

Landkreis

Calw

STADT ALTENSTEIG



ENTWURF

Bebauungsplan

„Betreutes Wohnen und Pflege in der
Sonnenhalde“

auf

Gemarkung Altensteigdorf



Begründung gem. § 9 Abs. 8, BauGB

- a) zum Bebauungsplan
- b) zu örtlichen Bauvorschriften

„Betreutes Wohnen und Pflege in der Sonnenhalde“

Allgemeines / Einleitung

Die Stadt Altensteig liegt im oberen Nagoldtal inmitten der Schwarzwaldlandschaft des Landkreis Calw. Altensteig ist eine moderne Kleinstadt und ein dynamisches Unterzentrum mit einer gesunden Mischung aus Handel, Handwerk, Dienstleistung und Industrie. Außerdem verfügt Altensteig über umfassende Bildungsmöglichkeiten, Schulen sowie Alten- und Pflegeheime.

Eines dieser Alten- und Pflegeheime ist das Seniorenzentrum Sonnenhalde. Das Seniorenzentrum besteht aus einem Pflegeheim und einer betreuten Seniorenwohnanlage. Das großflächige Heimgelände ist umgeben von einer schönen Parkanlage und ruhigen angrenzenden Wohngebieten. Der Gebäudekomplex verfügt über 75 Pflegebetten und 37 betreute Seniorenwohnungen.

Der Eigentümer des Seniorenzentrums ist bzw. war die Stadt Altensteig. Der Pachtvertrag mit dem letzten Betreiber des Pflegeheims endete am 31.03.2015. Die Stadt Altensteig beabsichtigte, das Seniorenzentrum zu verkaufen. Sie hatte für das gesamte Seniorenzentrum auch schon einen Investor und neuen Betreiber gefunden. Der Verkauf kam jedoch nicht zustande.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Altensteig das Pflegeheim an die Firma Essig Verwaltungsgesellschaft mbH verkauft. Der westliche Teil entlang der Urbachstraße wurde vom Pflegeheim durch eine neue Grenzziehung abgetrennt. Für diesen Teil wurde bereits ein neuer Investor, die Firma IMBRO/Schneider, gefunden und Vorverträge abgeschlossen. Auch die Wohnungen wird die Stadt Altensteig verkaufen. Die Firmen/Investoren Essig und IMBRO beabsichtigen aus wirtschaftlichen Gründen Umbauten, Sanierungen und Neubauten. Da die rechtskräftigen Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne nicht in allen Details mit den Planungsabsichten der beiden neuen Firmen / Investoren übereinstimmen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Für den Bereich des Seniorenzentrums bestehend aus Pflegeheim und Betreuten Wohnungen gelten verschiedenen Bebauungspläne:

- 1.) Sonnenhalde I Sondergebiet für Alten-/Pflegeheim
rechtskräftig seit 14.05 1975

- | | | |
|-----|---|---|
| 2.) | Sonnenhalde I – 4. Änderung | Allgemeines Wohngebiet für Altenwohnungen
rechtskräftig seit 09.04.1980 |
| 3.) | Sonnenhalde V – Am Seniorenheim | Allgemeines Wohngebiet (betrifft nur die
Seniorenwohnungen)
rechtskräftig seit 09.01.1985 |
| 4.) | Sonnenhalde – Änderung II Am Seniorenheim | Sondergebiet - Alten- und Pflegeeinrichtungen
rechtskräftig seit 20.01.1999 |

