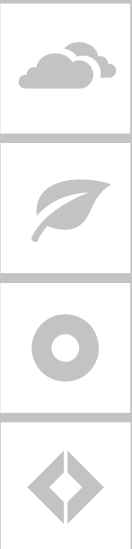
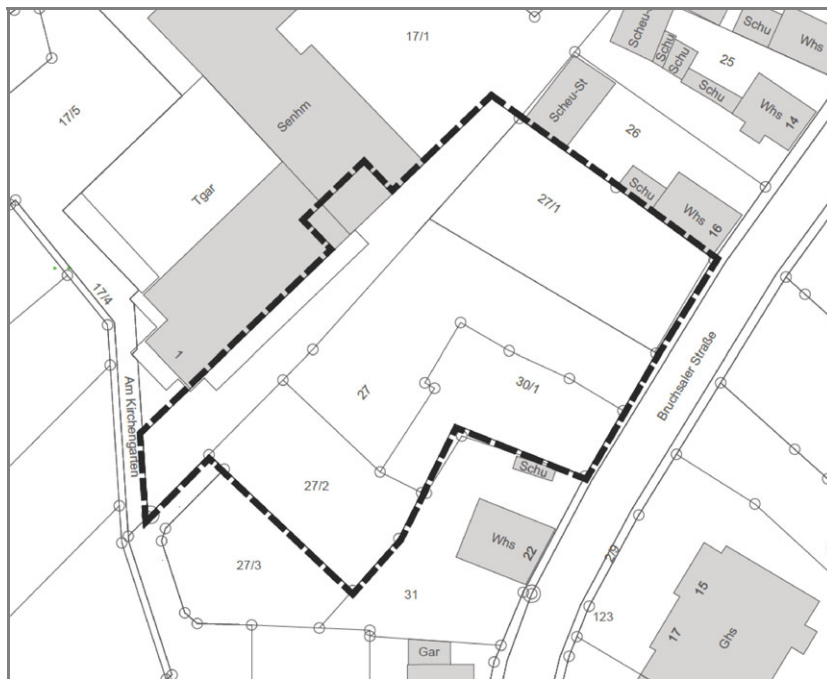


Gemeinde Forst

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Erweiterung Seniorenheim im Kirchgarten”

Entwurf



Karlsruhe
März 2024

Gemeinde Forst

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Erweiterung Seniorenheim im Kirchgarten”

Entwurf

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M. Eng. Martina Marek (Stadtplanung)

B. Sc. Annick Ulrich (Geographie)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Bruderhaus Diakonie

im März 2024

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- C - 1 Kenndaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3 Fachbeitrag Artenschutz
- C - 4 Fachbeitrag Schall
- C - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Sondergebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

SO_{Alten- und Pflegeheim} = Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Alten- und Pflegeheim".

Das Sondergebiet dient der Pflege sowie der Unterbringung damit affiner Nutzungen. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- ▶ Alten- und Pflegeheim,
- ▶ Tagespflege,
- ▶ betreutes Wohnen,
- ▶ Einrichtungen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner und Pflegebedürftigen entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten etc.
- ▶ Praxen zur Ausübung medizinischer Berufe und Gesundheitsdienstleistungen,
- ▶ im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung betriebene gastronomische Einrichtungen, sowie
- ▶ vorgenannten Nutzungen zugeordnete Büro- und Verwaltungseinrichtungen.

Der Hauptnutzungszweck "Alten- und Pflegeheim" muss dabei gewahrt bleiben.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- ▶ Stellplätzen und ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie
- ▶ bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

insgesamt bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der unteren Bezugshöhe bis zur Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut oder Attika). Die untere Bezugshöhe ist auf 110,3 m ü. NN festgesetzt (Bezugspunkt ist die genehmigte Fußbodenhöhe des EG im Bestandsgebäude des Alten- und Pflegeheims).

Notwendige technische Dachaufbauten dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf maximal 5% der Dachfläche um maximal 2 m überschreiten. Solaranlagen auf dem Dach dürfen die zulässige Traufhöhe ohne Flächenbegrenzung um bis zu 1 m überschreiten. Die Überschreitungen sind nur zulässig, wenn die Dachaufbauten bzw. Solaranlagen um das Maß der Überschreitung des Daches von der Außenfassade zurückgesetzt sind.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO und 14 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen, beschränkt auf die in der Planzeichnung festgesetzten Zweckbestimmung, zulässig.

