

GEMEINDE PFINZTAL

Ortsteil Berghausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“
mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 14.02.2018

Vorhabenträger:

ORPEA Deutschland
Immobilien Services GmbH
Edmund-Rumpler-Straße 3
60549 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0) 69 / 6 43 57 00-0
a.goeggl@orpea.de

Planverfasser:

Gerhardt.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m .
§ 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Entwurfsbeschluss		am
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

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

2.1 Im Teilbereich A – Pflegewohnen – (s. zeichnerischer Teil) sind ausschließlich zulässig:

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Gebäude für Pflege und betreutes Wohnen,
- Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen,
- Zugehörige Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Umfangs (Ziffer 5.3).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

nur in untergeordnetem Umfang und nur, soweit der Hauptnutzung dienend:

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

2.2 Im Teilbereich B – Wohnen – (s. zeichnerischer Teil): Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 3.1 Bezugshöhe BZH:**
Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull festgesetzt.
- 3.2 Wandhöhe WH:**
Bei Flachdächern ist die **Wandhöhe WH** das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika.
Bei Pultdächern ist die **Wandhöhe WH** das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3.3 Die tatsächliche Wandhöhe** darf auf max. 15% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 1.00 m überschritten werden.
- 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen** werden gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen begrenzt.
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf auf max. 0,8 durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO erhöht werden.
- 4.2 Bauweise**
Im Teilbereich A gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
Im Teilbereich B gilt die offene Bauweise.
- 4.3 Tiefgaragen** sind entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie gem. VEP mit einer Vegetationsschicht überdeckt werden (Terrassen, Wege, Einfriedungen sind zulässig).
- 4.4 Balkone (auch Rettungsbalkone) und Terrassen** dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1.50 m und einer Länge von max. 5.00 m überschreiten, sofern zwischen zwei Balkonen bzw. zwischen zwei Terrassen ein Mindestabstand von 2.50 m eingehalten wird.
- 5.0 Garagen bzw. Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**
- 5.1 Ebenerdige Garagen bzw. Carports** sind unzulässig.
- 5.2 Stellplätze** sind nur im Garagengeschoss (siehe VEP) und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.3 Nebenanlagen** sind, in dem im VEP dargestellten Umfang, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.0 Begrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Gewässerrandstreifen), von Ein- und Ausfahrtsverboten und Freihaltung von Sichtfeldern (§ 9 (1) Nrn. 10+11 BauGB)**
- 6.1** Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen entlang der Pfinz sind von baulichen und sonstigen Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, freizuhalten.
- 6.2** Die im zeichnerischen Teil eingetragenen **Sichtfelder** sind zwischen einer Höhe von 0,70 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 6.3** Im Bereich der festgesetzten **Ein- Ausfahrtsverbote** sind keine Grundstückszufahrten möglich mit Ausnahme für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge.
- 7.0 Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers (*Eigenbetriebe, Abwasserverband? Zu ergänzen*) zu belasten.

8.0 Grünordnung

8.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Im Geltungsbereich sind mind. die im zeichnerischen Teil festgesetzten Laubbäume mit den Qualitätsmerkmalen Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm, 3x verpflanzte Ware zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird verwiesen.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

8.2 Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaute Garagengeschosse und Kellerräume sind mit mind. 0.50 m Oberboden bzw. Substrat zu überdecken und als Vegetationsflächen oder gem. VEP zum Teil als wassergebundene Flächen anzulegen.

Flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 10° sind extensiv (Substratdicke 12 cm) zu begrünen.

Dies gilt nicht soweit Dächer als Terrassen genutzt werden, sowie für untergeordnete Bauteile bis 12 m².

8.3 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Standort und der Wurzelraum der Bäume und Sträucher sind vor Verdichtung und vor Befahrung zu sichern.

Während der Dauer der Bauzeit sind die Bäume und der Wurzelbereich durch stabile Schutzzäune aus Holz und Stammschutzmaßnahmen zu schützen – siehe: DIN 18920 Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen eingehalten wird sowie die RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Durch Baumaßnahmen beschädigte Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanz mit Ballen, zu ersetzen.

8.4 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

Im weiteren Verfahren anzupassen/zu ergänzen.

6.0 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 Dächer und Dachdeckungen:

1.1 Dächer:

Für Hauptgebäude sind Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 10° bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° gem. den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zulässig.

