

**GEMEINDE HELMSTADT-BARGEN**

**04**

## **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Alte Schule“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Alte Schule“**

**Projekt-Nr.**

20126

**Bearbeiter**

M.Sc. E. Poser

**Datum**

16.01.2023



**Bresch Henne Mühlिंगhaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	2
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
2.2.1 Nutzungen.....	3
2.2.2 Erschließung.....	3
2.2.3 Impressionen Plangebiet.....	4
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>6</b>
3.1 Regionalplanung.....	6
3.2 Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne.....	6
3.3 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	8
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Artenschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>6. Planungskonzept</b> .....	<b>11</b>
6.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung.....	11
6.2 Bebauungskonzept.....	12
6.3 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungskonzept.....	13
6.4 Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungskonzept.....	14
<b>7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
7.3 Bauweise.....	18
7.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	18
7.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	19
7.6 Flächen für Stellplätze und Garagen.....	20
7.7 Verkehrsflächen.....	20
7.8 Grünflächen.....	20
7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
7.9.1 Bauzeitenbeschränkung.....	23
7.9.2 Vergrämung von Zauneidechsen.....	23
7.9.3 Außenbeleuchtung.....	24
7.9.4 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen.....	24

7.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte oder Kraft-Wärme-Kopplung .....	25
7.11 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm ....	25
7.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	25
<b>8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>26</b>
8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	26
8.1.1 Dachgestaltung .....	26
8.1.2 Fassadengestaltung.....	27
8.2 Werbeanlagen.....	27
8.3 Grundstücksgestaltung .....	27
8.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	27
8.4 Außenantennen .....	28

## **Abbildungsverzeichnis ..... Seite**

Abb. 1: Lage des Plangebiets in Helmstadt-Bargen.....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. ....	3
Abb. 3: Blick auf die „Alte Schule“ von Süden (Pfarrstraße).....	4
Abb. 4: Blick auf die „Alte Schule“ von Nordwesten (Wirtschaftsweg).....	4
Abb. 5: Blick auf die Grünfläche und kath. Kirche von Süden .....	5
Abb. 6: Benachbarte Wirtschaftsgebäude und Wohnbebauung (westlich des Plangebiets).....	5
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan. ....	6
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (blaue Linie).....	7
Abb. 9: Natur- und Landschaftsschutzgebiete. ....	8
Abb. 10: Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.....	9
Abb. 11: Bebauungskonzept „Alte Schule“ – EG. ....	12
Abb. 12: Bebauungskonzept „Alte Schule“ – OG.....	13

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen mit rund 3.800 Einwohnern liegt im Nordwesten Baden-Württembergs im östlichen Rhein-Neckar-Kreis. Die Gemeinde Helmstadt-Bargen besteht aus den ehemaligen Gemeinden Bargen, Flinsbach und Helmstadt.

In zentraler Lage Helmstadts, auf dem Gelände der „Alten Schule“, beabsichtigt die Gemeinde die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Seniorenpflegeheims mit Wohnungen zu schaffen.

Hintergrund dieser Planungen ist der dringende Bedarf der Gemeinde an einer Pflegeeinrichtung, u.a. bedingt durch den demografischen Wandel sowie die steigende Pflegebedürftigkeit der Bevölkerung im Alter. Gemäß Kreisseniorienplanung des Rhein-Neckar-Kreises von 2017 – 2027 liegt der prognostiziert Bedarf v.a. an Dauerpflegeplätzen, aber auch an teilstationärer Pflege 2027 deutlich über dem Bestand. Die Gemeinde Helmstadt-Bargen möchte mit der Einrichtung die soziale Infrastruktur im Ort verbessern und den Senioren und beeinträchtigten Menschen bestmögliche Versorgung innerhalb der Gemeinde bis ins hohe Alter bieten.

Das Plangebiet, bestehend aus dem im Eigentum der Gemeinde befindlichen Gebäude der „Alten Schule“ sowie einer daran angrenzenden Freifläche bietet hierfür die optimalen Voraussetzungen. Dabei stehen der Erhalt und Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes sowie ein mit dem Gesamtbild harmonisierender Anbau im Fokus der Bauleitplanung.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Seniorenheim auf der zentral gelegenen Fläche von Helmstadt. Durch dieses Angebot geht die Gemeinde auf die bestehende Nachfrage nach Pflegeplätzen ein. Um ein breites Spektrum an Pflegeangeboten zu bieten, ist konkret eine Pflegeeinrichtung für voll- und teilstationäre Pflege, betreutes Wohnen, aber auch einzelne abgeschlossene Wohneinheiten vorgesehen.