Im gesamten Plangebiet dürfen untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Müllabfallsammelplätze sind innerhalb der Flächen für Abfallsammelbehälter zulässig.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

An den zur Bruchsaler Straße ausgerichteten Fassaden und an der zur nord-nordostseitigen Baugrenze ausgerichteten Fassade gegenüber der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Fahrräder ist die Belüftung für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmenbautechnischer Art, zu sichern, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten.

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

1.7.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.7.2 Wasserdurchlässige Materialien

Stellplätze und Nebenwege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, PKW-Stellplätze überwiegend zusätzlich mit Grünanteil (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster).

1.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind mit Ausnahme der Regenfallrohre und -rinnen unzulässig.

1.7.4 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED's oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit einem geringen UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K sowie insektendicht eingehauste Lampen zu verwenden. Fassadenbeleuchtung muss zum Gebäude strahlen, freistehende Beleuchtung zielgerichtet (z.B. auf den Weg) nach unten oder zum Gebäude hin ausgerichtet werden. Bei Lichtwerbeanlagen muss deren Beleuchtung auf die Werbeanlage selbst ausgerichtet werden.

1.7.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtlich zulässig, auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Die schadlose Versickerung des Regenwassers auf dem privaten Grundstück ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Versickerung hat grundsätzlich über die belebte Bodenzone oder über notwendige Versickerungseinrichtungen zu erfolgen.

1.7.6 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

■ Vögel

Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, also lediglich von Oktober bis Februar (§39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG).

Auf dem Grundstück sind in Ergänzung der festgesetzten Baumpflanzungen auf mindestens 100 m² standortgerechte Sträucher oder Hecken anzupflanzen oder zu erhalten. Dabei sind zu mindestens 60 % folgende Arten zu verwenden (Mindestqualität 2xv, 60-100 cm):

Feldahorn (*Acer campestre*), Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhl. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Apfel (*Malus sp.*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Johannisbeeren (*Ribes*), Rose (*Rosa*), Weide (*Salix*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantata*) sowie Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Verglasungen und verglaste Fassadenelemente mit einer Größe von mindestens 15 m² dürfen ausschließlich vogelschutzsichere Verglasungen (analog des Leitfadens 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht', Schweizerische Vogelwarte Sempach 2022, hochwirksames Vogelschutzglas Nr. 1-10) verwandt werden.

■ Reptilien

Vor Baubeginn sind die Reptilien aus dem Bau- bzw. Abbruchbereich (inkl. Baustelleneinrichtungsflächen etc.) in den Zeiträumen von Mitte März bis Ende April sowie von Anfang August bis Ende September fachgerecht zu vergrämen oder in einen funktionsfähigen Ersatzlebensraum versetzen (§ 9 Abs. 2 BauGB). Anschließend muss ein Reptilienschutzzaun fachgerecht eingerichtet werden, um eine Rückwanderung der Reptilien in das Baufeld zu verhindern. Der Reptilienschutzzaun ist während der gesamten Bauzeit zu erhalten. Für die konkrete Beschreibung der Vergrämung und der Errichtung des Reptilienschutzzaunes wird auf den Fachbeitrag Artenschutz (Anhang C-3) hingewiesen.

1.7.7 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Garten und Gehölze

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum zweiter oder dritter Ordnung und mindestens zwei Sträucher, mind. 2xv, Höhe mind. 0,6-1,0 m, zu erhalten oder anzupflanzen.

Mindestens alle 5 PKW-Stellplätze ist ein Laubbaum zweiter oder dritter Ordnung anzupflanzen. Diese und die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume werden dabei auf die Gesamtzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung "Garten" sind als Hausgarten (inkl. evtl. Aufenthaltsbereiche) anzulegen.

■ Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° bis 15°) sind extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Dachterrassen, technische Aufbauten. Solaranlagen auf der Dachbegrünung sind zulässig.

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen sind intensiv als Hausgarten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Der Substrataufbau der Tiefgaragendächer muss dabei mindestens 60 cm betragen.

1.7.8 Allgemeine Vorgaben zur Bepflanzung

Alle Bepflanzungen müssen standortgerecht sein und sind fachgerecht durchzuführen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

1.8 Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich und deren Zuordnung (§ 9 Abs. 1a und 2 BauGB)

Auf dem städtischen Flurstück Nr. 7293 sind vorgezogen zur Eidechsenvergrämung im Plangebiet auf 1.500 m² Ersatzlebensräume für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) fachgerecht herzustellen oder als solche aufzuwerten (CEF-Maßnahme). Der Bereich soll abgemagert werden, um eine möglichst magere und lückige Vegetation zu erzielen; anschließend sind Totholzriegel mit Sandlinsen anzulegen (ergänzend wird hingewiesen auf den Fachbeitrag Artenschutz (Anlage C-3)).

