

Stadt Kraichtal - Stadtteil Oberöwisheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Erweiterung Pflegeheim”

– Fassung zur 2. Offenlage –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Hannes Trietsch (Stadtplaner)

Verfasser

MODUS CONSULT

Dr.-Ing. Frank Gericke

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt für die Stadt Kraichtal
im November 2020

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Schall
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Sondergebiet (SO) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

SO = Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BaunVO) mit der Zweckbestimmung 'Pflegeheim'

Im Sondergebiet (SO) ist die Nutzung 'Pflegeheim' mit zugehörigen Nebennutzungen.

Das Pflegeheim dient der Unterbringung von pflegebedürftigen, dementen Menschen und/oder Senioren mit Serviceangebot und optionalen Gemeinschaftseinrichtungen.

Nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden Einrichtungen für die Tagesbetreuung oder Gesundheitsdienstleistungen, betreutes Wohnen und eine gastronomische Nutzung hauptsächlich für die Zielgruppe der Anlage. Diese Nutzungen müssen aber nebensächlich und deutlich untergeordnet zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche stehen und einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung bilden.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BaunVO)

1.3.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,5, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 der maßgebenden Grundstücksfläche festgesetzt, beide als Höchstmaße.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BaunVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Im SO wird die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl auf das gesamte Baugrundstück bezogen.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Meter über Normalnull zu entnehmen. Das zulässige Maß der Traufhöhe (TH) wird ermittelt am Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Dachsparren) und der Oberkante Attika. Das Maß wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Die zulässigen Höhen des Daches bzw. der Attika dürfen durch Solaranlagen auf dem Dach um bis zu 0,5 m überschritten werden und im SO 3 durch technische Dachaufbauten nur auf maximal 5 % der Dachfläche um maximal 1 m überschritten werden.

1.4 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt.

Die Stellung der baulichen Anlagen muss den im zeichnerischen Teil dargestellten Hauptfirstrichtungen entsprechen.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrten, Haupteingang (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 i.V.m. § 12 BauNVO; § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

KFZ-Stellplätze sind nur in den Flächen für Stellplätze zulässig. In der Fläche St_p dürfen Stellplätze für Besucher höchstens im untergeordneten Umfang angeordnet werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist maximal eine oberirdische Garage für einen PKW zulässig.

Die Lage zulässiger Grundstückszufahrten ist den Planfestsetzungen zu entnehmen. Der Haupteingang muss auf Seite der K 3517 liegen.

1.6 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich mit der Zweckbestimmung ´Schalldämmende Außenbauteile´ ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zur Neuenwegstraße bei Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie beim Fensteraustausch die Belüftung zu sichern, und zwar:

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- ▶ durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade, oder
- ▶ durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Verkehrslärm.

Hiervon kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 47 dB(A) entsprechend dem Nachtgrenzwert der 16. BImSchV für Sondergebiete nicht überschreitet.

Hinweis:

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßen- und Schienenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall (Anlage B-6) sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

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

1.7.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.7.2 Wasserdurchlässige Materialien

Stellplätze für PKW's dürfen – soweit wasserrechtlich zulässig – ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, wasserdurchlässige Betonsteine, Pflaster mit Fugen größer 2 cm bzw. Drainagen) befestigt werden.

1.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen (inklusive Gaubendach- und -seitenflächen) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig; hiervon ausgenommen werden Regenrinnen und -fallrohre.

1.7.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (z.B. entsprechendes LED-Licht) zu verwenden. Diese darf nicht auf Bäume sondern muss nach unten ausgerichtet werden.

1.7.5 Eidechschenschutz

Das Baufeld muss während der Aktivitätszeit von Eidechsen (Witterungsabhängig zwischen April und Oktober) durch geeignete Kleintierzäune vor einer Zuwanderung aus den nördlich angrenzenden Grundstücken fachgerecht geschützt werden.

1.7.6 Bepflanzungen

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung und ein Strauch anzupflanzen oder zu erhalten. Die nachfolgenden Gehölzpflanzungen sind darauf anzurechnen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (´B1´) sind jeweils mindestens ein und im Mittel mindestens zwei Bäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen oder zu erhalten. In diesen Flächen ist eine Vegetationsfläche anzupflanzen oder zu erhalten, welche mindestens 0,8 mal so lang ist wie die jeweilige Fläche selbst.

Innerhalb den Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (´S´) ist eine geschlossene Hecke oder Strauchreihe anzupflanzen oder zu erhalten.

Innerhalb den Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (´G´) ist eine Gehölzreihung anzupflanzen oder zu erhalten.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Park' ist überwiegend als parkartige Grünanlage auszubilden.