Um die Nutzung bauplanungsrechtlich abzusichern beabsichtigt die Stadt Altensteig die Festlegung eines Sondergebiets für das ehemalige Seniorenheim Sonnenhalde. Die Gebietsausweisung (WA) Allgemeines Wohngebiet für die ehemaligen Seniorenwohnungen wird beibehalten. Gleichzeitig soll auch die Möglichkeit, wie bereits erwähnt, zur baulichen Erweiterung geschaffen werden. Dazu sollen weitere überbaubare Flächen ausgewiesen werden. Die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen sollen sich am Bestand orientieren.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es die Nutzung des Pflegeheims und des Betreuten Wohnens bauplanungsrechtlich abzusichern. Des Weiteren soll die Möglichkeit der Anpassung an geänderte rechtliche Rahmenbedingungen im Pflegebereich und für den Neubau von zusätzlichen Betreuten Wohnungen geschaffen werden. Die Stadt Altensteig leistet dadurch auch einen weiteren wichtigen Beitrag zu diesem großen gesellschaftspolitischen Problem zur Abdeckung der dringend benötigten Altenpflegeplätze und Betreuten Wohnungen mit Hinblick auf die demografische Entwicklung in unserem Land.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für Sondergebiete nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die Zweckbestimmung sowie die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Mit der Festlegung des Sondergebietes für das „Seniorenheim“ gemäß Bebauungsplan „Sonnenhalde I“ mit 4. Änderung, sowie „Sonnenhalde – Änderung II Am Seniorenheim“ ist diese Nutzung bereits festgeschrieben worden.

Da der Bereich des „Seniorenheims Sonnenhalde“ auch bei einem Eigentumswechsel seine bisherige Zweckbestimmung beibehalten soll, soll die bauplanungsrechtliche Absicherung über die Festlegung eines Sondergebietes (SO) „Betreutes Wohnen und Pflege“ bestehen bleiben.

Ein Baugebiet, in dem ausschließlich Pflegeeinrichtungen, betreutes Wohnen und gegebenenfalls Gemeinschaftsräume sowie Sozialstationen zulässig sein sollen, ist als Sondergebiet festzusetzen, da sich ein solches Baugebiet deutlich von anderen Baugebieten nach §§ 2 – 20 BauNVO unterscheidet.

Der Bereich der Seniorenwohnungen (Forchenweg 34, Forchenweg 36 und Hegelstraße 7) soll, wie im Bebauungsplan „Sonnenhalde V - Am Seniorenheim“ von 1985 festgesetzt, unverändert bestehen bleiben.

Maß der baulichen Nutzung

Im Lageplan zum Bebauungsplan werden überbaubare Flächen ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und 0,8 festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude wird zum Teil alternativ festgelegt.

Die Dachformen werden für das Sondergebiet mit (FD) Flachdach = DN 0°, (PD) Pultdach = DN 10 - 25°, (SD) Satteldach = DN 30 – 45° für Wohnhäuser und Garagen / Carports gewollt sehr variabel ausgewiesen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das bestehende Seniorenheim mit (III VG) beibehalten. Auf den angrenzenden neuen überbaubaren Flächen ist für Haus A eine dreigeschossige (III VG) Bauweise mit Flachdach ohne zusätzliches Dachgeschoss und für Haus B nur eine zweigeschossige (II VG + DG) Bauweise zulässig. Die Definition für das Haus B wird wie folgt konkretisiert: (II + DG) dabei muss das Dachgeschoss nach Osten und Westen so weit eingerückt werden, dass im Dachgeschoss kein Vollgeschoss entsteht.

Die Trauf- und Firsthöhen werden dem Bestand angepasst und beschränkt.

Die Zahl der Vollgeschosse für die bestehenden Betreuten Wohnungen (II VG) wird ebenfalls beibehalten. Die Trauf- und Firsthöhen werden dem Bestand angepasst und beschränkt.

Überbaubare Flächen

Die im neuen Bebauungsplan dargestellten rechtskräftigen überbaubaren Flächen aus früheren Bebauungsplänen passen nicht in allen Bereichen mit der ausgeführten heute bestehenden Bebauung überein. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung werden die Baufenster an den Bestand angepasst und die alten abweichenden Baufenster zum Teil aufgehoben. Im westlichen Bereich entstehen neue Bauflächen, um den zunehmenden Bedarf an betreuten Wohnungen zu decken und gleichzeitig dem Gebot der Innenentwicklung zu entsprechen. Die Aufhebungen und neuen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Lageplans dargestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Über den neuen Planbereich sind bereits rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden. Alle betroffenen Bebauungspläne sind im rechtskräftigen (FNP) Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2015“ enthalten. Der Bebauungsplan wurde zwangsläufig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplanverfahren / Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Altensteig hat in seiner Sitzung am 26.11.2013 beschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan der Innerentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch aufzustellen, da dieser auch Zwecken der Nachverdichtung dient.

