



LUDWIGSBURG

Anlage 2
zur Vorl. Nr. 037/24

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN **und örtliche Bauvorschriften**

„Klinikum Meiereistraße 1“

Nr. 013_15_00

Textliche Festsetzungen

Ludwigsburg, 15.02.2024

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde treten außer Kraft.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

A.1.1 Sondergebiet Klinikum § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:

- ambulante Behandlung und medizinische Dienstleistungen
- niedergelassene Ärzte und selbständige Therapeuten
- Klinikbezogene Verwaltung
- Lehre und Ausbildung
- Serviceleistungen für Patienten, Besucher und Personal

Allgemein sind nur solche baulichen Nutzungen zulässig, die in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zugelassen werden können und das Wohnen nicht wesentlich stören.

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig.

A.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

A.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung §16 BauNVO

Nach Planeintrag sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Maximale Gebäudehöhen (GH max.) in Meter über Normalnull

Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäudehöhe ist die Oberkante Rohdecke über dem obersten Vollgeschoss.

A.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche kann ausnahmsweise durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden, wenn die zusätzlich beanspruchte Grundfläche durch eine Fassadenbegrünung flächengleich ausgeglichen wird.

A.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 (4) BauNVO

A.3.1 Abweichende Bauweise

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, sind auch Gebäudelänge über 50 m zulässig.

A.4 Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO

A.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Ga), Stellplätze (St)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind offene Kfz-Stellplätze nur längs der Meiereistraße zulässig.

A.4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten auf das Baugrundstück sind ausschließlich an der Meiereistraße zulässig. Ausnahmen im untergeordneten Umfang können an der Harteneckstraße zugelassen werden, wenn die örtlichen Verkehrsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

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

A.6.1 Nicht bebaute Flächen

Die nicht bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind flächig zu begrünen, insektenfreundlich und naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten, sofern sie nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Auf die Regelungen § 21a NatSchG zu Gartenanlagen wird verwiesen.

A.6.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Außenbeleuchtungen und beleuchtete Werbeanlagen müssen mit insektenfreundlichen und abstrahlungsarmen Leuchtmitteln ausgerüstet und in der Beleuchtungsstärke regulierbar sein. Dafür sind Lampengehäuse staubdicht mit einem dicht geschlossenen Kasten auszuführen. In den Nachtstunden ist die Beleuchtungsstärke auf die Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrssicherheit zu begrenzen.

A.6.3 Maßnahmen gegen Vogelschlag

Große Glasflächen einschließlich Eckverglasungen, Balkonverglasungen oder transparenten Verbindungsgänge sind vogelfreundlich auszuführen. Dabei sind transparente bzw. spiegelnde Flächen zu vermeiden oder die Durchsicht bzw. Spiegelung durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren.

A.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

A.7.1 Extensive Dachbegrünung

Die obersten Dachflächen sind nach den Regeln der Technik mit einem anerkannten Gründachsystem aus gebietsheimischen Mager- Trockenrasen und Sedumarten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Aufbauhöhe der Dachbegrünung aus Vegetationstragschicht und Drainschicht beträgt mindestens 15 cm.

Ausnahmen für haustechnische Anlagen, Oberlichter und befestigte Flächen im untergeordneten Umfang können zugelassen werden. Überschreitet deren Grundfläche 30 % der Dachfläche ist Gründachsystem mit gleich hohem Wasserrückhaltevermögen zu wählen.

Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung auszuführen. Dabei sind Systeme zu wählen, die die ökologische Leistungsfähigkeit der extensiven Begrünung erhalten, eine ausreichende Belichtung der Begrünung gewährleisten und die Begehbarkeit für Pflegearbeiten sicherstellen.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

B.1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind flache bis flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 3°. Auf das Pflanzgebot A 7.1 zur extensiven Dachbegrünung wird verwiesen.

B.1.2 Haustechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen.

Haustechnische Anlagen sind so weit wie möglich in das oberste Geschoss zu integrieren. Soweit das technisch ausgeschlossen ist, sind die Anlagen mindestens 1,5 m hinter den Dachrand zurückzusetzen und in einheitlicher und zurückhaltender Gestaltung einzuhausen.

Der festgesetzte Abstand zum Dachrand gilt auch für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen.

Über nicht anrechenbaren Obergeschossen sind haustechnische Anlagen nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Oberkante Dachabschluss des Geschosses zulässig.