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung unter Ziffer 8.2 wird verwiesen.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und –Neigungen zulässig.

1.2 Dachdeckung:

Metalldachdeckungen sind nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird. Es darf nur beschichtetes, blendfreies Material verwendet werden.

2.0 Notwendige Stellplätze

Im Teilbereich B sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind nicht zulässig.

Im Teilbereich A sind je Pflege-Wohneinheit 1,0 Stellplätze nachzuweisen.

Für Büro- und Verwaltungsflächen ist 1 Stellplatz je 30 qm nachzuweisen.

3.0 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen, sofern sie nicht über Garagengeschossen bzw. Kellerräumen liegen und soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe in den Untergrund besteht oder technisch bzw. rechtlich nichts anderes geboten ist.

4.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Teilbereich A (an der Karlsruher Straße/ Mühlstraße) und nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade innerhalb der Erdgeschosszone zulässig; einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 2.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

5.0 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen nur als offene Metallkonstruktionen (z.B. Stabgitterzaun, max. Höhe 1,50 m) und als Laubgehölzhecken.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 **Artenschutz**

Die Baufeldfreimachung sowie ein Abbruch der Gebäude im Bereich der Karlsruher Straße 131 (noch genauer zu bezeichnen) hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten außerhalb diesen Zeitraums Rodungen erfolgen, ist der Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlichen Tatbestände betroffen sind.

4 **Geotechnik / Geologie**

Zu ergänzen

5 **Landschaftsschutzgebiet LSG Pfinzgau**

Die Bebauung hält einen Mindestabstand von 10 m zum angrenzenden LSG ein.

6 **Kampfmittel**

Der Planbereich wurde mehrfach bombardiert. Im Bereich können daher Blindgänger, Munitionsreste etc. nicht ausgeschlossen werden. Es sind daher weitere Maßnahmen zu prüfen (Auskunft Kampfmittelbeseitigungsdienst, RP Stuttgart, AZ 16-1115.8/ KA-7527 vom 12.12.2017).

7 **Wasser**

Das Baugebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs für ein 100jähriges Hochwasserereignis (HQ100).

Da Teile des Bebauungsplangebietes durch ein HQextrern (NN+ ca. 103,6 m) des Pfinzkanals z.B. im Bereich der Keplerstraße überflutet werden können, hat sich der Grundstückseigentümer gegen Schäden während der Bauausführung und an den Bauwerken, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel, März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. Belange des Hochwasserschutzes sollen bei der Planung berücksichtigt werden (Höhenlage, hochwasserangepasste Bebauung).

Zu ergänzen (Grundwasserstand, Niederschlagswasserbeseitigung etc.)

8 **Zisternen zur Regenwassersammlung**

Zur Regenwassersammlung werden Zisternen mit einem Mindestvolumen von mind. 1.00 qm empfohlen.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Der Planbereich umfasst ein ca. 1,1 ha großes, überwiegend bebautes Quartier im südöstlichen Ortsteil Berghausen der Gemeinde Pfinztal. Bei den Grundstücken handelt es sich überwiegend um ein aufgelassenes gewerbliches Areal (Berckmüller, ehem. Tubenfabrik). An die ehem. gewerblich genutzten Flächen (0,87 ha) schließen sich im Süden unbebaute Wiesenflächen im Außenbereich (ca. 0,23 ha) an. Diese werden für die künftige Nutzungsabsicht einbezogen.

- In dem südlich der Mühlstraße liegenden Planbereich (Teilbereich A) ist als künftige Nutzung ein Pflegeheim, Tagespflege, Betreutes Wohnen und ambulantes Wohnen vorgesehen.
- In dem nördlich der Mühlstraße bis zur Keplerstraße liegenden Planbereich (Teilbereich B) ist als künftige Nutzung Wohnen vorgesehen.

Die Gemeinde Pfinztal ist bestrebt, die städtebauliche Innenentwicklung der Ortslagen zu fördern und die bestehende Gewerbebrache einer neuen Entwicklung zuzuführen.

Das Vorhaben steht hinsichtlich der geplanten Nutzung und in Bezug auf die städtebauliche Konzeption in Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen. Allerdings liegt das Plangebiet weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, noch ist das Projekt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf Grundlage des § 34 BauGB (Einfügung) genehmigungsfähig. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund des vorliegenden Projekts bietet sich ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB an. Die Projektpläne (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) werden dem VbB als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugeordnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt (siehe auch Ziffer 6).

Ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Grundstückseigentümer und Vorhabenträger – die ORPEA - gestellt worden. Die Gemeinde Pfinztal kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag.

2 Lage des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten

Das ca. 10.800 m² große Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 170 (teilw.), 170/2 (teilw.), 171, 171/4, 171/6, 180, 180/1, 181, 182. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Berghausen zwischen der Karlsruher Straße/ B 10 und der Pfinz (Pfinzkanal). Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Mühlstraße (TG-Zufahrt). In geringem Umfang sind Stellplätze für Bewohner an der Keplerstraße vorgesehen. Die umgebende Bebauung wird geprägt von überwiegend 1½- bis 2½- geschossigen Wohnhäusern mit Satteldach.

Das Vorhabengrundstück fällt topografisch in nord-östliche Richtung ab; der Höhenunterschied zwischen der Karlsruher Straße und dem Weg an der Pfinz beträgt ca. 3.00 m. Das Areal ist, abgesehen von leerstehenden Gebäuden der Vorgängerbebauung, zu großen Teilen versiegelt und weist in nur geringfügigem Umfang Gehölzbestände auf.

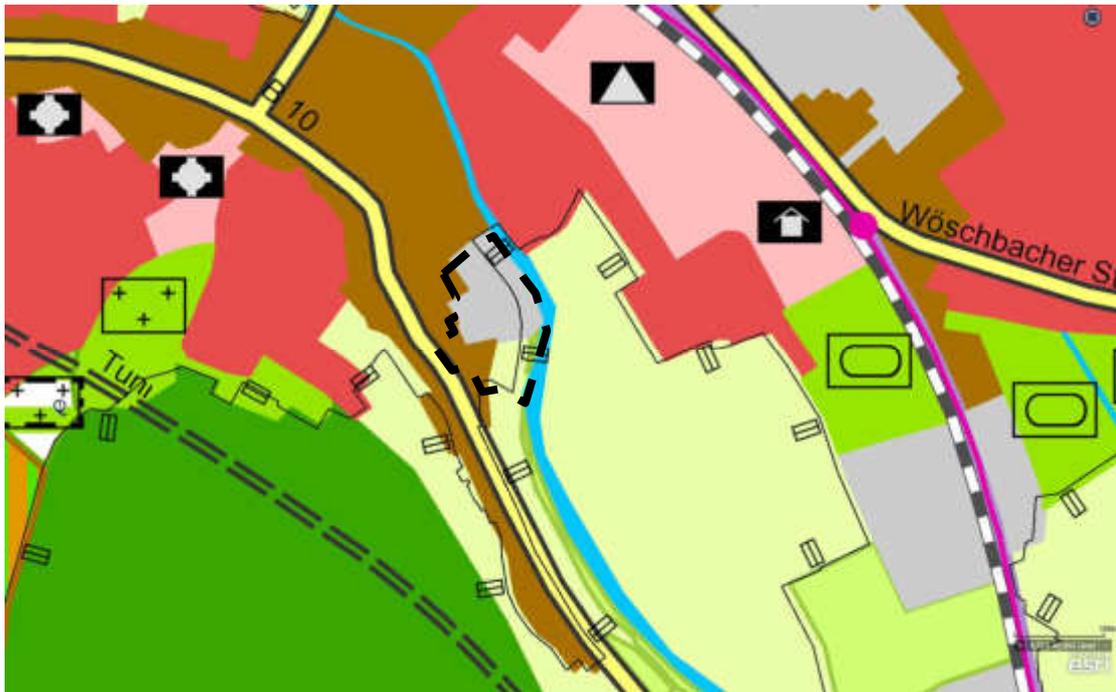
3 Rechtlicher Bestand

Die ehem. gewerblich genutzten Bereiche liegen im Innenbereich (§ 34 BauGB). Da Teile des süd-östlichen Planbereichs bisher nicht überbaut sind und nicht von einer Bebauung geprägt

sind, liegen diese rechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Diese grenzen direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG Pfinzgau).