Wird artenschutzfachlich qualifiziert durch Kartierung nachgewiesen, dass von der Umsetzung weniger als 1.000 m² Reptilienlebensraum betroffen sind, darf die Flächengröße der CEF-Maßnahme auf das 1,5-fache des betroffenen Reptilienlebensraums reduziert werden, sofern die ökologische Funktion derselben weiterhin gegeben bleibt.

Die CEF-Maßnahme wird dem Baugrundstück flächenanteilig zugeordnet.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz- oder Holzfassaden oder in Sichtmauerwerk mit nicht reflektierenden nicht glänzenden Eigenschaften auszuführen. Metallfassaden sind ausgeschlossen. Grünfassaden bzw. Wandbegrünungen sind zulässig.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind nur gebrochene Farbtöne und keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben zulässig. Ebenso sind blendende Materialien, ausgenommen bei Verglasungen und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

Wärmetauscher sind vor der Straßenfassade unzulässig. Diese haben einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Nachbargrundstücksgrenze einzuhalten. Klimageräte dürfen weder auf straßenseitigen Dachflächen noch an straßenseitigen Fassaden angebracht werden.

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

Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer bis 45° Dachneigung sowie Flachdächer bis 5° Dachneigung. Bei Nebenanlagen sind zusätzlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 15° zugelassen. Als Dachgauben sind nur Schleppegauben zulässig.

Bei der Gestaltung der Dächer sind keine lackierten oder glänzenden Materialien zulässig. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

Der Abstand der technischen Dachaufbauten zur Außenwand muss mindestens deren Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen. Solaranlagen auf geneigten Dächern sind hiervon ausgenommen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Ihre Gesamtgröße ist auf maximal 2 m² begrenzt. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie Lichtwerbung am Himmel (z.B. Skybeamer).

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere Nutzung benötigt werden. Offene Lagerflächen sowie die Anlage von Stein- oder Schottergärten sind unzulässig.

Als Einfriedungen sind nur lebende Einfriedungen aus standortgerechten Gehölzen mit oder ohne darin einbezogene Drahtzäune sowie Zäune aus offenen Strukturen (z.B. Holz-oder Stahlgitter) zulässig.

Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere Wasserschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DSchG).

Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadloose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Schallschutz DIN 4109

In der Planzeichnung wird auf die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz hingewiesen. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01 (vgl. A5 der VwVTB).

Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien und Wärmerückgewinnung bei Lüftungsanlagen empfohlen.

Falls Elektro-Wärmepumpen zur Wärmeerzeugung gewählt werden, sollte im Sinne einer deutlichen CO₂-Einsparung der Strom möglichst aus regenerativen Quellen (z.B. eigene PV) stammen. Es wird darauf hingewiesen, dass Wärmepum-

pen die Vorgaben der TA Lärm zu beachten haben. Es werde werden aufgrund der Innerortslage und zum Schutz der Gartenbereiche leise Anlagen empfohlen. Werden Wärmepumpen zur Kühlung eingesetzt, so ist deren Anordnung auf nicht überhitzen Flächen (z.B. Gründach) von Vorteil.

Anpflanzungen/Dachbegrünung

Die Artenauswahl für neue Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es wird empfohlen, für Baumpflanzungen klimaresistente standortgerechte Arten und bei Gehölzpflanzungen standortgerechte Arten zu wählen. Auf die Publikation 'Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg' (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2002) und die FLL-Richtlinie 'Empfehlungen für Baumpflanzungen', Teil 1 wird hingewiesen.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18 919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BnatSchG.

Ergänzend wird auf die Ergebnisse und Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz verwiesen (Anlage C-3). Eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich.

Es wird empfohlen, für die Fassadengestaltung bei Glasflächen vogelfreundliches Glas zu verwenden, das für Vögel gut sichtbar ist. Auf den Leitfaden 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht', Schweizerische Vogelwarte Sempach 2022, wird hingewiesen.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B-1: Begründung zum Bebauungsplan	35
1. Anlass und Ziel der Planung	37
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	37
1.2 Verfahrensart	37
2. Räumlicher Geltungsbereich	38
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	38
3.1 Landesentwicklungsplanung	38
3.2 Regionalplanung	38
3.3 Flächennutzungsplanung	38
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	39
4. Beschreibung des Plangebiets	39
4.1 Gelände	39
4.2 Katastrophenhochwasser	39
4.3 Mobilität	39
4.4 Technische Erschließung	40
4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	40
5. Ziele der Planung	41
5.1 Grundzüge der Planung	41
5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan	41
5.3 Mobilität	42
5.4 Technische Erschließung	42
5.5 Lärmschutz	42
5.6 Grünordnung und Artenschutz	43
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	43
6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen / Durchführungsvertrag	43
6.2 Art der baulichen Nutzung	44
6.3 Maß der baulichen Nutzung	44
6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	45
6.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	45