B.2 Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fassadengebundene und freistehende Anlagen sind bis zu einer Ansichtsfläche von insgesamt 7 m² zulässig; sie müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen.

B.3 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Zufahrten, Stellplätze und Gebäudezugänge sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drainpflaster) zu gestalten.



C Hinweise

C.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat das Planungsbüro Pustal Landschaftsökologie, Pfullingen, die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse „Vorhaben Neubau Meiereistraße 1“, Projektnummer 196123, vom 21.09.2023 erstellt. Unter Berücksichtigung von § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Hinweise und Empfehlungen des Gutachtens zu beachten.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist für Fledermäuse ein potentielles Sommertagesquartier. Beim Gebäuderückbau besteht die Gefahr, dass geschützte Individuen verletzt oder getötet werden. Um das zu vermeiden, muss der Rückbau des Bestandsgebäudes zwischen dem 1. November und dem 28./29. Februar erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraums ist ein Abbruch nur möglich, wenn die Strukturen nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und schriftlich nachzuweisen.

Da davon ausgegangen wird, dass die geplante Neubebauung Fledermäusen kein Potenzial für Sommertagesquartiere mehr bietet, soll als Ersatz mit dem Rückbau im Plangebiet oder seiner direkten Umgebung ein Fledermaus-Großraum-Flachkasten fachgerecht aufgehängt werden. Die Untere Naturschutzbehörde ist zeitnah über Vollzug und den Anbringungsort zu informieren.

C.2 Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft von zwei Kulturdenkmalen:

- Posilipostraße 2 (§2 DSchG- BuK)
Ehem. Ökonomie- und Verwaltungsgebäude des Bezirkskrankenhauses, 1901 zum zeitgleich entstandenen, mittlerweile abgegangenen Bezirkskrankenhaus nach Plänen des Oberamts- und Regierungsbaumeisters K. Fränkel erbaut.
- Alter Friedhof, Schorndorfer Straße 71 (Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung §28 DSchG- BuK)
Alter Friedhof (ab 1764 belegt) mit Kapelle von 1865/66, Ehrenmal und Grabmälern des 18./19. Jahrhunderts (u.a. Zeppelingrabmal von 1801/02 und Grabmal der Gräfin von Dillen von 1816), sowie östlicher Erweiterung eines jüdischen Friedhofs (ab 1873) mit Ummauerung (Sachgesamtheit).

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an das Kulturdenkmal „Alter Friedhof“ (Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung §28 DSchG- BuK). Aktuell wird die Fläche überwiegend als Parkierungsfläche genutzt. Da der Planteil des Aufstellungsbeschlusses in diesem Bereich keine Bebauung vorsieht, ist gegenwärtig nicht von einer Beeinträchtigung des für Kulturdenkmale mit besonderer Bedeutung geltenden Umgebungsschutzes nach §§ 12, 15m Abs. 3, 28 DSchG auszugehen.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§2 Abs. 28 DSchG i.V.m. §§8 und 15 Abs. 3 DSchG).

Sowohl vor baulichen Eingriffen als auch einer Veränderung des Erscheinungsbilds dieser Kulturdenkmale ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale und Prüffälle

- „Jungsteinzeitliche Siedlungsreste und Bestattungen der Merowingerzeit“ (Kulturdenkmal gem. §2 DSchG, Listen-Nr.2)
- „Abgegangene Stadtbefestigung“ (Kulturdenkmal gem. §2DSchG, Listen-Nr. 8M)
- „Spätmittelalterlicher Erlachhof, neuzeitlicher Schloss- und Stadtbereich Ludwigsburg“ (Prüfball, Listen-Nr.7M).

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bodeneingriffe im Bereich archäologischer Kulturdenkmale bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. §8 DSchG. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag/ Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Flächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/ Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können.

Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Referat 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird 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(n) 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 (§27DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C.4 Wasserschutzgebiete und Grundwasserschutz

Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z.B. für tiefe Erdwärmesonden, ergeben.

Für eine eventuell notwendig Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Maßnahmen, welche nur punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Bohrungen, Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Antreffen von Grundwasser ist das Landratsamt Ludwigsburg unmittelbar darüber zu informieren. Die Arbeiten sind bis zur Abstimmung des weiteren Vorgehens einzustellen.

C.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015).

C.6 Kampfmittel

Es hat keine Untersuchung des bebauten Grundstücks auf Kampfmittel stattgefunden. Es wird empfohlen, dies im Rahmen des Baugrundgutachtens im Zusammenhang mit der Hochbauplanung zu klären.