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen ('B2') sind die bestehenden Bäume 1. und 2. Ordnung zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind einheimische Laubbäume und Sträucher der nachfolgend genannten Arten zu wählen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nur zusätzlich zu den festgesetzten Anpflanzgeboten zulässig.

Bäume:

- ▶ Hainbuche (*carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Obstbäume:

- ▶ Apfelsorten: Boskop, Brettacher, Gewürzluiken, Gochsheimer Stammapfel, Winterrambour
- ▶ Kirscharten: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Zeuterner Knorpelkirsche
- ▶ Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Williams
- ▶ Zwetschgensorten: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Sträucher:

Hainbuche (*carpinus betulus*), Hasel (*corylus avellana*), Feldrose (*rosa arvensis*), Hundrose (*rosa canina*), Liguster (*ligustrum vulgare*)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote dürfen Rodungen und Gehölzrückschnitt nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) ausgeführt werden.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Es sind ausschließlich verputzte Fassaden, Betonfertigteile, beschichtete oder gestrichene Metallfassaden sowie Fassaden aus Holz zulässig. Glänzende Metallfassaden bzw. grelle Farbtöne dürfen nicht verwendet werden.

2.1.2 Dachgestaltung

Einseitige Pultdächer und Sheddächer sind nicht zulässig. Die Dachneigung wird auf max. 35° festgesetzt. Geneigte Dachflächen sind in rot-braun- bzw. grau-anthrazit-Tönen einzudecken. Flachdachflächen – Terrassen, untergeordnete Bauteile und Fensterflächen ausgenommen – sind fachgerecht dauerhaft mit Dachbegrünung zu versehen. Die Verwendung unbeschichteter Metalleindeckungen und glasierter bzw. lackierter Ziegel ist unzulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Anlagen der Außenwerbung und Schaukästen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und müssen untergeordnet bleiben.

Werbepylone und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

2.3.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m, gemessen über der künftigen Geländeoberfläche, als Hecke oder Maschendraht- bzw. Metallgitterzaun zulässig. Zäune sind gemäß der in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. 1.6.5 des Bebauungsplans "Erweiterung Pflegeheim" aufgeführten Artenverwendungsliste zu hinterpflanzen bzw. zu begrünen.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet.

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/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Archäologische Funde und Denkmäler

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DSchG).

Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-) verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vor-drucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mindestens 30 Wochen ab Auftragseingang.

Nähe zu Bahnanlagen

Die Abtalverkehrsgesellschaft (AVG) sieht bei einer Bebauung in 2. Reihe mit einem Abstand zum Bahngelände (> 80 m) keine Auswirkungen auf die Sicherheit und Abwicklung des Bahnbetriebs und hat hier keine Einwände.

Es wird darauf hingewiesen, dass die AVG bei Bautätigkeiten in einem geringeren Abstand zum Bahngelände oder wenn Baugeräte zum Einsatz kommen, deren Schwenkbereich des Auslegers in den Gefahrenbereich der Gleise oder der Oberleitung reicht, zwingend erforderlich ist.

Leitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Auf das Einhalten der Kabelschutzanweisung und die möglichst frühzeitig Beteiligung der Telekom durch die Bauherrenberatung wird hingewiesen (möglichst mindestens 6 Monate vor Baubeginn).

Trinkwasser

Bei der Planung, dem Bau und Betrieb der Anlagen für die Trinkwasser-Installation sind entsprechend § 17 Abs. 1 der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung (mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Relevant sind hierbei vor allem die DIN 1988, DIN EN 806, DIN EN 1717, VDI 6023 sowie die DVGW Arbeitsblätter W 551 und W 553.

Insbesondere ist nach § 17 Abs. 2 Trinkwasserverordnung darauf zu achten, dass Werkstoffe und Materialien, die für die Neuerrichtung oder Instandhaltung von Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser verwendet werden und Kontakt mit Trinkwasser haben, nicht den nach dieser Ver-

ordnung vorgesehenen Schutz der menschlichen Gesundheit unmittelbar oder mittelbar mindern, den Geruch oder den Geschmack des Wassers nachteilig verändern oder Stoffe in Mengen ins Trinkwasser abgeben, die größer sind als dies bei Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik unvermeidbar ist. Dies wird erreicht, indem Verfahren und Produkte zur Anwendung bzw. zum Einsatz kommen, die durch einen akkreditierten Branchenzertifizierer (z. B. DVGW) auf der Grundlage der Bewertungsgrundlagen des Umweltbundesamtes in Verbindung mit der Trinkwasserverordnung zertifiziert worden sind. Der örtliche Wasserversorger stellt Informationen zum Einsatzbereich metallischer Werkstoffe und Kunststoff-Installationsystemen entsprechend der Trinkwasserqualität zur Verfügung.

Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist im Allgemeinen erlaubnisfrei, ausgenommen von dieser Erlaubnisfreiheit ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast- und/oder altlastverdächtiger Flächen. In diesen Fällen ist prinzipiell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und vom Einleiter bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

Grundwasser

Bau- und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Erlaubnis.

Bodenbelastungen

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Flurstückes 3282 im Rahmen einer Lederherstellung von 1948 - 1990 ist der Standort als „AS Schuhfirma Rombach“, Objekt-Nr. 3155 – 000 im Bodenschutzkataster des Landratsamtes Karlsruhe mit dem Handlungsbedarf „B“ für Belassen, „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Es darf nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Bodenaushub ausgegangen werden. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen.

Grundsätzlich ist bei Eingriffen in den Boden mit besonderer Sorgfalt auf Verunreinigungen des Bodens durch Fremdstoffe, Ölsuren oder Gerüche zu achten. Sollten Hinweise darauf festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen sind in diesem Fall mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt.

Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 ´Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen´ hingewiesen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Folgende Maßnahmen sind daher bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

Gebäude sind vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich vorhandener europarechtlich geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch einen Biologen zu prüfen. Sind entsprechende Arten oder Stätten vorhanden, sind die Bauvorhaben solange zu verschieben bis die Jungtiere die Fortpflanzungsstätte verlassen haben bzw. die Ruhestätte nicht mehr besetzt ist. Da viele Tiere ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten häufig wechseln, sind zeitnahe Einzelfallprüfungen vor den Eingriffen in jedem Fall erforderlich. Die Dokumentation der Einzelfallprüfung ist dem Baurechtsamt und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Im Sinne der gehölzbrütenden Vogelarten wird empfohlen, im Planungsgebiet möglichst viele Gehölze zu erhalten und neue Gehölze anzupflanzen und Insekten anziehende Blütenpflanzen zu präferieren. Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten.

Eine Schutz der Baumaßnahmen vor der Einwanderung von Zauneidechsen kann bei entsprechend warmen Temperaturen bereits vor April notwendig sein, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper mit Nutzung des Dachgeschosses, gute Wärmedämmung, solare Orientierung und Verschattungsvermeidung, vermehrter Bau mit Holz), werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien, Nah-/Fernwärme oder Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung/Abwärmenutzung empfohlen.

Auf die (auch im Internet veröffentlichten) Publikationen "Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus" (Umweltbundesamt, Oktober 2019), "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger", Kapitel 4 und 5 (Umweltbundesamt, Oktober 2018) sowie "Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien", Abb. 23 (Fraunhofer ISE, März 2018) – auch im Vergleich der "Methodenkonvention 3.0 zur Ermittlung von Umweltkosten - Kostensätze", Kapitel 3 (Umweltbundesamt, Oktober 2018) – wird hingewiesen.

Es werden die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial deutlich, insbesondere auch für die Stromerzeugung von Wärmepumpen. Letztere sollten möglichst nicht auf ruhebedürftige Freiräume ausgerichtet werden, lärmarm sein, und gestalterisch in das architektonische Konzept integriert werden.

DIN-Vorschriften

Die der Planung zu Grunde liegende DIN 4109 Teil 1 und 2 von Juli 2016 kann bei der Stadtverwaltung Kraichtal, Sachgebiet Planung und Umwelt, Rathausstraße 30, 76703 Kraichtal während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	25
1. Anlass der Planung	25
2. Verfahren.....	25
3. Räumlicher Geltungsbereich	26
4. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	26
4.1 Landesentwicklungsplanung	26
4.2 Regionalplanung	26
4.3 Flächennutzungsplanung.....	26
4.4 Verbindliche Bauleitplanung.....	27
5. Bestandsanalyse	27
5.1 Gelände	27
5.2 Hochwasser.....	27
5.3 Erschließungssituation.....	27
5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	28
6. Ziele der Planung.....	29
6.1 Grundzüge der Planung	29
6.2 Nutzungskonzept.....	30
6.3 Erschließung.....	31
6.4 Grünordnung und Artenschutz	31
6.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	32
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	37
B - 3: Umweltbelange	40

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Bedingt durch die Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime für Volljährige (Heimmindestbauverordnung - HeimMindBauV) werden höhere Anforderungen an Pflegeheime gestellt. Änderungen betreffen u.a. die Umwandlung von Zweibettzimmern zu Einbettzimmern und die Mindestgröße der Wohnfläche pro Wohnplatz. Vor diesem Hintergrund, unter Berücksichtigung der allgemeinen demografischen Entwicklung und zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Altenpflegeheims ´Haus am Wiesengrund´ ist der Umbau und die Erweiterung durch einen neuen Gebäudeteil auf der rückwärtigen Garten- bzw. Parkfläche geplant.