6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	46
6.8	Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich und deren Zuordnung.....	49
B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften		51
1. Räumlicher Geltungsbereich.....		53
2. Ziele der Planung.....		53
3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften		53
3.1	Fassadengestaltung	53
3.2	Dachgestaltung	53
3.3	Werbeanlagen	54
3.4	Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen	54
B - 3: Umweltbericht		55

Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und dem daher steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen insbesondere für Senioren beabsichtigt die BruderhausDiakonie die Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegeheims in der Gemeinde Forst. Hierfür liegt eine konkrete Vorhabenplanung vor. Durch die Erweiterung werden in zwei Obergeschossen weitere Betreuungsplätze in hausgemeinschaftsartigen Gruppen mit Gemeinschaftsraum sowie im Erdgeschoss Eingangs- und Verwaltungsbereiche des Alten- und Pflegeheims sowie betreute Wohnungen und eine Physiotherapiepraxis geschaffen. Da die Erweiterung auf dem bisherigen Grundstück nicht möglich ist, soll diese auf dem Plangebiet südöstlich des Bestandsgebäude, an der Bruchsaler Straße, entstehen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die planerische und rechtliche Grundlage für die langfristige Entwicklung und Sicherung des Alten- und Pflegeheims geschaffen werden und das konkrete Vorhaben ermöglicht.

1.2 Verfahrensart

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortslage und kann demnach als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §§12, 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzweck von Natur-2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,3 ha umfasst die Flurstücke Nr. 27, 27/1, 27/2, 30/1 sowie Teile des Flurstücks Nr. 17/1. Er liegt direkt an der Bruchsaler Straße in der Ortsmitte der Gemeinde Forst. Die genau zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C-2) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Gemeinde Forst befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg innerhalb des Verdichtungsraums der Region Karlsruhe. Genauer liegt die Gemeinde Forst in dem Mittelbereich des Mittelzentrum Bruchsal. An Landesentwicklungsachsen nach Karlsruhe bzw. Heidelberg/Mannheim ist die Gemeinde Forst nur über die Stadt Bruchsal angebunden.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan für die Region Mittlerer Oberrhein vom 12.05.2004 (verbindlich seit 21.03.2005) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung im Bestand dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 04. April 2011 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Südlich grenzt eine Wohnbaufläche an, im Nordwesten eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim, auf der das bestehende Altenheim liegt. Im Südwesten liegt die Bruchsaler Straße, die als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Entlang der Bruchsaler Straße ist eine geplante Stadtbahntrasse eingezeichnet.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung (Darstellung des Plangebiets als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Alten- und Pflegeheim') anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Grundstücke des Geltungsbereichs sind als Flächen innerhalb der bebauten Ortslage im Sinne des § 34 BauGB einzustufen.

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Gelände

Das Plangebiet ist überwiegend eben. Lediglich von Nordosten nach Südwesten fällt das Gelände etwas ab. Der höchste Punkt des Geländes liegt bei ca. 113 m über NN, der tiefste Punkt bei 110 m über NN.

4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 20.11.2023), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ_{10} , HQ_{50} , HQ_{100} und HQ_{extrem} vorhanden.

4.3 Mobilität

4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Die Bruchsaler Straße, die sowohl örtlich als auch überörtlich von Bedeutung ist, führt direkt am Plangebiet vorbei. Nach Süden hin bindet die Bruchsaler Straße die Gemeinde Forst an die Bundesstraße B 35 und damit an die Bundesautobahn A 5 an. In Richtung Norden führt die Bruchsaler Straße zur Ortsmitte von Forst.

Entlang der Bruchsaler Straße kann teilweise am Straßenrand geparkt werden.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die ca. 200 m entfernten Bushaltestellen "Bruchsaler Straße" (südlich vom Plangebiet) und "Forst Löwen" (nördlich vom Plangebiet) zu erreichen. Beide Bushaltestellen werden von den Buslinien 125 und 129 bedient. Die Linie 125 führt von Karlsruhe Campus Nord bis nach Kirrlach sowie in Gegenrichtung (Karlsruhe - Spöck -

Neuthard - Karlsdorf - Bruchsal - Forst - Hambrücken - Wiesental - Waghäusel - Kirrlach) und das etwa alle 15 Minuten. Die Linie 129 führt von Forst bis nach Ubstadt, jedoch nur an Schultagen morgens und nachmittags.