4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe wird das Plangebiet zum größten Teil als gewerbliche Baufläche, zu einem kleineren Anteil als gemischte Baufläche und im südlichen Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b i.V. mit § 13a BauGB aufgestellt wird (siehe Ziffer 6), muss der FNP nicht parallel geändert werden und ist lediglich zu berichtigen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010, 4. Änderung, des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe

5 Vorhabenbeschreibung (Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz)

Auf dem Gewerbeareal in der Mühlstraße 1 in Pfinztal Berghausen stehen seit mehreren Jahren die Gebäude der ehemaligen Tubenfabrik Berckmüller GmbH leer. Diese Gebäude und einige Gebäude im direkten Anschluss an das Berckmüller-Areal sollen im späten Frühjahr 2018 abgebrochen werden.

Die Neubaukonzeption für das Berckmüller-Areal sieht südlich der verlängerten Mühlstraße auf einer Grundstücksfläche von 6.429 m² den Neubau eines Seniorenzentrums mit 100 Betten, einer Tagespflege mit 20 Plätzen, 35 betreute Senioren- Wohnungen (25 1-Zimmer-Appartement und 10 2-Zimmer-Appartement) und einen ambulanten Dienst vor (GRZ 0,41 und rechnerische GFZ 1,44).

Zusätzlich sollen nördlich der Mühlstraße auf einer Grundstücksfläche von weiteren 4.348 m² zum Teil baulich miteinander verbundene dreigeschossige Wohngebäude (3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoß als Nicht-Vollgeschoss), sowie sieben zweigeschossige Einfamilienhäuser (Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen + 1 Staffelgeschoß als Nicht-Vollgeschoss zur Keplerstraße hin) mit insgesamt ca. 3.824 qm Wohnfläche und 5.099 m² Geschossfläche nach BauNVO) entstehen. Geplant sind im Wohnpark 48 selbständige Wohneinheiten (GRZ 0,36 und rechnerische GFZ 1,17).

Das Garagen- und Kellergeschoss des Seniorenzentrums (1 Stellplatz je Senioren-Appartement) und ca. 60% des Garagen- und Kellergeschosses des Wohnparks (1,5 Stellplätze je Wohneinheit) werden baulich nicht in Erscheinung treten.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in zwei Tiefgaragen, die von der Mühlstraße her erschlossen werden, untergebracht.

Der Wohnpark wird durch öffentlich nutzbare Wege an denen die Spielplätze liegen gegliedert. Drei Fußwege verbinden den Wohnpark und das Seniorenzentrum mit dem bestehenden Weg am Pfinzufer. Die Frei- und Grünflächen entlang der Pfinz werden im Bereich des Seniorenzentrums naturnah als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet gestaltet. Als Kommunikationsbereich für die Bewohner des Seniorenzentrums dient vor allem der südwestliche Grundstücksbereich, aber auch der naturnah gestaltete östliche Bereich des Vorhabens. Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt mit einem Zaun sowie Sträuchern und Hecken. Der Baumbestand wird nach Möglichkeit erhalten.

- 6 § 13b i.v.m. § 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren im Anschluss an bebaute Ortsteile**
- Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a kann zur Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen und zur Nachverdichtung angewendet werden. § 13b findet Anwendung bei Außenbereichsflächen die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen. Im Teilbereich A (Pflegewohnen) werden ca. 2.350 m² im Außenbereich in die Planung einbezogen. Es handelt sich im vorliegenden Fall bei der Planung weder um eine Krankenstation, eine Klinik oder ein Sanatorium, sondern um ein am südöstlichen Siedlungsrand liegendes Pflegeheim (spezielle Wohnform), Betreutes Wohnen und ambulantes Wohnen. Die Bewohner dieses Pflegeheims haben dort ihren dauerhaft gemeldeten Wohnsitz, über den sie entsprechend ihres Gesundheitszustandes in einem gewissen Maß selbstbestimmt verfügen können, zum Beispiel durch die Einrichtung mit eigenen Möbeln. Deshalb wird im Sinne dieses Bebauungsplans das Pflegeheim als Wohnform betrachtet. Jedoch sind selbst Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in einem allgemeinen Wohngebiet möglich, das durchaus im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Entsprechend § 3 (4) BauNVO ist das Vorhaben auch in reinen Wohngebieten allgemein zulässig. Gemäß dieser Ausführung handelt es sich bei dem Vorhaben um eine im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließende Fläche die der Wohnnutzung dient.

Die Voraussetzungen des § 13b i.V.m § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 10.800 m² Die Summe der künftig möglichen Bebauung beträgt ca. 5.000 m² in der Grundfläche (bei einer rechnerischen GRZ von 0,4 im WA bzw. 0,5 im Pflegewohnen auf den Geltungsbereich bezogen). Entsprechend den Vorhabenplänen und auch unter Berücksichtigung der zulässigen Ausnutzung liegt die geplante Gebäudegrundfläche weit unterhalb der in § 13b BauGB genannten Schwelle von 10.000 m².