Die Grundfläche beträgt rund 7252 qm und liegt somit unter den zulässigen 2 ha.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich und es kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Bezeichnung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Betreutes Wohnen und Pflege in der Sonnenhalde“.

Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der gesamte Planbereich und die sich darauf befindenden Gebäude Hegelstraße 3, Hegelstraße 7, Forchenweg 34 und Forchenweg 36 liegen an den öffentlichen gut Bebauungsplan „Betreutes Wohnen und Pflege in der Sonnenhalde“

ausgebauten Straßen, Hegelstraße und Forchenweg und sind von dort aus verkehrstechnisch voll erschlossen. Neue straßentechnische Erschließungsmaßnahmen fallen deshalb nicht an.

Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen über den gesamten Planbereich. Diese öffentlichen Leitungen werden durch Leitungsrechte gesichert. Die Leitungsrechte sind im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt.

Die bestehenden und neuen geplanten Gebäude und Anbauten können an diese Netze angeschlossen werden. Neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an.

Die Fußwegverbindung zwischen Hegelstraße und Forchenweg soll für die Öffentlichkeit erhalten bleiben.

PKW-Stellplätze Seniorenzentrum (Pflegeeinrichtungen und Betreutes Wohnen)

Nun soll nicht mehr der gesamte Komplex samt Pflegeheim und Betreuten Wohnungen an einen Investor verkauft werden, sondern lediglich das Pflegeheim sowie eine Teilfläche für den Neubau von Betreuten Wohnungen. Die bestehenden Wohnungen wird die Stadt einzeln selbst verkaufen.

Hierzu sollte je Wohnung ein Stellplatz nachgewiesen werden können. Dies ist aktuell nicht möglich, da lediglich für zwei Gebäude (Hegelstr. 7 und Forchenweg 36) ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken zur Verfügung stehen. Für das Gebäude Forchenweg 34 mit 17 Wohnungen gibt es aktuell nur 4 Stellplätze, so dass an anderer Stelle 13 Plätze geschaffen werden sollten.

Deshalb sollen die direkt gegenüber des Gebäudes auf der anderen Straßenseite (nördlich des Forchenweges) bereits vorhandenen 12 öffentliche Stellplätze dem Gebäude Forchenweg 34 zugeordnet werden.

Diese Stellplätze sind allerdings in den rechtskräftigen Bebauungsplänen als öffentliche Stellplätze dargestellt und sicherlich auch erschließungstechnisch abgerechnet worden. Diese Stellplätze wurden auch aufgrund der verdichteten Bebauung im Bereich des Pflegeheims und der Betreuten Wohnungen sowie der ebenfalls dort ausgewiesenen Reihenhäuser geschaffen.

Um diese Problematik zu lösen, wurden an anderer Stelle in diesem Bereich bereits zusätzliche öffentliche Stellplätze geschaffen. Diese neuen Stellplätze liegen südlich des Pflegeheims entlang der Hegelstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Betreutes Wohnen und Pflege in der Sonnenhalde“ wird deshalb entsprechend erweitert um die Fläche der bisherigen und künftig entfallenden Stellplätze, um so den Zusammenhang darzustellen.

Die ausgewiesenen Stellplätze südlich des Pflegeheims wurden als Längsparkierung hergestellt, so dass mit der beabsichtigten Änderung statt der bisher 8 Längsparkplätze künftig 19 Senkrechtparkplätze vorhanden sind. Somit können die nördlich entfallenden 12 öffentlichen Stellplätze mit den neu hinzukommenden 11 öffentlichen Stellplätzen nahezu vollständig kompensiert werden.