Eine Bahnhaltestelle gibt es in der Gemeinde Forst nicht.

4.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Der Kirchenweg sowie der Weg Am Kirchengarten ist nur zu Fuß oder mit dem Fahrrad benutzbar. Es gibt keine gesonderten Radwege.

4.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und liegt innerhalb der Ortslage. Somit bestehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßen zur Verfügung.

4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.5.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage in der Gemeinde Forst und ist bereits bebaut. Es handelt sich um eine Baulücke, angrenzend an das bestehende Alten- und Pflegeheim, welche derzeit teilweise als Parkplatz genutzt wird. Der restliche Teil der Fläche ist mit Gras bewachsen.

4.5.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Nordwestlich des Plangebiets liegt das Alten- und Pflegeheim "Seniorenheim im Kirchgarten". Südwestlich und nordöstlich grenzt Wohnbebauung an. Auf der anderen Seite der Bruchsaler Straße befindet sich eine Brachfläche sowie ein Gebäude, indem sich unter anderem eine Arztpraxis sowie eine Bank befinden.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Ziel der Planung ist die Erweiterung des "Seniorenheim im Kirchgarten" in Forst auf den rückwärtigen Grundstücken in Richtung Bruchsaler Straße. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die langfristige Entwicklung und Sicherung des Alten- und Pflegeheims geschaffen werden und somit sich an die durch den demographischen Wandel entstehenden Anforderungen angepasst werden.

5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Planung dient der Sicherung und Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegeheims durch eine Vergrößerung des Baukörpers. Vorgesehen ist ein Neubau auf den Grundstücken an der Bruchsaler Straße, welches an das bestehende Alten- und Pflegeheim angebaut werden soll und über die Bruchsaler Straße erschlossen wird. Der Neubau soll dreigeschossig und mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden. Dabei wird der Neubau nicht die Höhe des bestehenden Baukörpers überschreiten und integriert sich somit in das Ortsbild.

Auf der westlichen Seite des Plangebietes soll neben dem Neubau ein Hausgarten angelegt werden, um die Gestaltung optisch aufzulockern und eine Erholungsfläche zu schaffen.

Auf der Ostseite des Neubaus soll ein neuer Eingang zum Alten- und Pflegeheim entstehen, die Physiotherapiepraxis bekommt einen eigenen Eingang. Der Eingang des Pflegeheims wird ergänzt durch einen Vorplatz bzw. Zufahrt und entsprechenden Besucherstellplätze für Pkw und Fahrrad sowie gesonderte Stellplätze für Arzt und Rollstuhlfahrer. Die Stellplätze soll durch Baumpflanzungen aufgelockert und begrünt werden.

Direkt vor dem Neubau an südlicher Seite an der Bruchsaler Straße sind ebenfalls Stellplätze für Pkw geplant.

Im Westen des Plangebiets werden weiterhin Müllabstellplätze sowie der zugehörige Weg ermöglicht.

Gemäß Durchführungsvertrag sind Änderungen der Grundrissanordnung im Innern des Gebäudes sind zulässig, soweit das grundsätzliche Konzept der Bebauung auch in Bezug auf das außen erkennbare Bild des städtebaulichen Entwurfs gewahrt bleibt.

5.3 Mobilität

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird weiterhin über die Bruchsaler Straße erschlossen. Der fließende Verkehr wird nicht durch die Planung beeinflusst.

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem privaten Grundstück nachgewiesen.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist bereits gut an den ÖPNV angebunden. Somit wird an der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur festgehalten.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege. Die Planung wird sich auf den Rad- und Fußgängerverkehr nicht erheblich auswirken. Es sind keine Änderungen geplant.

5.4 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden.

Die Versickerung von Regenwasser hat – soweit wasserrechtlich zulässig – auf dem Grundstück zu erfolgen. Ausreichende Freiflächen stehen im Plangebiet zur Verfügung.

5.5 Lärmschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein Fachbeitrag Schall (s. Teil C-4) vom Büro Modus Consult Gericke GmbH & Co.KG erstellt worden. Untersuchungsgegenstand dabei sind die Schallimmissionen auf das Alten- und Pflegeheim durch den Verkehrslärm der umgebenden Straßen, vor allem der Bruchsaler Straße. Teilweise werden die Orientierungswerte nach der DIN 18005 tags sowie nachts für das Plangebiet überschritten. Dadurch werden schalldämmende Außenbauteile notwendig, die durch die eingeführten technischen Baubestimmungen (hier die DIN 4109) bereit unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten

sind. Durch schallgedämmte Lüfter wird der Schutz der Nachtruhe gewahrt. Ein besondere Schutz von Freibereichen wird nutzungsbedingt nicht als zwingend erachtet und wäre auch im Sinne von aktiven Lärmabschirmungen (Lärmschutzwand) städtebaulich zu trennend. Eine gewisse Abschirmwirkung erfolgt durch die Bebauung. Auf den Fachbetrag Schall (Anlage C-4) wird verwiesen.