Dem Bebauungsplan liegt eine Anbauabsicht zu Grunde, welcher die Stadt Kraichtal aufgeschlossen gegenübersteht, die jedoch über das Baufenster des bestehenden Bebauungsplans hinausgeht.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die planerische und rechtliche Grundlage für die langfristige Entwicklung und Sicherung des Pflegeheims geschaffen werden. Gleichzeitig wird das Gebiet unter Berücksichtigung des Bestands, städtebaulich und funktional weiterentwickelt, die Innenentwicklung gefördert und der Flächenverbrauch minimiert. Hierbei sollen sich die Festsetzungen an den bestehenden zu ersetzenden Bebauungsplan orientieren, diese fortschreiben, der Lage am Ortseingang gerecht werden und Rücksicht auf die umliegende Wohnbebauung nehmen.

2. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Zudem kann auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Überdies ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB

gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,11 ha liegt nördlich der Neuenwegstraße. Er umfasst die Flurstücke Nummer 3272, 3275/3, 3282, 3282/3, 3282/4 und einen Teil des Flurstücks 3277/1. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg vom 23.07.2002 befindet sich die Stadt Kraichtal in der Region Mittlerer Oberrhein im ländlichen Raum im engeren Sinne und gehört zum Mittelbereich Bruchsal.

Die Stadt liegt außerhalb der im Landesentwicklungsplan festgesetzten Entwicklungachsen Karlsruhe - Bretten - Heilbronn, Karlsruhe - Bruchsal - Wiesloch/Walldorf und Bruchsal - Bretten - Mühlacker.

4.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003, Stand 2018) ist Kraichtal als Kleinzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt. Südlich am Plangebiet verläuft eine Eisenbahn-Nebenstrecke.

Östlich, südlich und westlich von der Siedlungsfläche Oberöwisheim wird als Ziel der Regionalplanung ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Erholungsgebiet) ausgewiesen.

4.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kraichtal ist der Planbereich als Teil einer gemischten Baufläche dargestellt. Im Plangebiet wird die zulässige Nutzung in Form eines Sondergebiets bestandsorientiert konkretisiert.

Im nördlichen Bereich ist eine 20-kV Stromleitung (oberirdisch) dargestellt, welche jedoch nicht mehr realisiert werden soll. Nördlich grenzen Wohnbauflächen an, südlich Hauptverkehrsstraße und Bahnfläche am Ortseingang.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Altenpflegeheim" vor, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 17.01.2002. Der Bebauungsplan weist ein Mischgebiet aus und regelt z.B. eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,0 sowie überbaubare Grundstücksflächen.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Gelände steigt nach Norden um mehrere Meter an, es bestehen mehrere Stützmauern zur Terrassierung des Geländes.

5.2 Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 22.06.2020), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50, HQ100 oder HQextrem) vorhanden.

5.3 Erschließungssituation

5.3.1 Fließender Verkehr/ ÖPNV

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich am südlichen Ortsrand von Oberöwisheim an der Haupteerschließungsstraße Kreisstraße 3517 (Neuenwegstraße). Über diese wird die Landesstraße 554 im Süden erreicht und das Gebiet an regionale und überregionale Ziele angebunden (Unteröwisheim, Bruchsal, Bundesstraße 3, Bundesautobahn 5). Von Norden ist das Plangebiet über die Vogelsangstraße erschlossen, die nördlich des Vorhabens in die Neuenwegstraße mündet.

Direkt südlich des Plangebiets auf der anderen Straßenseite der K 3517 liegt der S-Bahnhof Oberöwisheim, von dem die S 32 nach Karlsruhe, Bruchsal, Menzingen oder Odenheim fährt sowie die Bushaltestelle Appenmühle (Bus 135 nach Neuenbürg, 139 Münzesheim).

5.3.2 Ruhender Verkehr

Im Süden des Plangebietes befinden sich private Stellplätze des Pflegeheims. Verkehrsgünstig gelegen werden sie durch eine Zufahrt aus der K3517 angefahren. Ein weiterer privater Parkplatz im Norden des Plangebiets und wird über die Vogelsangstraße angefahren. Die aktuelle Pflegeheimplanung sieht die Deckung des Stellplatzbedarfs vollständig auf dem Baugrundstück selber vor, wobei der talseidige Stellplatz vorrangig als Besucherstellplatz ausgewiesen werden soll. Zusätzlich sind aktuell weitere bahnseitige Stellplätze gepachtet, was den nordseitigen Parkplatz weiter entlasten kann, aber für den Stellplatznachweis nicht erforderlich ist.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet über das öffentliche Straßennetz erreichen.