Die Entfernung zwischen den Stellplätzen ist vertretbar, sie beträgt ca. 150 m Luftlinie. Die entfallenden Stellplätze dienen dem gesamten Gebiet. Auch die neuen Stellplätze liegen innerhalb des ursprünglichen Gebiets und dienen damit wieder dem gleichen Personenkreis.

Die Erweiterung im westlichen Teil entlang der Urbachstrasse wird mit einer Tiefgarage geplant. Die notwendigen Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht.

Umweltprüfung, Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht, sowie eine zusammenfassende Erklärung ist nach § 13 und 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung unter 2 ha Grundfläche nicht erforderlich. Dies trifft auf den Bebauungsplan „Betreutes Wohnen und Pflege in der Sonnenhalde“ zu.

Durch die Ausweisung neuer überbaubarer Flächen geschieht ein weiterer Eingriff in die Schutzgüter Boden und Natur.

Das Büro Schlegel und Thomas aus Tübingen wurde von der Stadt Altensteig mit der Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des ökologischen Ausgleichs beauftragt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 01.06.2017 ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Sie ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Das Ergebnis der Bilanzierung ergibt ein Defizit von 5.700 Punkten. Innerhalb des Geltungsbereichs wird entsprechend dem verwendeten Bewertungsmodell ein Ausgleich von 90% erzielt (muss aufgrund der Baufensteranpassungen noch aktualisiert werden). Eine vollständige Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs ist jedoch bei Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Die geplante Bebauung greift teilweise in den vorhandenen Baumbestand ein. Die Stadt Altensteig hat deshalb das Büro HPC AG aus Rottenburg mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens beauftragt. Das Gutachten liegt seit dem 15.09.2014 vor. Die notwendigen Maßnahmen wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz / weiß gestrichelt dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 1 ha 50 a 17 qm.

Anerkannt:

Stadt Altensteig
Rathausplatz 1
Der Bürgermeister

Gerhard Feeß

Aufgestellt:

Büro für Vermessung
Bauleitplanung und
Geoinformation
Michael Nothacker
Karlstraße 16
72213 Altensteig

Altensteig, den 27.05.2014

72213 Altensteig, den

Ergänzt, den 23.09.2014
Ergänzt, den 09.02.2015
Ergänzt, den 18.07.2017
Ergänzt, den 26.09.2017

Tel.: 07453/9461133
Fax.: 07453/9461150

Tel.: 07453/8380
Fax.: 07453/2128
E- mail: mnothacker@t-online.de

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Betreutes Wohnen und Pflege in der Sonnenhalde“

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt
geändert vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

B Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan

1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Sondergebiet „Betreutes Wohnen und Pflege“ (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Sondergebiet (SO) mit besonderer Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen und Pflege“
nach § 11 Abs. 2 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhenbeschränkung der
Gebäudehöhe (maximale Traufhöhe und Firsthöhe) siehe Eintragungen im Lageplan
zum Bebauungsplan.

Für das Haus B wird die Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt: II + DG. Das
Dachgeschoss ist nach Osten und Westen so weit einzurücken, dass im
Dachgeschoss kein Vollgeschoss entsteht.

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

o = Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

a = Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO.
Abweichende Bauweise: offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen
bis 75,00 m zulässig.

4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, d. h. Anlagen die zur
Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme sowie zur

Ableitung von Abwasser dienen sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Auf den überbaubaren Flächen sind diese bis zu 30 m³ zulässig.

5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und offene PKW-Stellplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur auf den im Bebauungsplan für Garagen / Carport gekennzeichneten Flächen zulässig. Offene PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche aber nur auf den besonders dafür ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig.

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

6.1 Maßnahme 1: Niederschlagswasser

Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig. Soweit ein unbeschichtetes Metalldach erstellt werden soll, ist das Dachwasser entsprechend einem dafür durchzuführenden Wasserrechtsverfahren, über eine Reinigungseinrichtung zu leiten.

PKW - Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Schotterrasen oder ähnlichem zu befestigen. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Warten und Waschen von Kraftfahrzeugen nicht zulässig. (§ 1 WHG.) Das anfallende Regenwasser soll über das vorhandene Abwassersystem abgeleitet werden.

