

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) m.W.v. 10.03.2017

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) m.W.v. 10.03.2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Sondergebiet (SO) Pflegeheim gem. § 11 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
GRZ 0,4 nach Eintrag in der Planzeichnung.

1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
GFZ 1,2 nach Eintrag in der Planzeichnung.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V. m. §18 BauNVO)
Maximal zulässige Traufhöhe (bei Flachdächern OK Attika): 375 m.ü.NN. Die Traufhöhe entspricht jener des Bestandsgebäudes (alte Schule).
Bei Flachdächern darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (6) BauNVO durch technische Aufbauten um maximal 2,0 m auf höchstens 30% der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3,0 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Zulässig ist offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. Offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

1.5 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB)

1.5.1 Pflanzgebote (pfg)
pfg 1: An den in der Planzeichnung eingezeichneten Standorten ist jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

pfg 2: Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer (bis 10° Dachneigung) sind dauerhaft und

flächendeckend extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen.

1.5.2 Pflanzbindung (pfb)

In den in der Planzeichnung mit Pflanzbindung belegten Flächen sind Bäume zu erhalten, artgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Sommer- oder Winterlinden (*Tilia platyphyllos* bzw. *Tilia cordata*) zu ersetzen. Bäume mit Pflanzbindung sind während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen, z. B. Bauzäune, vor Beeinträchtigungen zu schützen.

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

1.6.1 Räumung und Rodung

Baufeldräumung und die Rodung von Gehölzen sind grundsätzlich nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Eine Rodung der vorhandenen Linden mit ihren Baumhöhlen ist nur im Winter bei Frost zulässig, um Verstöße gegen § 44 BNatSchG bezüglich Fledermäusen zu vermeiden.

1.6.2 Ausgleich Fledermäuse/Vögel

Vor Fällung von Habitatbäumen hat ein Ausgleich über Vogelnistkästen und Fledermausquartiere in der näheren Umgebung zu erfolgen. Ebenso sind an der Gebäudefassade Fledermauskästen anzubringen.

Grundsätzlich sind pro zu fällendem Habitatbaum 4 Nistkästen für Vögel und 2 Fledermausquartiere an geeigneten Bäumen anzubringen. Außerdem sind pro gefällttem Habitatbaum 2 Fledermauskästen am Gebäude anzubringen. Letztere können auch nach Fällung installiert werden. Genaueres bzw. abweichendes ist durch einen Artenschutzgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen. Das Vorgehen ist gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

1.6.3 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind umweltverträgliche bzw. insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden.

Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W oder vergleichbare Produkte und LED-Leuchten sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Eine Beleuchtung von Gehölzen ist möglichst zu vermeiden. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz wird verwiesen.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 (7) LBO

2.1 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses und nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§74 (1) 3 LBO)

Bewegliche Abfallbehälter dürfen außerhalb der Gebäude nur aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigungen mit sich bringt. Standorte außerhalb von Gebäuden sind zu begrünen.

3. Hinweise/Empfehlungen

3.1 Freianlagen

Zum Baugesuch ist der Baugenehmigungsbehörde ein Freianlagenentwurfsplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien und Bepflanzung vorzulegen.

3.2 Geologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von Lösslehm. Über die Mächtigkeit dieser quartären Lockergesteine liegen keine genauen Informationen vor. Im tieferen Untergrund stehen Verwitterungs- bzw. Festgesteine des Unterjuras (unterer Lias) und des Knollenmergels an. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Je nach Mächtigkeit der quartären Deckschichten, können bei tiefen Baugruben oder Einschnitten im Hanggelände rutschanfällige Knollenmergel relevant werden. Lokale Auffüllungen und Altlasten auf dem Plangebiet sind nicht auszuschließen. Bei Renaturierungsmaßnahmen im Nahbereich der bestehenden Bebauung ist frühzeitig zu prüfen, ob durch Eingriffe in den Grundwasserhaushalt Schrumpfsetzungen ausgeschlossen werden können.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.3 Regenwasserrückhaltung und Entwässerung

Um das Oberflächenwasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, Bodenversiegelungen auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Regenwasserrückhaltung wird die Anlage von Zisternen und Regenwassermulden empfohlen.

3.4 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Fundstellen (Mauern, Brandschichten, Gruben o.ä.) zeigen, ist das Landesamt für Denkmalpflege (RP Stuttgart, Abteilung 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3.5 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für die großflächigen Fensterfronten geeignete, für Vögel sichtbare Scheiben zu verwenden oder vergleichbare Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen. (z.B. aktuellen Hinweise der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (www.vogelwarte.ch))

3.6 Artenschutzrechtliche Hinweise

Notwendige Gehölzrodungen sollten im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar erfolgen. Die vorhandenen Linden dürfen – sofern nicht bereits ein Pflanzbindungsgebot dagegen spricht – nur im Winter bei Frost gefällt werden.

3.7 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
 - Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und
 - Betonabstützungen der Straßenrandeinfassungen
- auf seinem Grundstück zu dulden.

4. Begründung (§ 9 (8) BauGB) / ___ der Akten

5. Fläche des Plangebietes ca. 0,34 ha