

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Am Talberg 18

„Entwurf“

Inhaltsverzeichnis:

- A. Zeichnerischer Teil
- B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- C. Örtliche Bauvorschriften
- E. Vorhaben- und Erschließungsplan
- D. Hinweise zum Bebauungsplan
- F. Begründung zum Bebauungsplan
- G. Schalltechnische Untersuchung
- H. FFH-Vorprüfung
- I. Fachbeitrag Artenschutz
- J. Umweltbericht

Vorhabenträger:



Karlsruhe
gemeinnützige GmbH

AWO Karlsruhe gGmbH
Rahel-Straus-Str. 2
76137 Karlsruhe
T. 0721 – 35007-0
F. 0721 – 35007-170
info@awo-karlsruhe.de

Planverfasser:



Siegfried Huber
Jörn Huber
Freie Architekten
und Ingenieure

Huber Architekten
Vogelsang 7
76229 Karlsruhe
T. 0721 – 40 40 10
F. 0721 – 49 56 34
info@architekt-huber.de

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten neben den zeichnerischen Festsetzungen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) zuletzt geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26). Jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind – vorbehaltlich einer Umnutzung des Bestandsgebäudes entsprechend den Festsetzungen im Teilbereich A – im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB).

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ (s. zeichnerischer Teil) festgesetzt.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Stationäre Pflegeeinrichtungen, ambulant betreute Wohngemeinschaften und betreutes Wohnen
- Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen, insbesondere Tagesfördereinrichtungen zur Erbringung von Leistungen nach dem SGB IX
- Jugendheim einschließlich Freizeitangeboten
- Ferner sind die der Hauptnutzung dienenden Funktions- und Nebenräume (z.B. Wohnungen für Mitarbeiter, Auszubildende und Betreuungspersonal, Verwaltungs-, Personal-, Dienst- Lager- Wasch- und Technikräume, Mehrzweckräume, Gemeinschaftsräume, Umkleideräume, Bad und Pflegeräume, Küche, Essräume bzw. Speisesaal, WC-Anlagen) zulässig

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie durch die maximal zulässigen Wand-, First- und Gebäudehöhen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.1 **Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)**

Die Wand-, First- und Traufhöhen sind auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte **Bezugshöhe BZH** (in Meter über Normalhöhennull) zu beziehen.

Begriffe:

Die **Wandhöhe WH** bemisst sich am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut von geneigten Dächern, bzw. der Oberkante Flachdachattika des obersten Vollgeschosses.

Die **Firsthöhe FH** bemisst sich am höchstgelegenen Punkt der Dachhaut von geneigten Dachflächen.

Die **Gebäudehöhe GH** bemisst sich bei Gebäuden mit Flachdach am höchstgelegenen Punkt baulicher Anlagen im obersten Nicht-Vollgeschoss.

Gebäudehöhe bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen oder Flachdach (Teilbereich A und B):

Für Gebäude mit geneigten Dachflächen sind die maximalen Gebäudehöhen über die **Wandhöhe WH** und die **Firsthöhe FH** festgesetzt.

Für Gebäude mit Flachdach sind die maximalen Gebäudehöhen über die **Wandhöhe WH** und die **Gebäudehöhe GH** festgesetzt.

Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach und optional zusätzlichem Staffelgeschoss (Teilbereich C):

Für Gebäude mit Flachdach sind die maximalen Gebäudehöhen über die **Wandhöhe WH** und die **Gebäudehöhe GH** festgesetzt.

Ein Staffelgeschoss ist das oberste Geschoss, das i.d.R. gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist. Staffelgeschosse dürfen keine Vollgeschosse gemäß Definition der Landesbauordnung Baden-Württemberg sein.

Die im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzte **Wandhöhe WH** und **Gebäudehöhe GH** darf mit Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,50 m und mit gebäudetechnischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Photovoltaik) um bis zu 1,00 m überschritten werden. Bei einer Überschreitung der zulässigen **Wandhöhe WH** bzw. **Gebäudehöhe GH** ist mit den Aufbauten und Anlagen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken.

3.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 f. BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf, wenn keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 und 2 BauNVO benannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

4. Stellung der Baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Fläche Teilbereich B dürfen die Abstandsflächen nach § 5 Landesbauordnung (LBO) wie folgt unterschritten werden: Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,125 der Wandhöhe. Sie darf jedoch 1,00 m nicht unterschreiten. Die Regelungen des Brandschutzes bleiben hiervon unberührt.

6. Flächen für Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Ebenerdige PKW-Stellplätze sowie Wende- und Warteplatzflächen für PKW sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. PKW-Stellplätze dürfen auch als Carports ausgeführt werden, jedoch nur mit Flachdach und Dachbegrünung. Garagen sind unzulässig.