6.2 Maßnahme 2: Artenschutz

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Gebiets „Betreutes Wohnen und Pflege in der Sonnenhalde“ in Altensteig wurde eine Habitatstrukturanalyse des Gebiets durchgeführt. Hinweise ergaben sich für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäusen und Vögeln. Für weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen oder Arten bestehen keine belastbaren Hinweise.

Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens ergab, dass im Zuge der Baufreimachung, einschließlich Gehölzrodungen, unabsichtlich Tiere der o. g. geschützten Arten getötet oder verletzt werden könnten (Verbotstatbestand des § 44 (1) 1). Um dies zu vermeiden, sollen diese Arbeiten in einem Zeitraum stattfinden, der außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse und außerhalb der Brutperiode der Vögel liegt. Ein geeigneter Zeitraum liegt im Winter, zwischen November und Februar.

Um das Artenpotenzial insbesondere der Vogelwelt am Standort zu erhalten, sind Pflanzbindungen für Bäume vorgesehen – siehe Maßnahme 3.. Um zukünftig auch in Höhlen brütenden Vögeln Lebensräume zu bieten, sollen mindestens 5 Nistkästen an Bäumen und/oder Gebäuden angebracht werden.

Vor Beginn der Bauarbeiten und der Entfernung von Gehölzbeständen muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten von Vogelarten befinden. Bodenbewegungen und eine Entfernung von Gehölzbeständen im Zeitraum von März bis Juli muss generell vermieden werden. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar die mit Bußgeld belegt wird.

6.3 Maßnahme 3: Pflanzbindung und Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.3.1 Pflanzbindung PFB (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen und durch die Bebauung nicht beeinträchtigten Bäume sind dauernd zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechend der Artenliste zu ersetzen. Die Neuanpflanzung von Nadelholzbäumen ist nicht zulässig. Fassadenbegrünungen sind erwünscht. Flachdachbegrünung für Garagen wird vorgeschrieben.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bebauung der Grundstücke nach DIN 18.910 – Schutz von Bäumen – zu behandeln.

6.3.2 Pflanzgebot PFG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Diejenigen Bäume die der geplanten Bebauung weichen müssen, müssen an anderer Stelle innerhalb des Planbereichs entsprechend der Artenliste neu angepflanzt werden. Sie sind ebenfalls dauernd zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch neue entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

Artenliste Bäume:

- a) Großkronige Bäume: Berg- und Spitzahorn, Winterlinde, Rotbuche, Traubeneiche, Roteiche, Nussbaum,
- b) Mittelwüchsige Bäume: Hainbuche, Zitterpappel, Vogelbeere, Mehlbeere, Feldahorn.

Artenliste Sträucher:

Haselnuss, schwarzer und roter Holunder, Hartriegel, gemeiner und wolliger Schneeball, Heckenkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, Liguster

Hochstämme nach a) müssen bei der Pflanzung einen Mindestumfang von 16 – 18 cm in 1 m Höhe aufweisen.

6.4 Maßnahme 4: Ausgleich und Ausgleichsumfang

Das Ergebnis der Bilanzierung des Büro Schlegel und Thomas aus Tübingen ergibt ein Defizit von 5.700 Punkten. Innerhalb des Geltungsbereichs wird entsprechend dem verwendeten Bewertungsmodell ein Ausgleich von 90% erzielt. Eine vollständige Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs ist jedoch bei Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

7 Maximale Gebäudehöhen

Die maximalen Gebäudehöhen sind begrenzt.

Die maximalen Traufhöhen (TH) und maximalen Firsthöhen (FH) sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen. Gemessen werden die Trauf- und Firsthöhen ab der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe.

8 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der bestehenden Gebäude ist beizubehalten. Die Fertigfußbodenhöhen (FFB) der bestehenden Gebäude sind örtlich aufgenommen und im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen.

Bei Abbruch und Wiederaufbau bzw. Neubau ist eine maximale Abweichung von +/- 25 cm ist zulässig.

