

B. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Erweiterung Weraheim – geschützte Einrichtung“

B.1 Planungsrecht Textteil
mit Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Stand: 16.06.2023 ENTWURF

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

A Planzeichnung M 1 : 500

B.1 Textliche Festsetzungen mit Satzung über Örtliche Bauvorschriften

B.2 Begründung

C Vorhaben- und Erschließungsplan

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 16.06.2023
2. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Habitatpotenzialanalyse erstellt durch Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, 07.09.2021
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Weraheim – geschützte Einrichtung“ – erstellt von Planungsgruppe Ökologie und Information, Aniol, Beier, Heimbach, Riedinger, Reichenbach, 07.02.2023
4. Baumgutachten zu BV Wohnheim Hebsack, erstellt durch Baum.Erfahrung Hartmut Neidlein, Winnenden, Stand 21.10.2021, Ergänzung Längsparker, 23.03.2023
5. Remshalden-Hebsack, Geschützte Einrichtung für psychisch erkrankte Menschen,. Stellungnahme zum Schallschutz (Lärmaktionsplan, Schallimmissionsschutz zur Nachbarschaft) – erstellt von Gerlinger + Merkle, Schorndorf, 01.Juni 2023
6. Entwässerungskonzept FFG Weraheim. Hebsack – erstellt von Planungsgruppe Stahlecker, Stuttgart, 06.06.2023

7. Weraheim Hebsack – geschützte Einrichtung für psychisch erkrankte Menschen - Kurzbeschreibung zur Entwässerung – erstellt von Keppler + Kähn GmbH, Ulm 07.06.2023
8. Weraheim Hebsack – Dimensionierung Regenwasser – erstellt von Keppler + Kähn GmbH, Ulm 07.06.2023
9. Berechnung Volumen Regenrückhalteraum (Vrrr) bei Einleitungsmengenbegrenzung – erstellt von Keppler + Kähn GmbH, Ulm 07.06.2023
10. Weraheim Hebsack – Dimensionierung Schmutzwasser – erstellt von Keppler + Kähn GmbH, Ulm 11.05.2023
11. Überflutungsnachweis nach Formel 20 (DIN 1986-100) – 30 jährlich - erstellt von Keppler + Kähn GmbH, Ulm 07.06.2023

Rechtsgrundlagen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft. Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6 v. 11.01.2023)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6 v. 11.01.2023)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I.S. 1802)

Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. In Ergänzung zum Lageplan M 1:500 wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nutzung entsprechend dem Vorhaben und Erschließungsplan vom 06.06.2023. Zulässig ist ein

- Wohnheim für psychisch erkrankte Menschen, für die ein Betreuungsgericht einen Unterbringungsbeschluss nach § 1831 BGB erlassen hat, mit Gemeinschaftsraum, Tagesstrukturräumen und Verwaltungsräumen für insgesamt 24 Bewohnerplätze und das entsprechende Betreuungspersonal, sowie Schuppen und Auto- und Fahrradstellplätze.
Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.06.2023
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 – 21a BauNVO
- Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.06.2023 Titel Weraheim Hebsack – geschützte Einrichtung für psychisch kranke Menschen
Maximale Firsthöhe (FH max - Oberkante First), maximale Traufhöhe (THmax – Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) siehe Planeinschrieb.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 BauGB
§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO
- Die Baugrenze gilt für oberirdische Bauteile. Siehe Planeintrag.
- 4. Stellplätze und Tiefgaragen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB
§ 12 BauNVO
§ 23 Abs. 5 BauNVO
- Offene, oberirdische Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.
- 5. Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 23 Abs. 5 BauNVO
- Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
Müllbehälter dürfen am Tag der Abholung auf den festgesetzten Müllabstellflächen abgestellt werden.
Fahrzeuge für Anlieferung dürfen auf der im Plan festgesetzten Anlieferzone abgestellt werden.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Gehölzrodung**
Die Rodung der Gehölze darf nur im Zeitraum nach dem 30. September und vor dem 1. März erfolgen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Nisthilfen

Für Blau- und Kohlmeisen sind je drei Nisthilfen an Bäumen und Gehölzen im Plangebiet anzubringen.

Vogelschlag

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogel-schlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Siehe Hinweise.

Lichtquellen

Es sind UV-freie, Insektenschonende Beleuch-tungsmittel (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.

Oberbodenbehandlung

Ausgehobener und wiederverwertbarer Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, gesichert, fachgerecht in Mieten zwischengelagert und an-schließend wieder zu verwenden.