7. Flächen für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Dies gilt auch für Versorgungseinrichtungen, die für die Stromversorgung notwendig sind.

8. Einrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Einrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

C

Örtliche Bauvorschriften

In der Fassung vom 18.04.2022

C. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dächer

Für Gebäude im Teilbereich A sind Satteldächer, versetzte Satteldächer und Pultdächer von 25° bis 35° zulässig. Weiterhin sind Flachdächer zulässig. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

Im Teilbereich C sind nur Flachdächer zulässig. Staffelgeschosse sind bis maximal 20 % der darunterliegenden Grundfläche zulässig und müssen, ausgenommen von Treppenhäusern und Aufzugsschächten, in Bezug auf das darunterliegende Geschoss allseitig um mindestens 0,5 m einrücken. Balkonüberdachungen dürfen als Pultdächer mit Dachneigungen bis max. 10° ausgeführt werden.

2. Dachdeckung

Bei der Gestaltung der Dächer sind keine glänzenden Materialien zulässig. Photovoltaikanlagen und Elemente der Solarthermie sind hiervon ausgenommen.

Auf die Pflicht zur Dachbegrünung bei Carports unter Teil A, 6 wird verwiesen.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Festsetzung sind Dachgauben (Hauptdachtraufe durchgehend). Zwerchhäuser und Zwerchgiebel (Hauptdachtraufe unterbrochen) sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur bei geeigneten Dachflächen im Teilbereich A zulässig. Die Summe der einzelnen Dachaufbauten kann bis max. 2/3 der Fassadenbreite betragen. Von der Giebelseite (Organg) ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First sowie zum unteren Dachabschluss beträgt mindestens

zwei Ziegelreihen. In der Dachfläche übereinander liegende Dachgauben sind nicht zulässig.

4. Gestaltung von Pflasterflächen, Abfallsammelflächen

Für gepflasterte Flächen sind helle Materialien zu wählen, welche einer Aufheizung entgegenwirken. Dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter sind einzuhausen oder einzugrünen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

- 5.1. Im Plangebiet sind mindestens vier Laubbäume aus der Pflanzliste zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 5.2. Der vorhandene Baum in der Nordostecke und die Waldflächen (siehe Anlage J – Grünordnungsplan) am westlichen Rand des Plangebietes sind zu erhalten.
- 5.3. Im Teilgebiet C sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen.
- 5.4. Für alle Pflanzungen gelten die im Kapitel 8 genannten Vorgaben.
- 5.5. Befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen auszuführen. Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen und begrünbaren Oberflächen auszuführen.
- 5.6. Die unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als unversiegelte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Kies-, Stein- und Schottergärten ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien ist nicht zulässig.
- 5.7. Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z. B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

- 5.8. Der Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern (Mietenhöhe ≤ 2 m) und auf den neu angelegten Freiflächen der Wiederverwendung zuzuführen.

6. Pflanzliste und Pflanzvorgaben

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind ausschließlich heimische Arten zu wählen. Es werden die Baum- und Straucharten der nachstehenden Artenliste empfohlen. Nadelgehölze / Koniferen jeglicher Art (Fichte, Scheinzypresse, Lebensbaum u. ä.) sind nicht zulässig. Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, 3xv. zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv. und 60/80 cm. Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m zu begründen.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen. Hinsichtlich der Verwendung von Gehölzen sind die geltenden Bestimmungen zu beachten:

- Freihaltung von Anfahrtssichtweiten an Einmündungen, Kreuzungen u. ä.
- Grenzabstände nach dem Gesetz über das Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg
- Erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gem. Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich.

Für Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7, Herkunftsgebiet 11 (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland) zu verwenden.

Nach Möglichkeit sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft gemäß § 40 BNatSchG zu verwenden (gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4.2). Anzuwenden ist nachstehende Auswahl aus dem Sortiment der im Plangebiet (Naturraum 150) gebietsheimischen Gehölzarten nach LfU 2002. Nadelgehölze / Koniferen jeglicher Art (Fichte, Scheinzypresse, Lebensbaum u. ä.) sind nicht zulässig.

