



Gemeinde Elchesheim-Illingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pflegeheim Neue Ortsmitte"

Endfassung
22.02.2017

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07ZSO16032

Gemeinde Elchesheim-Illingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegeheim Neue Ortsmitte“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Vorhabenfläche

Zulässig sind:

- Pflegeeinrichtungen.
- In untergeordnetem Umfang Wohnungen.
- Den genannten Nutzungen zugeordnete Funktionen wie Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume, Verwaltungen und Dienstleistungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,5. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb sind Gebäude mit maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen zulässig.

1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt gemäß Planeinschrieb 10,0 m bzw. 13,0 m. Sie bemisst sich von der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika.

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig. Abstandsflächen gemäß § 5 ff LBO sind zu beachten.

1.5 Baugrenzen

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

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen sind zu beachten. Eine Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen wie Treppenhäusern, Balkone, Terrassen, etc. ist bis zu 5,0 m Breite und 1,50 m Tiefe zulässig.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der gesondert für Stellplatzanlagen ausgewiesenen Fläche zulässig.

Anlagen für den ruhenden Verkehr dürfen nicht direkt von der Rheinstraße angefahren werden.

1.7 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zur Rheinstraße sind nur an der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Stelle zulässig. Die maximale Zufahrtsbreite beträgt 7,0 m.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehölzrodung

Die Fällung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

Nisthilfen

Innerhalb des Plangebietes oder in dessen räumlicher Umgebung sind an geeigneten Stellen acht Nistkästen für verschiedene Vogelarten anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.10 Lärmpegelbereiche

Die Anordnung von Aufenthaltsräumen zu Rheinstraße ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereiches gemäß Planeinschrieb die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Ebenso sind eine geringere Geräuscheinwirkung (z. B. durch abschirmende Bebauung) und eine damit verbundene mögliche Absenkung des Lärmpegelbereiches einzelfallbezogen rechnerisch nachzuweisen. Die ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen ist zu gewährleisten.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		Erf. R´w, res des Außenbauteils in dB		
II	56 bis 60	35	30	30

- 1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

1.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens zwölf standortgerechte hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Alternativ können Obstbäume gepflanzt werden.

Von den im Plan dargestellten Standorten kann im begründeten Fall abgewichen werden.

1.12 Bezug zum Durchführungsvertrag

(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Wände von Hauptgebäuden sind zu verputzen oder mit Holz oder Faserplatten zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben oder Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dächer

Zulässig sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Materialien in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Verglasungen zulässig.

Dachbegrünungen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

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

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe/Attika zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 0,8 m sowie eine Ansichtsfläche von 2,0 m² nicht überschreiten.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen, sofern nicht für Wege, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten o.ä. genutzt sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Bei der Bepflanzung sind zu mindestens 50 % gebietsheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Anlage von Kiesgärten auch auf Teilflächen ist unzulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2.5 Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Plätze für Müllbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder durch geeignete Einhausungen der allgemeinen Sichtbarkeit zu entziehen.

2.6 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern oder über die örtliche Kanalisation abzuleiten. Eine Überlastung der Kanalisation ist durch ausreichend dimensionierte Retentionsanlagen auszuschießen.

Anhang Pflanzenliste

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 3 bis 4 Triebe, 2 x verpflanzt

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Kornelkirsche	<i>Cornusmas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Salix-Arten	<i>Salix spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Bäume

Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Innerhalb von Hecken als Heister, Höhe ab 150 cm, 2 x verpflanzt

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rastatt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.4 Bodenschutz

Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rastatt unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rastatt abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3.5 Geothermie

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes ist das Errichten und Betreiben von Geothermischen Anlagen grundsätzlich verboten. Für Wasser/Wasserwärmepumpen oder Flächenkollektoren kann beim Landratsamt Rastatt - Umweltamt eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden.

3.6 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Rheinwald der Stadtwerke Karlsruhe. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25. August 2010 sind zu beachten.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rastatt als untere Wasserbehörde zu informieren. Für Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Rastatt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden.

3.7 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Es wird jedoch bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQ_{EXTREM}) überflutet.