5.6 Grünordnung und Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits teilweise versiegelt. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushaltes zu minimieren. Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote vorgesehen, die Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen beinhalten.

Zudem werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten sowie zum Schutz von Grundwasser getroffen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf generell nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff. BNatSchG.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen / Durchführungsvertrag

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Dabei sind ergänzende Aussagen für die Zulässigkeit des Vorhabens in dem Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig (z.B. die Möglichkeit der Änderung der Möblierung/inneren Raumaufteilung). Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Sondergebiets 'SO' mit der Zweckbestimmung "Alten- und Pflegeheim" ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung. Die Festsetzungen spannen dabei einen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

Das SO eröffnet die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung des Seniorenheims, das zur Unterbringung von pflegebedürftigen Senioren dient.

Im Rahmen der Zweckbestimmung darf es um ein der Hauptnutzung zugehöriges Serviceangebot, Tagespflege und betreutes Wohnen sowie Einrichtungen für soziale Zwecke und die weiteren festgesetzten zur Zweckbestimmung affinen Nutzungen wie beispielsweise Gesundheitsdienstleistungen ergänzt werden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl ermöglicht die geplante Bebauung. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Stellplätze vermeidet eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes und der Grünordnung. Die zulässige Versiegelung entspricht der Ortskernlage (analog eines Mischgebiets). Gleichzeitig erfolgt eine Reduktion des Bodeneingriffs durch versickerungsfähige Beläge (in Ergänzung der Dachbegrünung).

Auf § 9 Abs. 1 LBO BW wird hingewiesen. Demnach müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

6.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der max. Anzahl der Vollgeschosse wird das zulässige Nutzungsmaß konkretisiert sowie die geplante Vorhabenplanung gesichert.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. 3 begrenzt und schafft in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur. Der Neubau ist nicht höher als das bestehende Alten- und Pflegeheim, weshalb die Einbindung in die Umgebung, auch im Umfeld der Kirche, als städtebaulich verträglich angesehen wird.

6.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ermöglicht den Bau der Alten- und Pflegeheimerweiterung. Sie liegt unterhalb der bisher maximal zulässigen Firsthöhe und verhindert ein zu hohes Gebäude. Somit sichert die zulässige Höhe ein harmonisches und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild des Alten- und Pflegeheims und ist auf das geplante zukünftige Geländenniveau abgestimmt.

6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

6.4.1 Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert. Die abweichende Bauweise ermöglicht eine flexible Ausformung der Gebäudekörper entsprechend des geplanten Vorhabens. Durch die Regelung als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung ist die Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegeheims möglich. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten.

6.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie orientieren sich an der Vorhabenplanung. Die maximale Gebäudelänge wird durch das Baufenster begrenzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung "Garten" dienen der Durchgrünung im Plangebiet und wirken somit u.a. möglicher Hitzeentwicklung entgegen.

6.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken werden Nebenanlagen und Stellplätze nur in überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Abfallsammelbehälter werden nur in der Fläche für Abfallsammelbehälter erlaubt, um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen.

Um die Versorgung des Gebiets mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser zu sichern, sind hierfür notwendige Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig.

6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf das Plangebiet wirken maßgebend von Südosten her die Straßenverkehrsgerausche der Bruchsaler Straße ein. Die Wiesenstraße im Südwesten sowie die Kirchstraße weiter nördlich tragen aufgrund ihrer entfernten Lage zu keinem relevanten Lärmbeitrag bei.

Im Schallgutachten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 / 45 dB(A) tags / nachts. Es zeigt sich, dass die entsprechend einem Allgemeine Wohngebiet (WA) angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet an den straßenseitigen Fassaden am Tag und in der Nacht überschritten werden.

Auf Grund der Geräuscheinwirkungen im WA aus dem Straßenverkehr oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm in Form von besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile, Schalldämmlüfter) erforderlich.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.7.1 Bodenschutz

Die Festsetzung zum Umgang mit dem Oberboden dient der Wasserdurchlässigkeit, der Grundwasserneubildung und der Belüftung des Erdreichs und der Pflanzen. Sie konkretisiert den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB.