Oberflächenwasserbehandlung

Für das Gebiet ist eine Oberflächenwasserbehand-lung mittels Versickerung, Mulden und Rigolen her-zustellen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.06.2023)

7. Pflanzgebote/Pflanzbindungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB

Pflanzgebot 1: Einzelbäume auf privaten Grund-stücksflächen

Entsprechend dem Planeintrag sind heimische Sträucher/Bäume gemäß der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhal-ten. Die im Plan eingetragene Lage der Pflanz-standorte ist nicht bindend. Nicht mit Sträu-chern/Bäumen bepflanzte und nicht überbaute Flä-chen sind dauerhaft zu begrünen.

Pflanzliste:

Es sind gebietsheimische Gehölze Baden- Würt-tembergs zu verwenden mit Beachtung der Herausforderungen des Klimawandels.

z.B.

Carpinus betulus, Hainbuche

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel

Corylus avellana, Haselnuss

Crataegus laevigata, Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Rainweide/Liguster
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
Ostrya carpinifolia, Europäische Hopfenbuche
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hunds-Rose
Salix caprea, Sal-Weide
Salix cinerea, Grauweide
Salix purpurea, Purpurweide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Trauben Holunder
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball
Qualitäten Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt,
Höhe: 60 - 100 cm

Fraxinus ornus – Blumenesche
Fraxinus angustifolia Raywood – Schmalblättrige
Erle
Robinia pseudoaccacia – Akazie
Quercus robur Fastigiata – Säuleneiche
Quercus frainetto– Ungarische Eiche

Pflanzgebot 3: Begrünung Einfriedung

Die Einfriedungen sind mit Kletterpflanzen ein-
zugrünen.

Geeignete Kletterpflanzen: Wilder Wein, Efeu,
Knötherich, etc.

Pflanzbindung 1: Einzelbäume

Mit Pflanzbindung belegte Bäume sind zu pflegen,
dauerhaft zu erhalten und ggfs. neu zu pflanzen.

8. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers
sind auf den privaten Grundstücken entlang der öf-
fentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen, Auf-
schüttungen, Böschungen und Stützmauern vom
jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. Die
Nutzung dieser Anlagen bleibt im Rahmen der
Festsetzungen des Bebauungsplans dem Eigentü-
mer vorbehalten.

B 2.Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

1. **Solar-/Photovoltaikanlagen**

§ 74 Abs. 1 LBO

Solar-/Photovoltaikanlagen sind auf Dächern
und an Fassaden zulässig.

Hinweise

Boden

Zum Schutz des Bodens ist das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Gesetz zum Schutz des Bodens Baden-Württemberg zu beachten.

Bodenfunde

Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Funde zu Tage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg gem. § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz zu benachrichtigen.

Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Beim Auffinden von Verunreinigungen des Untergrundes ist die zuständige Behörde (Amt für Bodenschutz und Gesundheitsamt) beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis einzubeziehen und ggf. Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Baugrund, Geotechnik

Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten bzw. im Baugenehmigungsverfahren (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-22 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass keine wasserwirtschaftlichen Beeinträchtigungen entstehen. Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rems Murr Kreis zu verständigen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind erlaubnispflichtig und beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis anzuzeigen.

Trennsystem/Versickerung

Die Abwasserbeseitigung muss auf dem Baugrundstück im Trennsystem erfolgen.

Eine Versickerung auf dem Grundstück ist nur in sehr geringem Maße aufgrund des Baugrundes möglich, daher wird der Ablauf über Mulden und Rigolen verzögert und an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Siehe Kurzbeschreibung zur Entwässerung, Dimensionierung Regenwasser, Berechnungen Volumen Regenrückhalteraum

Vogelschutzglas

Auf die Broschüre „Vogelschlag an Glas“ des BUND NRW wird verwiesen, mit praktischen Schutzmaßnahmen, an denen sich Architekt/-innen und Bauherr/-innen orientieren können.

Bezüglich der Vermeidung von „Vogelschlag“ durch großflächige Glasfassaden wird ebenso auf das Merkblatt der Schweizerischen Vogelwarte (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaet-ter/MB-Voegel_und_Glas_D_2017.pdf) sowie auf die Broschüre „Vögel und Glas“ (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) verwiesen.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Folgende Maßnahmen wurden zur Konfliktvermeidung aufgeführt und sind über den Durchführungsvertrag gesichert.

1. Nisthilfenstandorte
2. Untersuchung der alten Bausubstanz vor Renovierung bzw. Abbruch auf Vögel und Fledermäuse
3. Baustelleneinrichtung ist auf ein minimales Areal zu beschränken.

Aufgestellt:

Stuttgart, den

07.02.2022/04.08.2022/11.10.2022/16.02.2023/24.04.2023/06.06.2023/16.06.2023

Dipl.-Geographin Gabriele Kauß-Brockmann

Es wird die Übereinstimmung der Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.

Remshalden, den

Reinhard Molt

Bürgermeister

Ausfertigung

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1 – 10 Baugesetzbuch aufgestellt.

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.

Remshalden, den

Reinhard Molt
Bürgermeister