Für die möglichen Neubauten auf den neu ausgewiesenen überbaubaren Flächen wird die (EFH / FFB) Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe auf maximal + 50 cm bergseitig vom bestehenden Gelände in Gebäudemitte des geplanten Neubaus festgelegt.

9 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken ebenfalls zu dulden. Bei Straßen ohne Gehwege müssen Kabelverteilerschränke hinter den Rabattplatten auf den Baugrundstücken geduldet werden.

10 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten und mit Leitungsrecht (LR) ausgewiesenen Flächen dienen der Stadt und den Stadtwerken Altensteig zur Einlegung und Unterhaltung von unterirdischen Wasser-/ Abwasser- und sonstigen Leitungen wie Strom, Gas, Nahwärme, Datenkabel.

11 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Notwendige Fluchttreppen sind in ihrer vorgeschriebenen Größe ebenfalls außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Abfallrohre, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe. Versorgungseinrichtungen, wie z. B. Kabelverteilerschränke für Strom, Übergabestationen für Gas usw. sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

12 Geltungsbereich (9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz- weiß gestrichelt dargestellt.

Die Geltungsbereichsfläche beträgt 1 ha 50 a 17 qm.

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„Betreutes Wohnen und Pflege in der Sonnenhalde“

A Allgemeine Angaben

Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Betreutes Wohnen und Pflege in der Sonnenhalde“ erlassen (für bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

B Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) i. d. F. 01.03.2015 (GBl. S. 358), zuletzt geändert vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung der Wohngebäude

1.1 Dachformen für das bestehendes Pflegeeinrichtungen und die Wohngebäude

Siehe Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan.

Zulässig sind (SD) Satteldächer
(PD) Pultdächer
(FD) Flachdächer

1.2 Dachneigungen für die bestehende Pflegeeinrichtung und für die Wohngebäude

Siehe Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan.

(FD) Flachdach = DN 0°, (PD) Pultdach = DN 10 - 25°, (SD) Satteldach = DN 30 – 45°. Für untergeordnete Teile der Hauptgebäude sind geringere Dachneigungen zulässig.

1.3 Dachformen / Dachneigungen für die neue Bebauung im westlichen Teil entlang der Urbachstrasse

Siehe Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan.

Zulässig sind nur (FD) Flachdächer = DN 0°.

1.4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat ohne reflektierende, unbeschichtete metallische und spiegelnde Oberflächen zu erfolgen. Schwarze und reflektierende Materialien sind nur bei Verwendung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig. Die Dächer sind in rotbraun bis braun herzustellen. Flachdächer sind zu begrünen, davon ausgenommen sind Flächen, die mit Solaranlagen belegt sind.

1.5 Material- und Farbgebung

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material- und Farbgebung so zu wählen, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

1.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mind. 2 m betragen. Der Abstand zum First muss mind. 0,50 m betragen.

2 Äußere Gestaltung der Garagen und Carports

2.1 Dachform / Dachneigung

Es sind nur begrünte Flachdächer (FD) zulässig.

2.2 Dacheindeckung

Wie Nr. 1.4

2.3 Material und Farbgebung

Wie Nr. 1.5

Zusammenhängende Garagen sind in Form und äußerer Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

3 Grundstücksgestaltung

3.1 Gestaltung von Freiflächen

Die nicht überbauten bzw. befestigten Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.

3.2 Geländeaushub und Geländeauffüllung

Das anfallende Aushubmaterial sollte weitgehend auf dem Grundstück verbleiben. Der Oberboden ist im Bereich des Bauvorhabens vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Abdeckmaterial zu lagern. Die Geländeauffüllung muss sich auf das gesamte Grundstück beziehen. Die Auffüllung kann bis zur Auffüllhöhe von 0,75 m grundsätzlich, in Teilbereichen (z. B. Freisitz oder Terrassen bis max. 4 m Abstand vom Hausgrund) bis zu 1,5 m erfolgen. Die Anschlüsse an das Nachbargrundstück sind zu berücksichtigen.