6.7.2 Wasserdurchlässige Materialien

Die wasserdurchlässige Ausbildung von oberirdischen Stellplätzen und Nebenwegen dient als Maßnahme zur Wasserdurchlässigkeit und Belüftung des Erdreichs. Hierdurch werden im Sinne einer Minimierungsmaßnahme Bodenfunktionen erhalten oder wieder hergestellt. Die Verwendung von Materialien teilweise mit Grünanteil für PKW-Stellplätze dient der Flora sowie dem Ortsbild.

6.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen werden zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser ausgeschlossen. Regenfallrohre und -rinnen werden hiervon bauplanungsrechtlich vor dem Hintergrund bestehender Bagatellgrenzen ausgenommen, die auch bei Auflagen Beachtung finden könnten.

6.7.4 Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Lampen sowie die Begrenzung der Abstrahlrichtung bei der Außenbeleuchtung dient dem Schutz der Insekten selber und als Nahrungsgrundlage. LED's sind dabei energieeffizient und im Vergleich unterschiedlicher Leuchtmittel besonders insektenfreundlich.

6.7.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle, zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs und zum Schutz von Bodenfunktionen ist das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern.

6.7.6 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind die Maßnahmen aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage C-3) notwendig und zu beachten.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit sind das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur innerhalb 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Um den durch die Arbeiten zerstörten Lebensraum für Vögel wiederherzustellen, sind die gerodeten Hecken gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Große Verglasungen und verglaste Fassadenelemente (z.B. verglaste Pfosten-Riegel-Konstruktion) sind zum Schutz der Vögel als Vogelschutzverglasung auszubilden (z.B. große Treppenhausverglasung).

Um die Reptilien vor den Baumaßnahmen und dadurch vor Verletzungen bzw. Tötungen zu schützen, ist eine fachgerechte Vergrämung bzw. Umsiedlung und, um das Rückwandern ins Baufeld zu verhindern, ein Reptilienschutzzaun notwendig.

6.7.7 Erhalten und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu Gunsten der Flora und Fauna sowie des Kleinklimas (z.B. gegen Überhitzung im Parkplatzbereich) und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Bepflanzungen festgesetzt.

Für das gesamte Grundstück werden gliedernde Bäume sowie eine Mindestanzahl an Sträuchern festgesetzt, um das Plangebiet entsprechend den Standortbedingungen zu begrünen und Hitzeentwicklung durch die Planung zu minimieren und ihr entgegenzuwirken.

■ Dachbegrünung

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung der Flachdächer festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwasser eintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

Solaranlagen dürfen auf der Dachbegrünung entstehen. Dies ist hier zur regenerativen Energieversorgung und den globalen Klimaschutz sinnvoll.

Insgesamt entsteht eine mit dem geplanten Vorhaben kompatible hochwertige Eingrünung des Plangebietes, und ein angestrebter grüner Gebietscharakter. Zudem dienen die Grünfestsetzungen dem Mikroklima, wirken gesundheitlichen Gefahren v.a. für Senioren durch Überhitzung entgegen und begünstigen eine angemessene Flora und Fauna. Eine zusätzliche Bepflanzung ist immer möglich.

6.7.8 Allgemeine Vorgaben zur Bepflanzung

Zum Erhalt der Durchgrünung im Gebiet und zum Schutz der Bepflanzungen sind diese zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Insgesamt entsteht eine mit dem geplanten Vorhaben kompatible hochwertige Eingrünung des Plangebietes, und ein angestrebter grüner Gebietscharakter. Zudem dienen die grünordnerischen Festsetzungen dem Mikroklima, wirken gesundheitlichen Gefahren durch Überhitzung entgegen und begünstigen eine angemessene Flora und Fauna.

6.8 Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich und deren Zuordnung

Durch das Vorhaben gehen dauerhaft ca. 1.000 m² Lebensraum für die Reptilien verloren, oder werden stark beeinträchtigt. Für den Verlust und zur Minderung der Betroffenheit ist ein Ersatzlebensraum im Umfang von 1.500 m² auf einer externen Fläche vorgezogen funktionsfähig fachgerecht herzustellen. Diese sogenannte CEF-Maßnahme trägt zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion bzw. zur Sicherung der Vorkommens von Zauneidechsen bei. Da die 1.000 m² zeitbedingt auf einer Worst-Case-Betrachtung und nicht auf einer Reptilienkartierung beruhen, kann bei einer entsprechenden Kartierung für die Umsetzung ggf. eine Flächenreduktion erfolgen. Die Ergebnisse aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage C-3) sind zu beachten.