5.3.4 Technische Erschließung

Da im Plangebiet bereits Bestandsgebäude bestehen, sind Wasser- und Abwasser- sowie Stromleitungen vorhanden. Es ist geplant, das Vorhaben an die bestehende technische Infrastruktur anzuschließen.

5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oberöwisheim im innerörtlichen Bereich im hangigen bzw. terrassierten Gelände. Hier befindet sich bereits ein bestehender Gebäudekomplex, das Pflegeheim ´Haus am Wiesengrund´. Es ist höher und größer als die umliegende Wohnbebauung.

Das Gebäude liegt im Süden und Osten des Grundstücks mit einer Haupteinschließung von Süden. Im Nordwesten besteht eine größere parkähnliche Grünfläche, im Nordosten ein Parkplatz.

Die Dachformen und Höhen der bestehenden Gebäudeteile sind unterschiedlich ausgeführt. Die straßenseitige Bebauung zur K 3517 ist mit Satteldächern errichtet. Im Westen zum Ortsrand hin befindet sich ein eingeschossiger, traufständiger Gebäudeteil, im zentralen Bereich steht ein zweigeschossiger giebel-

ständiger Gebäudeteil und im Osten ein dreigeschossiger traufständiger Teil. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein größerer eingeschossiger Anbau, der auf ein Flachdach aufweist, und weitere kleine Anbauten.

Eine Eingrünung durch Bäume, Sträucher und Hecken besteht vor den Gebäude und zur Straße hin durch Pflanzinseln, außerdem Baumbestände zu den östlichen und nordöstlichen Nachbarn und insbesondere im Bereich der Parks.

Das Pflegeheim bieten neben der Dauer- und Kurzzeitpflege, u.a. regelmäßige Dienstleistungen wie Fußpflege, Masseur und einen Friseur an.

5.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oberöwisheim. Im Osten und Norden liegt überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung. Einfamilienhäuser prägen das Ortsbild. Ein Gewerbegebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 120 m im Osten mit dazwischenliegender abschirmender Wohnbebauung. Eine Anwaltskanzlei grenzt östlich an das Plangebiet an, ein villenartiges Wohnhaus liegt westlich und bildet den Ortsrand. Hier grenzt Landschaft an. Im Süden befindet sich der Ortseingang im Bereich der Neuenwegstraße, gegenüber befindet sich der S-Bahnhof mit Gleisen, hinter dem Außenbereichsflächen liegen.

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

Bedingt durch die Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime für Volljährige (HeimMindBauV) werden höhere Anforderungen an Pflegeheime gestellt. Änderungen betreffen u.a. die Mindestgröße der Wohnfläche pro Wohnplatz. Vor diesem Hintergrund, unter Berücksichtigung der allgemeinen demografischen Entwicklung und zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des Altenpflegeheims ist der Umbau des bestehenden Heims "Haus am Wiesengrund" und die Erweiterung durch einen neuen Gebäudeteil auf der rückwärtigen Garten- bzw. Parkfläche geplant.

Dem Bebauungsplan liegt eine konkrete Bauabsicht mit konkreter Planung zu Grunde, die mit der Stadtverwaltung abgestimmt ist, sich aber nicht aus den Festsetzungen der bestehenden Bebauungsplanes ableitet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die planerische und rechtliche Grundlage für die langfristige Entwicklung und Sicherung des Pflegeheims geschaffen werden. Gleichzeitig wird das Gebiet unter Berücksichtigung des Bestands, städtebaulich und funktional weiterentwickelt, die Innenentwicklung gefördert und der Flächenverbrauch minimiert. Hierbei sollen sich die Festsetzungen an den bestehenden zu ersetzenden Bebauungsplan orientieren, diese fortschreiben, der Lage am Ortseingang gerecht werden und Rücksicht auf die umliegende Wohnbebauung nehmen.

6.2 Nutzungskonzept

Die Planung dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung durch eine Vergrößerung des Baukörpers des bestehenden Pflegeheims. Durch die bestehende Grundstückstiefe bietet sich hierfür eine Erweiterung des Pflegeheims im rückwärtigen Bereich an.

Vorgesehen ist ein Neubau auf einen Teil der rückwärtigen Grundstücksfläche im hangigen Gelände, welches bisher als Garten bzw. Park genutzt wird und der (etwas verkleinert) in der Funktion erhalten bleiben soll. Der Neubau soll dreigeschossig und mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden und so im Hang liegen, dass er in der Regel nicht höher ist, als die Traufe der nördlich angrenzenden Wohngebäude.

