

## **B. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **„Erweiterung Weraheim – geschützte Einrichtung“**

#### **B. Planungsrecht Textteil**

#### **mit Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**

#### **gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

**Stand: 04.03.2024**

#### 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 Textliche Festsetzungen mit Satzung über Örtliche Bauvorschriften

C Vorhaben- und Erschließungsplan

#### Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 04.03.2024
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, ergänzt 23.02.2024
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**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Gehölzrodung**

Die Rodung der Gehölze darf nur im Zeitraum nach dem 30. September und vor dem 1. März erfolgen.

**Nisthilfen**

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

**Vogelschlag**

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

**Lichtquellen**

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

**Oberbodenbehandlung**

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

**Oberflächenwasserbehandlung**

Für das Gebiet ist eine Oberflächenwasserbehandlung mittels Versickerung, Mulden und Rigolen herzustellen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.06.2023)

**7. Pflanzgebote/Pflanzbindungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB

**Pflanzgebot 1: Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen**

Entsprechend dem Planeintrag sind heimische Sträucher/Bäume gemäß der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Plan eingetragene Lage der Pflanzstandorte ist nicht bindend. Nicht mit Sträuchern/Bäumen bepflanzte und nicht überbaute Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Pflanzliste:

Es sind gebietsheimische Gehölze Baden- Württembergs 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 einzugrünen.

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 öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern vom

jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. Die Nutzung dieser Anlagen bleibt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans dem Eigentümer 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.

### **Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt im Bereich der archäologischen Prüffallfläche „Spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Hebsack.

Hier ist bei Bodeneingriffen ggf. mit Befunden und Funden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zu rechnen.

### **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**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Rutschungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und

im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte vor der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 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](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.

### **Immissionen aus Bahnbetrieb**

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kom-

men. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussung durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Aufgestellt:

Stuttgart, den

07.02.2022/04.08.2022/11.10.2022/16.02.2023/24.04.2023/06.06.2023/16.06.2023/04.03.2024

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