Teil B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Erweiterung Seniorenheim im Kirchgarten" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C - 2).

2. Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die Einbindung des Planbereichs in das Ortsbild Wert gelegt.

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

3.1 Fassadengestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur gestalterischen Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Material- und Farbvorgaben gestellt. Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher und architektonischer Qualität bereits in den örtlichen Bauvorschriften zu sichern.

Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften sind zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

3.2 Dachgestaltung

Die Vorgaben zur Dachgestaltung sichern die Vorgaben eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken und orientieren sich am geplanten Vorhaben.

Um zu hohe Dachneigungen zu vermeiden, wird eine Spannweite bei Sattel- und Walmdächern festgesetzt.

Aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen sind engobierte, lackierte und glänzende Materialien bei der Dacheindeckung unzulässig.

3.3 Werbeanlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung möglich und werden in ihrer Größe begrenzt. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben oder am Himmel (z.B. Skybeamer) werden zudem eingeschränkt, da sich diese zu stark in die Wahrnehmung drängen würden.

3.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen

Offene Lagerplätze, Anlagen von stein- und Schottergärten sind in den unbebauten Flächen aus ortsgestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes unzulässig, ebenso wie einsehbare nicht eingehauste Abfallsammelbehälter.

Um ein natürliches bzw. offenes Erscheinungsbild zur Umgebung zu gewährleisten, sind nur offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedigungen in Form von Draht- oder Holzzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

Teil B - 3 Umweltbericht

Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden. Die festgesetzten Grundflächen betragen insgesamt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet. Es werden zudem Bepflanzungen, Dachbegrünung und/oder Solaranlagen, versickerungsfähige Stellplätze und ergänzende ökologische Regelungen getroffen.

Der Fachbeitrag Artenschutz (Anlage C-3) lässt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen. Auch wird der Gehölzrodungszeitpunkt zum Schutz der im Gebiet vorkommenden, jedoch nicht streng geschützten Vögel auf außerhalb der Vogelbrutzeit beschränkt. Die im Fachbeitrag Artenschutz aufgeführten Maßnahmenempfehlungen, insbesondere für Zauneidechsen, sind berücksichtigt. Für Insekten und damit auch zu Gunsten der Nahrungsgrundlage der Vogelwelt und Eidechsen sind die Begrünungen im Gebiet und insektenfreundliche Leuchtmittel hilfreiche Ergänzungen.

Die festgesetzte Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits teilweise vorhandenen Versiegelung und bestehenden Nutzungen gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind mit der getroffenen Lärmkontingentierung nicht zu erwarten.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind aufgrund der Bebauungsplanung nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die

das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht ersichtlich.

Teil C - 1 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Sondergebiet Alten- und Pflegeheim (SO)	2.809
Summe	2.809

Tab. 1: Kenndaten der Planung

Teil C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil C - 3 Fachbeitrag Artenschutz

Teil C - 4 Fachbeitrag Schall

Teil C - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBL I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung

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

Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, zuletzt geändert und ergänzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBL S. 26, 46)

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBL S. 26, 44)

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBL S. 26, 43)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2023 (BGBl. I S. 202) m.W.v. 03.08.2023

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBL 2010 S. 357, ber. GBL S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBL S. 422)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBL S. 229, 231)

Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Erweiterung Seniorenheim im Kirchgarten”

1 Aufstellungsbeschluss

- | | | | |
|-----|--|----|------------|
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO | am | 17.07.2023 |
| 1.2 | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | |

2 Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- | | | | |
|-----|--|------------|--|
| 2.1 | Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | am | |
| 2.2 | Ortsübliche Bekanntmachung | am | |
| 2.3 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom
bis | |
| 2.4 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | vom
bis | |

3 Satzungsbeschluss

- | | | | |
|-----|---|----|--|
| 3.1 | Abwägungsentscheidung | am | |
| 3.2 | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB | am | |
| 3.3 | Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am | |

4 Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

- | | | | |
|-----|--|----|--|
| 4.1 | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB | am | |
|-----|--|----|--|

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Erweiterung Seniorenheim im Kirchgarten”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Erweiterung Seniorenheim im Kirchgarten” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A	Bestandteile
A - 1	Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom, M 1:500
A - 4	Vorhaben- und Erschließungsplan
A - 5	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B **Begründung**

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- C - 1 Kenndaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3 Fachbeitrag Artenschutz
- C - 4 Fachbeitrag Schall
- C - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Forst

Forst, den

Bernd Killinger, Bürgermeister