Bezüglich der Vorhabenplanung ist sind zwei- und eine dreigeschossige Anbauvarianten im Vorfeld geprüft worden. Die gewählte dreigeschossige Anbauvariante ist gewählt, da sonst ca. 500 m² mehr Parkfläche entfallen würden, die gemäß der Landesheimbauverordnung geforderten Stationsgrößen hiermit auf 3 gleichwertigen Stockwerken umsetzbar und in wirtschaftlicher Bauweise realisierbar sind, Bestandsgebäude in Teilbereichen bereits dreigeschossig sind und an der Grenze ein sichtbegrenzender zweireihiger umlaufender Baumbestand im Park besteht. Außerdem soll der Anbau mindestens 10 Meter Abstand zur nördlich angrenzenden Grundstücksgrenze einhalten, wodurch – unterstützt durch die Topografie – auch die Verschattung auf ein Minimum reduziert wird.

Die Höhenzonierung der Bestandsgebäudes im Süden und Westen wird leicht angepasst und zur Vereinheitlichung in Höhen über Normalnull übersetzt. Hierbei wird insbesondere für das südwestliche Baufeld eine etwas größere Traufhöhe zugelassen, gleichzeitig jedoch die Firsthöhe sehr deutlich reduziert, wodurch eine angemessene Aufstockung ermöglicht werden soll ohne ein übermäßig großes und sehr hohes Dach ggf. mit unvorteilhaften Aufbauten zu legitimieren.

6.3 Erschließung

Für die Erschließung ergeben sich durch die Planung nur sehr geringe Änderungen.

Sowohl die Zufahrt im Norden des Gebiets als auch jene im Süden werden entsprechend gesichert. Ebenso bleiben die beiden Parkplätze bestehen, wobei im Norden eine bestehende Garage zu Gunsten von offenen Stellplätzen und einer Fahrradabstellanlage entfällt und im Süden einige Längsparker vor dem Gebäude und eine Fertiggarage am Gebietsrand zusätzlich entstehen können.

Es ist vorgesehen vertraglich zu regeln, dass der Parkplatz im Norden weitgehend für Mitarbeiter (jedoch auch für Besucher) dienen soll, während die Besucher im Wesentlichen südlich des Pflegeheims verkehrsgünstig parken sollen.

Es ergeben sich ebenfalls keine Änderungen für die Fuß- und Radverkehrsanbindung, für den ÖPNV oder die technische Erschließung.

6.4 Grünordnung und Artenschutz

Das Plangebiet ist zum Teil überbaut. Die angestrebte Grünordnung orientiert die Pflanzgebote und -erhaltungsflächen an einer angemessenen Gebietseingrünung, wie sie Großteils bereits umgesetzt ist. Für den Anbau entfallen im Wesentlichen Rasenflächen, sowie einige Bäume und Sträucher. Neben den Längsparkern wird eine Mindestbegrünung durch Pflanzgebot gesichert.

Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine Entsiegelung im Bereich der Stellplätze verfolgt, um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Zusätzlich werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen. In diesem Zusammenhang sind nur geringfügige umweltrelevante Änderungen zu erwarten.

Im Rahmen der geplanten Erweiterung wurde vom Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler eine Begehung des Geländes durchgeführt und daraufhin eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet (siehe Anlage B-7). Danach sind keine der Realisierbarkeit der Bebauungsplanung entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, wenn Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutsaison und der Fledermausaktivitätszeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden und ein temporärer

Kleintierzaun errichtet wird, der das Baufeld vor einer möglichen Zuwanderung von Eidechsen schützt.

6.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

6.5.1 Vorhabenbezogene Festsetzung und Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Festsetzung eines Baugebiets 'SO' ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung und schafft langfristig Flexibilität bei (derzeit nicht zu erwartenden) Vorhabensänderungen, welche dann aber den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags voraussetzen würden. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

Das SO eröffnet die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung des Pflegeheims, das zur Unterbringung von pflegebedürftigen und/oder dementen Menschen bzw. Senioren dient.

Im Rahmen der Zweckbestimmung darf es um ein der Hauptnutzung zugehöriges Serviceangebot und optional Gemeinschaftseinrichtungen und die untergeordneten Nebennutzungen wie Tagesbetreuung oder gewerbliche Einheiten, wie beispielsweise Einzelhandelsangebote, persönliche Dienstleistungen sowie Gesundheitsdienstleistungen, betreutes Wohnen und eine gastronomische Nutzung für die Zielgruppe der Anlage ergänzt werden.

6.5.2 Maß der baulichen Nutzung

■ Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) soll eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Gebiet vermeiden und orientiert sich am benötigten Maß der baulichen Nutzung. Im zu ersetzendem Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung etwas höher (0,6, jetzt 0,5, mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,75 statt 0,8) festgesetzt, was dem Schutz des Parks Rechnung trägt. Auf diese Weise soll einer höheren Gewichtung der Flächenentsiegelung, der Versickerung von Niederschlagswasser und des Schutzgutes Bodens Rechnung getragen werden.