Für Bebauungspläne die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne die im beschleunigten Verfahren mit weniger als 10.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevanten Arten wurde durchgeführt. Siehe hierzu Ziffer 8 Artenschutz.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist hier nicht der Fall. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme für Wohnnutzungen angrenzend an die bestehende Bebauung.
- Die überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 10 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Es liegen keine Hinweise auf vorhandene geschützte Tierarten vor.

7 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind über die herzustellende private Erschließung und angrenzenden öffentlichen Straßen und die örtlichen Netze gesichert. Der vorh. öffentlicher Kanal in der Mühlstraße muss z.T. verlegt werden.

Konzept zur Niederschlags-/Abwasserbeseitigung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

8 Artenschutz

Es wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung (Entwurf), Stand 26.01.2018 verwiesen.

9 Altlasten und Kampfmittel

Zur Untersuchung evtl. vorhandener Altlasten ist eine geotechnisches Gutachten erarbeitet worden (Büro, Datum).

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

10 Immissionsschutz / Emissionsschutz

Zur Klärung der schallschutztechnischen Belange (Lage des Vorhabens an einer stark befahrenen Bundesstraße- B10, Karlsruher Straße) wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

11.2 Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss keine Gebietsart festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall werden deshalb nur die zulässigen Nutzungen festgesetzt (zweckgebunden). Da-

mit wird vermieden, dass z.B. durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bei einer evtl. Nachnutzung zu hoch verdichtetes Geschosswohnen entstehen kann; dies ist aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht gewünscht. Um die beabsichtigte Nutzungen zuzulassen gelten folgende Festsetzungen im Teilbereich A:

Zulässige Nutzungen:

- Gebäude für Pflege und betreutes Wohnen,
- Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen,
- Zugehörige Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Umfangs (im VEP).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Nur im Teilbereich A, nur in untergeordnetem Umfang und nur, soweit der Hauptnutzung dienend:

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

Die Neubauf Flächen im Teilbereich B werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nur im Zusammenhang mit der Nutzung des Pflegeheims in geringem Umfang zulässig (s. Teilbereich A) und ansonsten ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen sind. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 (3) Nrn. 1 und 3 - 5 BauNVO).

Im Teilbereich B (Wohnen) sind somit zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme.

11.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten maximal zulässigen Wand (WH) und Grundflächenzahl GRZ. Bei der GRZ handelt es sich um Höchstwerte, die durch überbaubare Flächen begrenzt werden können. Mit der Festsetzung der GRZ werden im Teilbereich mögliche Obergrenzen der BauNVO nicht überschritten (WA 0,4 bzw. Pflegewohnen 0,5- bei einem Sondergebiet wären hier sogar 0,8 denkbar). Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl GFZ wird verzichtet. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf auf max. 0,8 durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten) erhöht werden. Dies ist der Maximalwert den die BauNVO allgemein zulässt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird nur im Teilbereich B – Wohnen – geregelt.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhen wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Meter über Normalhöhennull festgesetzt.. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika bzw. der Dachhaut auf der Traufseite bei Pultdächern. Zur Gewährleistung funktionaler Anforderungen darf die tatsächliche Wandhöhe bei Flachdächern auf max. 15% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 1.00 m überschritten werden.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen werden gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen begrenzt.

Im Teilbereich A wird zur Umsetzung des Vorhabens Pflegewohnen die abweichenden Bauweise festgesetzt. Gebäude sind wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefen von 1.50 m und einer Länge von max. 5.00 m überschreiten, sofern zwischen zwei Balkonen bzw. zwischen zwei Terrassen ein Mindestabstand von 2.50 m eingehalten wird. Damit werden diese Anlagen auf ein angemessenes Maß beschränkt und Frei- und Grünflächen zur wirksamen Bepflanzung gesichert.

Ansonsten gilt die offene Bauweise (Teilbereich B).

In jedem Fall sind die erforderlichen Abstände nach der LBO einzuhalten (i.d.R. 0,4 x WH).