3.3 Zufahrten, Hauszugänge und KFZ- Stellplätze

Flächenversiegelungen innerhalb der Grundstücke sind soweit wie möglich zu vermeiden. Die Beläge der Stellplätze sowie der Zufahrten zu den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden.

3.4 Einfriedungen

Zulässig sind neben Hecken- und Strauchgruppen nur bis max. 1,20 m hohe, transparente Holz- oder Maschendrahtzäune. Zäune sind um 0,5 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze zurückzusetzen und zu hinterpflanzen. Dies gilt nicht für Zäune zwischen 2 Baugrundstücken.

3.5 Stützmauern

Stützmauern / Sockelmauern sind entlang der Erschließungsstraße nur bis 0,30 m Höhe zulässig. Sie sind 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurück zu setzen. Im

übrigen sind Stützmauern bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Sie dürfen nicht in Sichtbeton ausgeführt werden. Zulässig sind bewachsene Stützmauern oder Stützmauern mit Sandsteinverblendungen bzw. standortgerechte Natursteinmauern.

4 KFZ- Stellplätze und Garagen / Carports

Je Wohnung ist mindestens 1 Stellplatz in Form von Garagen oder Stellplätzen nachzuweisen. Die Anzahl der Stellplätze für die Pflegeeinrichtungen ist auf der Grundlage der Stellplatzverordnung herzustellen.

5 Niederspannungs- Freileitungen

Niederspannungs- Freileitungen für Strom, Telefon usw. sind bei Neubaumaßnahmen in die Erde zu verlegen.

6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig. Größenbegrenzung auf 2 qm, nicht auf oder über der Dachfläche. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.

7 Außenantennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO dieses Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

D Außerhalb des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften werden folgende Hinweise vermittelt:

1 Altlasten

Die Stadt Altensteig hat seit Juli 1999 für das Stadtgebiet ein Altlasterkataster, in welchem alle Altlasten und altlastverdächtigen Flächen eingezeichnet sind. Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich keine altlastverdächtige Fläche die sich im Gebiet der o. g. Bebauungsplanes befindet. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (im besonderen Tiefbau organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw Abt. Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o. g. Abteilung erfolgen.

2 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbaren Energien (z. B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaikanlagen usw.) soll geprüft werden. Dabei sind bei der Eignung zur Erdwärmennutzung die Kenntnisse des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau einzubeziehen.

3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchzG), insbesondere auf § 4 und 7 wird verwiesen.

4 Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten, auffällige Bodenverfärbungen etc.) angeschnitten oder Funde (z. B. Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall etc.) gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5 Versickerung / Ableitung von Niederschlagwasser- Zisternen

Für die Aufnahme und Versickerung des Dachwassers wird empfohlen für jedes Gebäude eine Regenwasserzisterne mit mindestens 6 cbm Speichervolumen zu erstellen. Der Überlauf der Zisternen ist an das Abwassersystem anzuschließen. Bei der Nutzung für Toilettenspülung oder ähnlichem muss für die Ermittlung der Abwassergebühren ein zusätzlicher Wasserzähler installiert werden.

(§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Sollten die angeschlossenen Dachflächen über 1200 m² Fläche betragen, ist die Entwässerung entsprechend der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser dem Landratsamt Calw anzuzeigen.

6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die vorgeschriebene Löschwassermenge von 96 m³/Std. über 2 Std. durch genormte Unterflurhydranten mit einem maximalen Abstand von 300 m ist sichergestellt.

7 Immissionsrichtwerte

Im (SO) sonstiges Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung gelten nach TA Lärm (VwV zum BimSchG) folgende Immissionsrichtwerte (IRW):

Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) 45 dB (A)

Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) 35 dB (A)

Im (WA) Allgemeinen Wohngebiet gelten nach TA Lärm (VwV zum BimSchG) folgende Immissionsrichtwerte (IRW):
Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB (A)
Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB (A)

8 Photovoltaikanlagen

Auf den Dächern der geplanten und bestehenden Gebäude sind Photovoltaikanlagen zulässig.