Die Geschossflächenzahl ermöglicht die beabsichtigte Planung und entspricht der zu ersetzenden Festsetzung des vorherigen Bebauungsplans.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht den Festsetzungen des zu ersetzendem Bebauungsplans und ermöglicht den 3-geschossigen Anbau.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Zum Schutz des Ortsbildes, um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist sowohl die maximale Trauf- als auch die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets als Höhen über Normalnull festgesetzt.

Der Neubau soll hierbei so im Hang liegen, dass seine maximale Firsthöhe (also Gebäudehöhe) in der Regel nicht höher ist, als die Traufhöhen der nördlich angrenzenden Wohngebäude.

Die Höhenzonierung der Bestandsgebäudeteile im Süden und Westen orientieren sich an den bestehenden Gebäudeteilen bzw. Festsetzungen des zu ersetzenden Bebauungsplans. Sie werden zur Vereinheitlichung in Höhen über Normalnull übersetzt. Hierbei wird insbesondere für das südwestliche Baufeld eine größere Traufhöhe und damit eine zugelassen und gleichzeitig die Firsthöhe reduziert, wodurch eine angemessene Aufstockung ermöglicht werden soll, ohne ein übermäßig großes und sehr hohes Dach ggf. mit unvorteilhaften Aufbauten zu legitimieren. Die bisherige Festsetzung sah eine max. Traufhöhe von 6,5 Metern, jedoch über der Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche, und eine max. Firsthöhe von 16 Metern vor.

Eine sehr begrenzte Überschreitungsmöglichkeit für ggf. notwendige technische Dachaufbauten bzw. Solaranlagen wird in städtebaulich verträglichem Umfang zugelassen.

6.5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise orientiert sich an der Festsetzung des zu ersetzenden Bebauungsplans und ermöglicht auch im Bereich des südwestlichen Grenzanbaus das Vorhaben aufgrund der Eigentumsverhältnisse. Die

Ausrichtung der baulichen Anlagen ist zur Einbindung in das Ortsbild und bestandssichernd festgesetzt.

6.5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrten, Haupteingang

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken, zum Schutz der Nachbarn und aus städtebaulichen Gründen wird die Lage der Stellplätze bestandsorientiert nur in den Flächen für Stellplätze bzw. in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die Festsetzung der Lage des Haupteingangs und die Regelung, dass Besucher nur im untergeordneten Umfang im Norden parken dürfen, dient dem Schutz der im Norden liegenden Wohnbebauung vor entstehendem Verkehr sowie der Verkehrsvermeidung.

6.5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

▪ Bodenschutz

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

▪ Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind neue oberirdische Flächen für Stellplätze, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht.

Auf darüber hinausgehende Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächen zum Beispiel bei Wegen wurde bewusst verzichtet, um hierdurch die Barrierefreiheit nicht einzuschränken.

▪ Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen inklusive Gauben aus unbeschichtetem Metallen wie Kupfer,

Zink und Blei ausgeschlossen. Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien nicht ausgeschlossen.

▪ **Leuchtmittel**

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden und entsprechend auszurichten.

▪ **Eidechsenchutz**

Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen dient dem Schutz von streng geschützten Eidechsen. Bei der Begehung wurde eine Besiedlung durch Eidechsen zwar nicht festgestellt, auch eignet sich der Areal der Erweiterung auf Grund von Verschattungen nicht als Habitat, jedoch konnte bisher nicht ausgeschlossen werden, dass aus den umliegenden Grundstücken Eidechsen einwandern. Ein temporärer Kleintierzaun im Zuge der Bauarbeiten soll dies verhindern.

▪ **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes wird eine Mindestzahl von Baumpflanzungen bezogen auf die Grundstücksfläche festgelegt (insgesamt 38 Bäume im Plangebiet). Hierauf werden die bestehenden Bäume angerechnet. Zur Eingrünung sind zudem Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen in der Planzeichnung eingetragen sowie eine Baumerhaltzone zur nördlichen Grundstücksgrenze. Zusätzlich soll zur Eingrünung die Fläche mit dem Pflanzgeboten 'B1' - Bäume zu mindestens 80 % als Vegetationsfläche angelegt werden, z.B. als Blühwiese. Hierdurch wird auch gewährleistet, dass klein Bereichen dieser Flächen flexibel genutzt werden können.

Zur Stützung von einheimischen Pflanzen (auch in ihrer Habitatfunktion) ist eine Pflanzliste festgesetzt, die dem ersetzten Bebauungsplan entnommen wurde und so auch einer langfristigen Gebietsentwicklung dient.

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7. Begründung örtliche Bauvorschriften

7.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Erweiterung Pflegeheim" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5).