11.5 Garagen bzw. Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze sind nur im Garagengeschoss (siehe VEP) und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Ebenerdige Garagen bzw. Carports sind aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind Nebenanlagen, in dem im VEP dargestellten Umfang, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

11.6 Begrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Gewässerrandstreifen), Sichtfelder und Verbot von Ein- und Ausfahrten

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen entlang der Pfinz sind als sog. Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, freizuhalten.

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder im Zu-, Ausfahrtsbereich an der Karlsruher Straße sind zwischen einer Höhe von 0,70 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen wie Nebenanlagen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Die Regelungen dienen der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer. Im Bereich der festgesetzten Ein- Ausfahrtsverbote sind zur Karlsruher Straße aus Gründen der Sicherheit des fließenden Verkehrs keine Grundstückszufahrten möglich mit Ausnahme für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge. Das Gebiet ist verkehrlich über die Mühlstraße erschlossen.

11.7 Leitungsrecht

Leistungsrechte (*zugunsten:.....*) werden gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

11.8 Grünordnung

Die Pflanzgebote sichern die erwünschte Pflanzenqualität und Nachhaltigkeit (Pflege und Nachpflanzung bei Verlust). Entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungs-

plan (VEP) werden gleichzeitig Bereiche ohne Unterbauung gesichert, die mit Bodenanschluss wirksam zu begrünen sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auch die nicht überbauten Teilflächen von Garagengeschossen und Kellerräumen mit mind. 0.50 m Oberboden bzw. Substrat zu überdecken und als Vegetationsfläche anzulegen sind.

Dächer sind bis zu einer Dachneigung einschl. 10° extensiv zu begrünen (Substratdicke 12 cm). Davon ausgenommen sind Dächer, soweit diese als Terrassen genutzt werden und untergeordnete Bauteile bis 12 m². Festsetzungen zur Extensivbegrünung bildet einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und Rückhaltung / Verdunstung des unverschmutzt anfallenden Niederschlagswassers.

11.9 Leuchtmittel

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dächer und Dachdeckungen

Die zulässigen Dachformen werden differenziert: Es sind Flach- und Pultdächer mit Dachneigungen bis max. 10° (Flachdach) bzw. 15° (Pultdach) zulässig.

Die zulässigen Dachformen gelten in Verbindung mit Festsetzungen zur Extensivbegrünung (s. Begründung Ziffer 11.8).

12.2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen.

Gem. LBO gilt für Wohnungen die Regelung dass ein Stellplatz (St) pro Wohneinheit herzustellen ist. Für den Teilbereich A (Pflegeheim) des vorliegendem Fall wird davon nicht abgewichen, obwohl erfahrungsgemäß nicht mehr alle Senioren Auto fahren.

Die Vorgabe 1 St / 30-40 qm Büro- und Verwaltungsräume gem. Stellplatzverordnung wird mit 1 St / 30 qm eingehalten.

Soweit nicht anders festgesetzt, ist für sonst. zulässigen Nutzungen der Stellplatzbedarf gem. LBO/ Stellplatzverordnung (VwV-Stellplätze) zu ermitteln.

Andere Einrichtungen? Zu prüfen im weiteren Verfahren.

12.3 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen, sofern sie nicht über Garagengeschossen oder Kellerräumen liegen und soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht oder technisch bzw. rechtlich nichts anders geboten ist.

12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung einer Bebauung prägen und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Die diesbezüglichen örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch ein

angemessenes Verhältnis von Werbeanlagen und Gebäudekubatur und gewährleisten so den erwünschten gestalterischen Maßstab und die verträgliche Einbindung in das Ortsbild. Deshalb werden Werbeanlagen nur im Teilbereich A - Pflegewohnen - im geringen Umfang an der Karlsruher Straße/ Mühlstraße zugelassen.

12.5 Einfriedungen

Zur Sicherung einer entsprechenden Freiraumqualität dieses Quartiers werden außerdem folgende grundsätzliche Regelungen aufgenommen:

Einfriedungen sind nur als offene Metallkonstruktionen (z.B. Stabgitterzaun, max. Höhe 1,50 m) und als Laubgehölzhecken zulässig.

13 Kosten und Auswirkungen der Planung

Entsprechende Regelungen zu Kosten, Durchführung des Vorhabens und der zeitl. Umsetzung erfolgen in einem Durchführungsvertrag der zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vor Satzungsbeschluss gefasst werden muss. -

Pfintzal, den

.....

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Projektpläne mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten