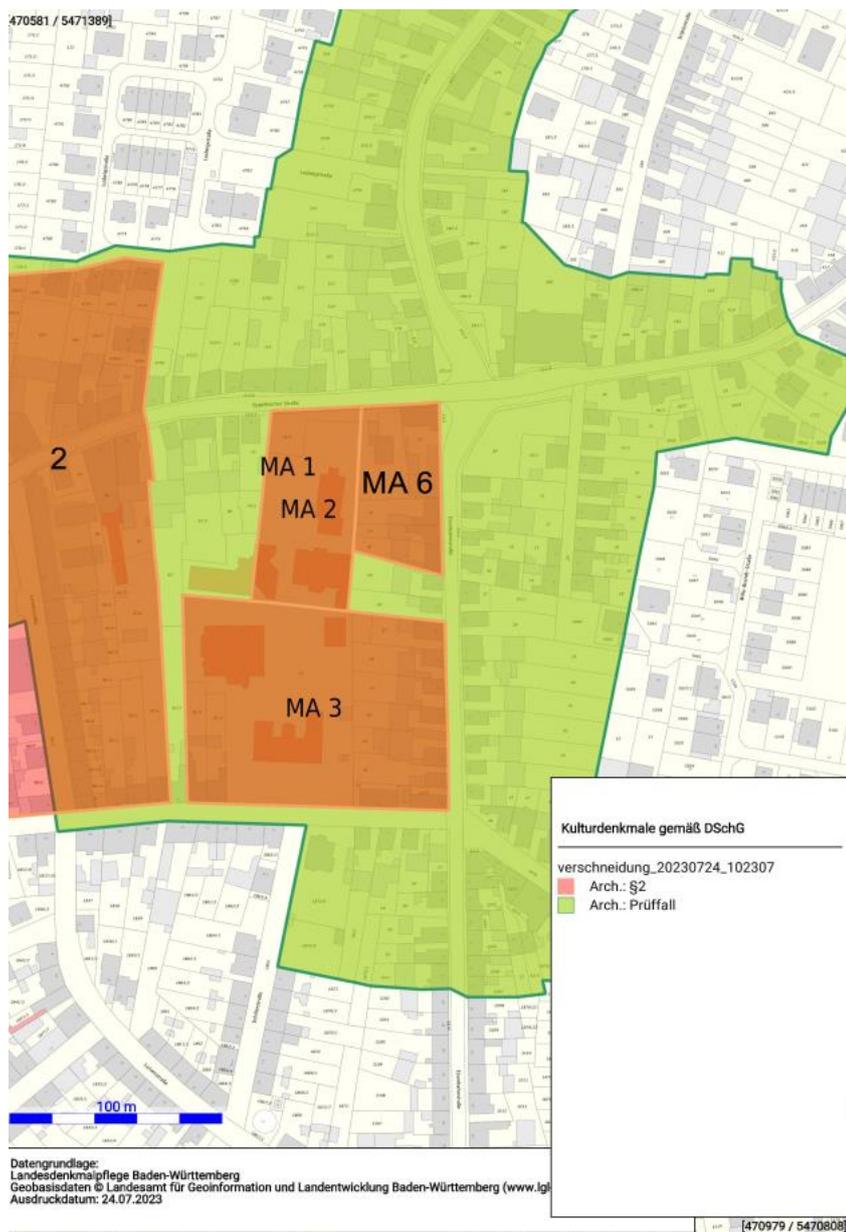
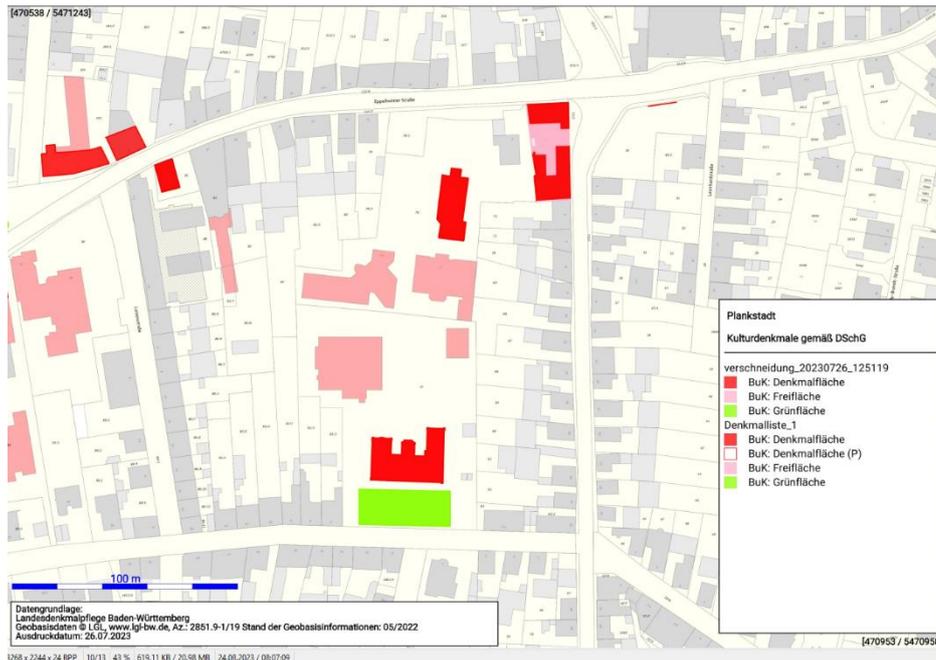


Abb. 2: Kulturdenkmale gemäß DSchG (Anlage 2)



2. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis ist entweder von der Gemeinde für das gesamte Baugebiet oder von den einzelnen Bauherren bei der Unteren Wasserbehörde als wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

3. Altlasten/Bodenschutz

Werden bei den Bodenaushubarbeiten anthropogene Auffüllungen und/oder Bodenverunreinigungen angetroffen, die geruchlich oder sichtbar auffällig sind und von denen eine Gefahr für ein Schutzgut ausgehen kann, sind die Aushubarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 73 befindet sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis der Altstandort „Chemische Reinigung, Schwetzingener Straße 1“ (Obj. Nr. 2795). Der Altstandort wurde für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser in den Handlungsbedarf B mit dem Hinweis auf die „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Bei Erdarbeiten ist mit Boden / Abfallmaterial zu rechnen welches gegebenenfalls nicht frei wiederverwertbar oder zu entsorgen ist.

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes folgende Altstandorte:

- Obj.Nr.2754, AS Zimmerei Müller, Eisenbahnstr. 24, Flst. Nr. 61
- Obj.Nr.2759, AS Schreinerei Gaa Georg, Friedrichstr. 12, Flst. Nr. 83/5
- Obj.Nr.2761, AS Druckerei Helfrich, Friedrichstr. 16, Flst. Nr. 86/12

- Obj.Nr.2770, AS Schreinerei Luisenstr.9, Flst. Nr. 86/3
- Obj.Nr.2769, AS Lackiererei Rapolder, Luisenstr. 5, Flst. Nr. 86/5
- Obj.Nr.2799, AS Lackiererei, Kfz-Werkstatt Mack, Schwetz. Str. 23-25, Flst. Nr. 86, 85, 84

Diese Flächen wurden aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und die Dokumentation zu diesen Flächen archiviert (A-Fall / Archivieren). Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei „A-Fällen“ nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen werden könnte.

4. Naturdenkmal

Der im zeichnerischen Teil als Naturdenkmal (ND) gekennzeichnete Baum ist ein naturschutzrechtlich geschützter Baum nach § 28 BNatSchG. Für eine Fällung des Baumes oder die Durchführung sonstiger Maßnahmen an dem Baum ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landwirtschaft-Naturschutz@Rhein-Neckar-Kreis.de) erforderlich.

5. Artenschutz

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben können durch Gebäudeabriss, An- oder Umbauten Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten betroffen sein. Daher sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten (§ 44 BNatSchG) zu beachten, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (u.a. Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot innerhalb Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungszeiten, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Es wird darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Baugrundstücke und/oder Gebäude vor jeglichem Eingriff (z.B. Bauvorbereitung, Gebäudeabriss, -umbau, -erweiterung oder -neubau) rechtzeitig und zu einem geeigneten Zeitpunkt auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien) untersucht werden müssen. Bei einer Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten sind die ggf. erforderlichen Maßnahmen vorzusehen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6. Bepflanzung im Bereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen

6.1 Leitungstrassen

Bepflanzungen wie größere Büsche und Bäume direkt über Versorgungsleitungen sind gemäß DVGW GW 125 nicht zulässig. Die Trassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen freizuhalten oder durch Schutzmaßnahmen in Form von Schutzrohren oder Trennwänden bis in ca. 1 m Tiefe zu sichern.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

6.2 Versickerungsmulden

Versickerungsmulden sollen von Gehölzen freigehalten werden.

7. Telekommunikationsanlagen

Es ist nicht auszuschließen, dass eine Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich ist.

Eine Überbauung von Telekommunikationslinien der Telekom ist nicht zulässig, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadenrisiko besteht.

8. DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten beim Bauamt der Gemeinde Plankstadt einsehbar.

E. Aufstellung

Aufstellung:

Gemeinde Plankstadt

Plankstadt, den

Nils Drescher, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bestandteile

1. Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans M 1:500 in der Fassung vom 08.11.2023
2. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 08.11.2023
3. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 08.11.2023

Beigefügt

1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Plankstadt, den

Nils Drescher, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den

Margarethe Stahl

Mareike Fetzner