7.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung neuer Baukörper in die umgebende Bebauung Wert gelegt.

7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

▪ Fassaden- und Wandgestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Farbtöne getroffen. Die Vorschriften sind so breit gewählt worden, dass eine individuelle und flexible Gestaltung trotz konkretem Bauvorhaben ermöglicht wird. Die Verwendung von Materialien mit blendenden und glänzenden Eigenschaften sind aufgrund ihrer Blendungswirkung ausgeschlossen.

Grelle (aufdringliche) Farben, Neonfarben sowie glänzende Metallfassaden werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können Nachbargrundstücke sowie das Ortsbild stören.

▪ Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung

Die Festsetzung zur Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung orientieren sich an das konkrete Bauvorhaben, der Bebauung in der Umgebung und sind zusätzlich dem Ortsbild nachempfunden. Um zu hohe Dachneigungen zu begrenzen, wird eine Spannbreite festgesetzt, die vor allem sehr steile Dachneigungen verhindert.

Die Verwendung von glasierten oder lackierten und glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen.

Die Vorschriften sichern eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung auch im hinteren Bereich ohne die individuelle Gebäudegestaltung zu stark einzuschränken.

7.4 Werbeanlagen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Ortseingangssituation und des umliegenden Wohnens werden Anlagen der Außenwerbung und Schaukästen auf ein vertragliches Maß begrenzt, welches für die zulässige Nutzung angemessen ist. Sie sind daher nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und müssen untergeordnet bleiben. Entsprechend werden auch Werbepylone und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben ausgeschlossen, was auch der Verkehrssicherheit dient.

7.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Werbeanlagen, Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sollen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter eingehaust oder eingegrünt werden.

Im Sinne einer ruhigen Gestaltung werden Werbeanlagen des Seniorenzentrums in ihrer Größe und Lage auf ein städtebaulich vertragliches Maß begrenzt. Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass die Wohnnutzung angrenzend zum Plangebiet sowie in sonstige Umgebung nicht beeinträchtigt werden und gleichzeitig für das Seniorenzentrum ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden. Lichtwerbung kann die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören und werden daher eingeschränkt.

Im Sinne eines offenen und begrünten Ortsbildes werden Einfriedungen in der Ausführung und Höhe beschränkt.

Teil B - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen insgesamt weniger als 20.000 m² betragen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Versiegelung und bestehenden Nutzungen gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-7) lässt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben sollten. Als Präventionsmaßnahme sollen Fällarbeiten nur außerhalb der Vogelbrut- bzw. Fledermausaktivitätszeit erfolgen. Ergänzend werden auf die artenschutzrechtlichen Festsetzungen, den Fachbeitrag und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-5) hingewiesen.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet bereits bebaut ist und an Bestandsflächen angebunden wird.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist. Zum Schutz von Insekten ist eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung in Anlehnung an umgebende Bebauung.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umwelt- und Klimaschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind nicht bekannt.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Sondergebiet ´Pflegeheim´	11.115

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Fachbeitrag Schall

Teil B - 7 Fachbeitrag Artenschutz

Teil B - 8 Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz) vom 23. Juli 2015 (GBl. S. 585), mehrfach geändert, § 34 neu gefasst sowie §§ 1a, 21a, 33a und 34a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651)

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung von 2018

DIN 4109-1 und DIN 4109-2

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Teil 1 und Teil 2 in der Fassung vom Januar 2018

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. 10.2020 (GBl. S. 910, 911)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Erweiterung Pflegeheim”

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	22.07.2020
2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	22.07.2020
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	30.07.2020
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	10.08.2020 11.09.2020
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben	vom bis	07.08.2020 11.09.2020
3	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	am	
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.3	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis	
3.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis	
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Erweiterung Pflegeheim”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. 10.2020 (GBl. S. 910, 911)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan “Erweiterung Pflegeheim” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A

Bestandteile

- | | |
|-------|---|
| A - 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen |
| A - 2 | Örtliche Bauvorschriften |
| A - 3 | Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom, M 1:500 |
| A - 4 | Vorhaben- und Erschließungsplan |
| A - 5 | Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen |

Teil B

Beigefügte Teile

- | | |
|-------|---|
| B - 1 | Begründung planungsrechtliche Festsetzungen |
| B - 2 | Begründung örtliche Bauvorschriften |
| B - 3 | Umweltbelange |

Anlagen

B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6	Fachbeitrag Schall
B - 7	Fachbeitrag Artenschutz
B - 8	Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Erweiterung Pflegeheim" werden der Bebauungsplan "Altenpflegeheim" und seine örtliche Bauvorschriften im Überlagerungsbereich ersetzt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Stadt Kraichtal

Kraichtal, den

Ulrich Hintermayer, Bürgermeister