Bäume:	Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
	Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
	Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
	Hänge-Birke	(Betula pendula)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Rotbuche	(Fagus sylvatica)
	Faulbaum	(Frangula alnus)
	Esche	(Fraxinus excelsior)
	Zitterpappel, Espe	(Populus tremula)
	Vogelkirsche	(Prunus avium)
	Trauben-Kirsche	(Prunus padus)
	Traubeneiche	(Quercus petraea)
	Stieleiche	(Quercus robur)
	Weiden	(Salix aurita, caprea, cinera, fragilis, rubens)
	Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
	Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Berg-Ulme	(Ulmus glabra)	
	Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten	
Sträucher:	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Hasel	(Corylus avellana)
	Weißdorn	(Crataegus laevigata)
	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Hundrose	(Rosa canina)
	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
	Trauben-Holunder	(Sambucus racemosa)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)	
Kletterpflanzen:	Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
	Efeu	(Hedera helix)
	Echtes Geißblatt	(Lonicera caprifolium)

Dachbe- grünung:	Schnittlauch	(<i>Allium schoenoprasum</i>)
	Färber-Kamille	(<i>Anthemis tinctoria</i>)
	Wundklee	(<i>Anthyllis vulneraria</i>)
	Rundblättr. Glockenblume	(<i>Campanula rotundifolia</i>)
	Rauhe Nelke	(<i>Dianthus armeria</i>)
	Natternkopf	(<i>Echium vulgare</i>)
	Zypressen-Wolfsmilch	(<i>Euphorbia cyparissias</i>)
	Sonnenröschen	(<i>Helianthemum nummularium</i>)
	Kleines Habichtskraut	(<i>Hieracium pilosella</i>)
	Berg-Sandglöckchen	(<i>Jasione montana</i>)
	Frühlings-Fingerkraut	(<i>Potentilla tabernaemontani</i>)
	Tauben-Skabiose	(<i>Scabiosa columbaria</i>)
	Scharfer Mauerpfeffer	(<i>Sedum acre</i>)
	Weißer Mauerpfeffer	(<i>Sedum album</i>)
	Milder Mauerpfeffer	(<i>Sedum sexangulare</i>)
	Nickendes Leimkraut	(<i>Silene nutans</i>)
	Gemeines Leimkraut	(<i>Silene vulgaris</i>)
	Gewöhnlicher Thymian	(<i>Thymus pulegioides</i>)

Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Verwendet wird nährstoffarmes und skelettreiches Substrat. Eine initiale Ansaat erfolgt sehr lückig und ermöglicht so eine spontane Ansiedlung stand- ortheimischer und -gerechter Arten. Für die Anpflanzung wird naturraumtypisches Saat- und Pflanzgut verwendet. Geeignete Pflanzenarten sind nachstehend aufgeführt. Bewusst verzichtet wird auf die Verwendung einer artenreichen Saatgutmischung für Dachbegrünungen, da solche eine hohe Zahl nicht autochthoner Arten enthalten und zu einer Florenverfälschung beitragen können. Über Samenanflug und -eintrag (Vögel) können sich allmählich weitere typische Arten einstellen. Ziel ist die Entwicklung einer ausdauernden Ruderalvegetation mit Elementen der Trockenrasen.

Die Installation von Photovoltaikanlagen auf begrünten Dächern ist möglich. Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich ihrer dauerhaften Funktionsfähigkeit aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Dadurch ist in der Regel sichergestellt, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

Die Ausführung ist unter Beachtung der Richtlinie der Forschungsgesellschaft für Landschaftsbau Landschaftsentwicklung e.V. (FLL) für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen in der jeweils aktuellen Fassung vorzunehmen.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, bis zur Oberkante der Brüstung des ersten Obergeschosses unter Einhaltung folgender Größen zulässig.

- Einzelbuchstaben bis max. 0,5 m Höhe und Breite.
- Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf 2 m² pro Gebäude nicht überschreiten

Werbeanlagen sollen in ihrer Farbe und Helligkeit auf die Fassade abgestimmt sein. Kontraste sollen dabei kleinflächig gehalten werden. Schriftzüge können auf die Fassade aufgemalt oder als plastische Einzelbuchstaben direkt auf der Wand angebracht werden. Einzelbuchstaben können auch auf einem in Farbe und Gestalt angepasstem Schrifträger angebracht werden. Lichtwerbung ist ausgeschlossen.

8. Einfriedungen und Sichtschutzblenden

Es sind nur Einfriedungen aus Holz oder Metall als offene Einfriedung mit Hinterpflanzung oder lebende Hecken zulässig. Kunststoffausführungen sind unzulässig.

Offene Einfriedungen im Sinne dieser Satzung sind Zäune als Holz- oder Metallkonstruktionen mit einem Abstand der Latten oder Stäbe von mind. 0,1 m oder Zaunsysteme aus Metallgitter oder Metallgeflecht.

9. Standorte von Wärmepumpen

Ebenerdige Standorte von Wärmepumpen sind einzugrünen oder einzuhausen, so dass sie öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

10. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

11. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.