

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Neusatzeck“ der Stadt Bühl, in Bühl- Neusatz

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum“ (SO) § 11 Abs. 2 BauNVO

Festgesetzt werden drei Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 mit unterschiedlicher Zweckbestimmung.

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO1

Das sonstige Sondergebiet SO1 dient der Unterbringung von Einrichtungen, die dem Zweck dienen, ältere Menschen oder pflegebedürftige oder behinderte Volljährige aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten.

Zulässig sind:

- Pflegeeinrichtungen zur Kurzzeit- und Tagespflege und zur vollstationären Pflege,
- Stationäre Hausgemeinschaften¹.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO2

Das sonstige Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung von Mitarbeitern und Einrichtungen, die dem SO1 dienen und dieses durch komplementäre Nutzungen ergänzen.

Zulässig sind:

- Wohnungen für Mitarbeiter,
- der Versorgung des Seniorenzentrums dienende Läden, ladenmäßig betriebene Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für Hausverwaltung sowie Büroräume, die in Verbindung mit der Hauptnutzung stehen,
- Räume für kulturelle und soziale Zwecke, die in Verbindung mit der Hauptnutzung stehen,
- Räume zur Ausübung freier Berufe, die in direktem Zusammenhang mit der Altenpflege stehen, insbesondere Praxen für Ärzte, Heilpraktiker, Physiotherapeuten, Fußpfleger und Masseur.

¹ Wohngruppenorientierte Wohn- und Betreuungsform; Wohnalltag in einem Gemeinschaftsraum mit Küche im Mittelpunkt, unterstützt von einer hauswirtschaftlichen Präsenzkraft.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO3

Das sonstige Sondergebiet SO3 dient der Unterbringung von Service-Wohnungen², die die Pflegeeinrichtungen im SO1 ergänzen.

Allgemein zulässig sind Service-Wohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind

- betriebsbezogene Wohnungen,
- allgemeine Wohnungen.

Auf den als Sondergebiete SO1 und SO3 festgesetzten Teilen der Grundstücke Flst.Nrn. 1832 und 1827/2 ist die festgesetzte Nutzung erst nach dem Nachweis der Befreiung nach § 8 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ vom 28.10.2002 i.V.m. § 54 Abs. 1 NatSchG und § 67 Abs. 1 BNatSchG zulässig (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BauGB).

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Planeintrag durch die Grundfläche (GR) i.V.m. der maximalen Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Firsthöhe WH und FH) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt.

2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen (GR) werden jeweils für das SO1, SO2 und SO3 festgesetzt.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden:

- SO1:
GR (§ 19 Abs. 2 BauNVO) = 2.800 m²; GR (§ 19 Abs. 4 BauNVO) = bis zu 5.200 m²,
- SO2:
GR (§ 19 Abs. 2 BauNVO) = 690 m²; GR (§ 19 Abs. 4 BauNVO) = bis zu 950 m²,
- SO3:
GR (§ 19 Abs. 2 BauNVO) = 620 m²; GR (§ 19 Abs. 4 BauNVO) = bis zu 1.050 m²,

Auf Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind dauerhaft wasserdurchlässig befestigte Flächen wie Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Stützmauern und Ähnliches nur zu 50 % auf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen. Hierzu auch die Festsetzung **9.1.5.**

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

(§§ 18 und 20 BauNVO i. V. m. der Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte Wandhöhe (WH), Firsthöhe (FH) und Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß.

Die Wandhöhe und Firsthöhe werden in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt.

² Hierbei handelt es sich um eine Unterart des „Betreuten Wohnens“. Im Gegensatz zum Betreuten Wohnen unterliegt diese Unterart nicht den Regelungen des Heimgesetzes.

Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt

- der Schnittpunkt mit der Außenwand mit der OK Dachhaut = WH1, WH2, WH3, WH4 und WH5,
- der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Brüstung (OK Handlauf) = WH6,
- im Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) der Schnittpunkt mit der Außenwand der OK Dachhaut = WH7.

Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt

- der Schnittpunkt der OK Dachhaut beider Dachflächen = FH1, FH2, FH3, FH4, FH5 und FH7.

Wand- höhe Firsthöhe	Sondergebiet 1 Bezugshöhe = 386,00 m (Schwarzwaldstraße)	
	in m ü NN	Vollge- schosse
WH1 FH1	401,70 403,00	III
WH2 FH2	398,40 399,70	III
WH3 FH3	395,10 396,40	III

Wand- höhe Firsthöhe	Sondergebiet 2 Bezugshöhe = 384,50 m (Schwarzwaldstraße)	
	in m ü NN	Vollge- schosse
WH4 FH4	399,50 404,50	III
WH5 FH5	399,50 409,50	III

Wand- höhe Firsthöhe	Sondergebiet 3 Bezugshöhe = 383,50 m (Schwarzwaldstraße)	
	in m ü NN	Vollge- schosse
WH6	396,50	IV
WH7 FH7	398,80 399,50	IV

Bei Flachdachbebauung

- im SO1 entspricht die obere Außenwandbegrenzung inkl. Oberkante Attika der festgesetzten Wandhöhe WH1, WH2 und WH3,
- im SO3 entspricht die obere Außenwandbegrenzung inkl. Oberkante Brüstung der festgesetzten Wandhöhe WH6 und die obere Außenwandbegrenzung inkl. Oberkante Attika der festgesetzten Wandhöhe WH7.

Zur Orientierung sind die Kanaldeckelhöhen in der Planzeichnung eingetragen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

- 3.1 Im SO1 gilt die abweichende Bauweise a:
Offene Bauweise, die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
Im SO2 und SO3 gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Zur Herstellung von Terrassen und Lichthöfen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden, sofern diese nicht im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ vom 28. Oktober 2002 liegen.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Baugrenzen in allen Geschossen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO insgesamt auf nicht mehr als einem Drittel der jeweiligen Außenwand um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände um bis zu 0,50 m überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

- 4.1 ~~Hochbauliche~~ Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes sowie außerhalb des freizuhaltenden Flugkorridors für das Graue Langohr liegen, dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen.
- 4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO können als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern sie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes sowie außerhalb des freizuhaltenden Flugkorridors für das Graue Langohr liegen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- 5.1. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf hierfür festgesetzten Flächen zulässig, sofern es sich um den Nachweis notwendiger Stellplätze handelt.
- 5.2 Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur als Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern es sich um den Nachweis notwendiger Stellplätze handelt.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 6 BauGB)

Die Ein- und Ausfahrten sind begrenzt zulässig

- im SO1 in einer Gesamtbreite von 45 m,
- im SO3 in einer Gesamtbreite von 12 m.

7. Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche PG1 mit der **Zweckbestimmung Parkanlage Demenz** dient dem Seniorenzentrum.

Zulässig sind bauliche Anlagen, die nach der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche „Parkanlage Demenz“ zur normalen Ausstattung dazugehören, insbesondere:

- Teiche,
- Fußwege,
- Treppenanlagen,
- Stützmauern,
- Böschungen,
- Demenzgarten.

Die private Grünfläche PG2 mit der **Zweckbestimmung Siedlungsrand** dient der landschaftlichen Einbindung und wird überlagert mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft. Hierzu auch die Festsetzung **9.2.**

Die private Grünfläche PG3 mit der **Zweckbestimmung Parkanlage Kneipp** dient der Unterbringung einer Kneippanlage.

Zulässig sind bauliche Anlagen, die nach der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche „Parkanlage Kneipp“ zur normalen Ausstattung dazugehören, insbesondere:

- Pavillon,
- Wasserbecken,
- Wege,
- Treppenanlagen,
- Stützmauern,
- Böschungen.

8. Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche **G** ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b und Abs. 1a BauGB)

9.1 Grünordnerische Festsetzungen

9.1.1 Sofern Flachdächer errichtet werden, sind diese fachgerecht mit einer extensiven Dachbegrünung aus gebietsheimischen, standortangepassten trockenresistenten Stauden und Gräsern sowie Moos- und Sedumarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die wirksame Substratschicht muss mindestens 10 cm dick und flächig auf dem Dach aufgebracht werden. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig.

9.1.2 Zwischen den Stellplätzen am südöstlichen Rettungsweg sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe gemäß Planeintrag in mind. 2,50 m breite und 5,00 m lange unbefestigte Grünflächen zu pflanzen.

9.1.3 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche im **SO1, SO2 und SO3** ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe, 3xv., ein Obsthochstamm von mindestens 10-12 cm oder 10 Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60-80 cm, 2xv. gemäß der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,50 m zu begrünen. Zu erhaltende Bäume gem. Ziffer **9.1.4** sowie zeichnerische Anpflanzbindungen werden auf die nachzuweisenden Bäume angerechnet.

Die festgesetzten Baumstandorte können in Abhängigkeit von den Erfordernissen der Erschließungsplanung um bis zu 2 m verschoben werden.

9.1.4 Die vorhandenen, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Sie sind artgerecht zu pflegen und während benachbarter Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Abgehende Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume zu ersetzen.

9.1.5 Fußgängerwege, Stellplatzflächen sowie Grundstücks- und Feuerwehrezufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen oder Schotterrassen o.ä. (Rasenfugenanteil mindestens 30 %) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

Ausnahmsweise ist im aufgeweiteten Teilbereich des süd-östlichen Rettungsweges - infolge erhöhter Belastungen durch Rettungsfahrzeuge - Pflaster ohne Fugenanteil und beim Demenzgarten unter Berücksichtigung von Personen mit einer stark eingeschränkten Mobilität wasserdurchlässiger Asphalt oder eine glatte Pflasteroberfläche ohne Fugen zulässig.

9.1.6 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage Demenz/ Parkanlage Kneipp sind naturnah zu gestalten. Der unversiegelte Grünflächenanteil beträgt jeweils mind. 70%. Verunstaltende Abgrabungen und Aufschüttungen aufgrund der hohen Hangneigung von ca. 1:6 (16 %) sind zu vermeiden.

Ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zur Bepflanzung, zu den Belägen und anderen nutzungsspezifischen Gestaltungselementen ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Bühl abzustimmen und mit dem Bauantrag einzureichen.

9.1.7 Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.

9.1.8 Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft gemäß § 40 BNatSchG zu verwenden (gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“).

Bei der Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen sind Sorten des Kreissortiments für den Streuobstbau der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau des Landratsamtes Rastatt zu verwenden.

9.2 Planinterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Die nachfolgende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Als Randeingrünung sind entlang der Ostseite des Rettungsweges Hochstamm-Obstbäume auf einem mind. 6,50 m breiten Wiesenstreifen zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume können auf die pro Grundstücksfläche nachzuweisenden Bäume angerechnet werden. Es erfolgt eine extensive Wiesenutzung mit ein- bis zweischüriger Mahd. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

9.3 Planexterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Bühl, Gemarkung Altschweier, Flst.Nr. 3323, Los 36 – 39, Eigentum der Stadt Bühl)

Aus der umgesetzten planexternen Ausgleichsmaßnahme bei Oberweier, Gemarkung Altschweier (Waldhägenich), Flurstück-Nr. 3323, Los 36 – 39, werden 26.387 Ökopunkte dem Bebauungsplan Seniorenzentrum Neusatzeck zugeordnet.

Der öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen dem Landratsamt Rastatt - Untere Naturschutzbehörde, der Stadt Bühl und dem Vorhabenträger dient der dauerhaften Sicherung der planexternen Ausgleichsmaßnahme.