9 Buswartehäuschen

Das Buswartehäuschen steht auf dem Grundstück 63/40, Hegelstraße 3 dem heutigen Pflegeheim. Es wird zusammen mit den neuen geplanten Stellplätzen entlang der Hegelstraße durch eine Grundstücksvermessung abgetrennt und bleibt wie die PKW-Stellplätze entlang der Hegelstraße im Besitz der Stadt Altensteig.

10 Leitungsausgänge

Im technischen Lageplan zum Bebauungsplan sind alle dem Planer bekannten Leitungen und Schächte dargestellt. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen müssen vor Baubeginn bei den zuständigen Stellen wie z.B. bei den Stadtwerken Altensteig, der Telekom, der EnBW, KabelBW und weiteren Leitungsträgern Leitungsausgänge eingeholt werden. Dabei muss durch die Bauleitung abgeklärt werden, wo eventuell weitere Leitungen verlegt sind bzw. welche vorhandenen Leitungen umverlegt werden müssen.

11 Brandschutz

Die Anforderungen an Feuerwehrezufahrten, Erschließungsflächen und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gem. § 2 LBOAVO und VwV Feuerwehrflächen zu beachten. Diese Anforderungen werden beim Bauantragsverfahren geprüft.

12 Umwelt- und Arbeitsschutz

Bei älterer Bausubstanz bzw. Gebäuden, die in den 50er- bis 90er- Jahren ein- oder mehrfach umgebaut oder saniert wurden, können gefahrstoffhaltige Baumaterialien verwendet worden sein, deren Verwendung zwischenzeitlich verboten oder stark reglementiert worden ist (z.B. Teerkleber, Asbestzement, PCB). Bei solchen Maßnahmen ist es notwendig, die Bausubstanz vor Beginn der Arbeiten auf Schadstoffe zu untersuchen und die entsprechenden Schutzmaßnahmen für die Beschäftigten und die Umwelt rechtzeitig zu planen und zu dokumentieren (z.B. in Form von Abbruch- und Entsorgungskonzepten). Hinweise zu dem Thema geben die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) und das Bayerische Landesamt für Umweltschutz in ihren Handbüchern „Abbruchplanung – eine Handlungshilfe für Bauherren“ und „Schadstoffratgeber Gebäuderückbau“. Ob und in wie weit Gebäudeschadstoffe vorhanden sind, ist dem Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz vor Baufreigabe mitzuteilen. Bei Hinweisen auf Gebäudeschadstoffe ist dem Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt – und Arbeitsschutz vor Baufreigabe ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vorzulegen.

Durch bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass nur Lärmemissionen verursacht werden, deren Beurteilungspegel am nächstgelegenen Einwirkungsort die im Folgenden aufgeführten Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen werden auch An- und Abfahrtswege sowie Parkplätze, die zur Anlage gehören, mit berücksichtigt.

Sondergebiete (SO)		Allgemeines Wohngebiet (WA)	
tags	45 dB(A)	tags	55 dB(A)
nachts	35 dB(A)	nachts	40 dB(A)

13 Leitungsrecht für Telekomleitungen

Die neue Trassenführung liegt noch nicht fest. Diese wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abgestimmt. Ein Leitungsrecht wird für Leitungen der Telekom nicht benötigt. Die Leitungen sind gesetzlich gesichert.

Anerkannt:

Stadt Altensteig
Rathausplatz
Der Bürgermeister

Gerhard Feeß

Aufgestellt:

Büro für Vermessung
Bauleitplanung und
Geoinformation
Michael Nothacker
Karlstraße 16
72213 Altensteig

Altensteig, den 27.05.2014

72213 Altensteig, den

Ergänzt, den 23.09.2014
Ergänzt, den 09.02.2015
Ergänzt, den 18.07.2017
Ergänzt: den 26.09.2017

Tel.: 07453/9461133
Fax.: 07453/9461150

Tel.: 07453/8380
Fax.: 07453/2128

E-mail: mnothacker@t-online.de