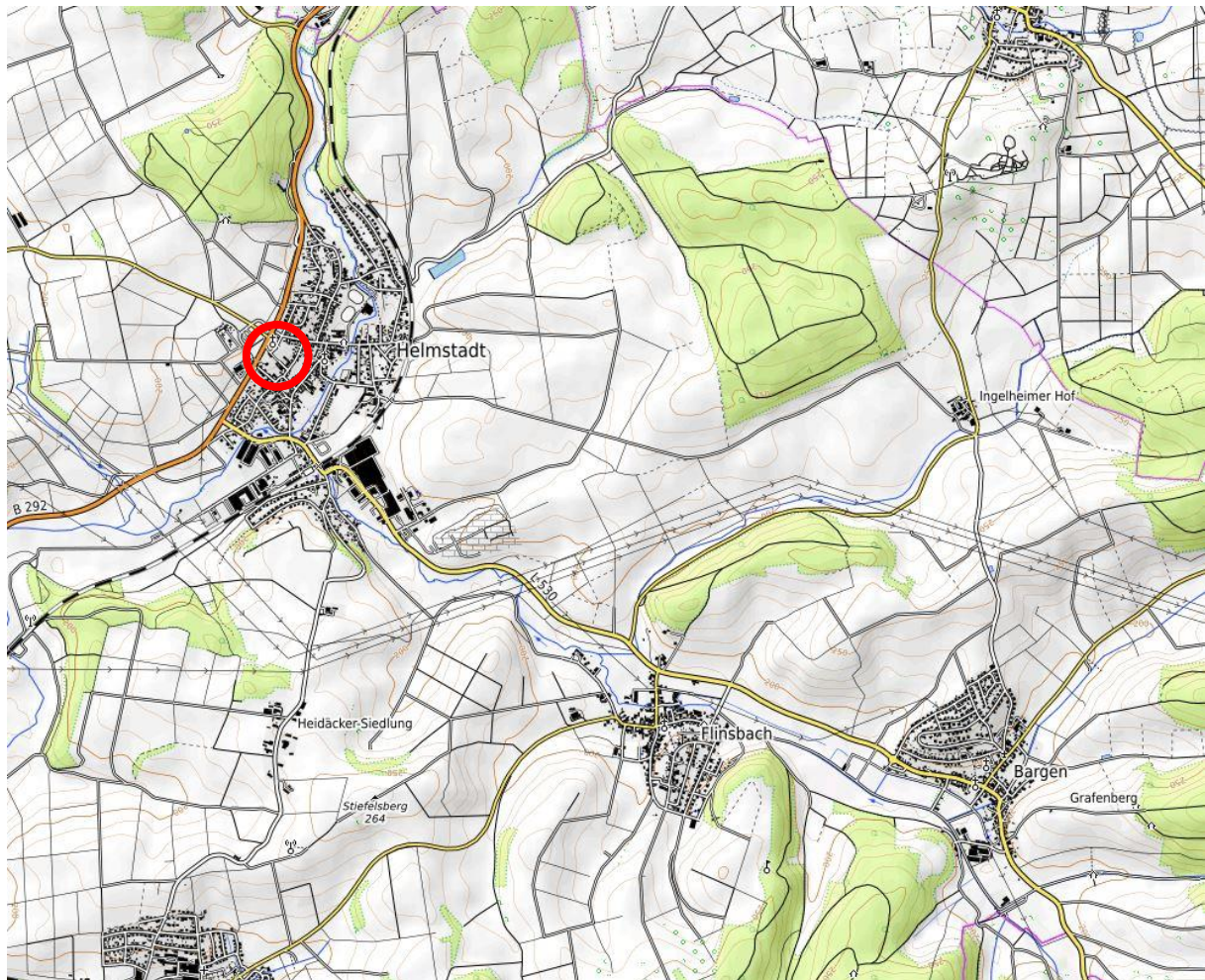
Durch das Bauleitplanverfahren soll die Voraussetzung für die Errichtung eines Anbaus an das Bestandsgebäude der Alten Schule, Pfarrstraße 3, Helmstadt, sowie deren Sanierung im Sinne der „Innenentwicklung“ geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

## 2. Geltungsbereich

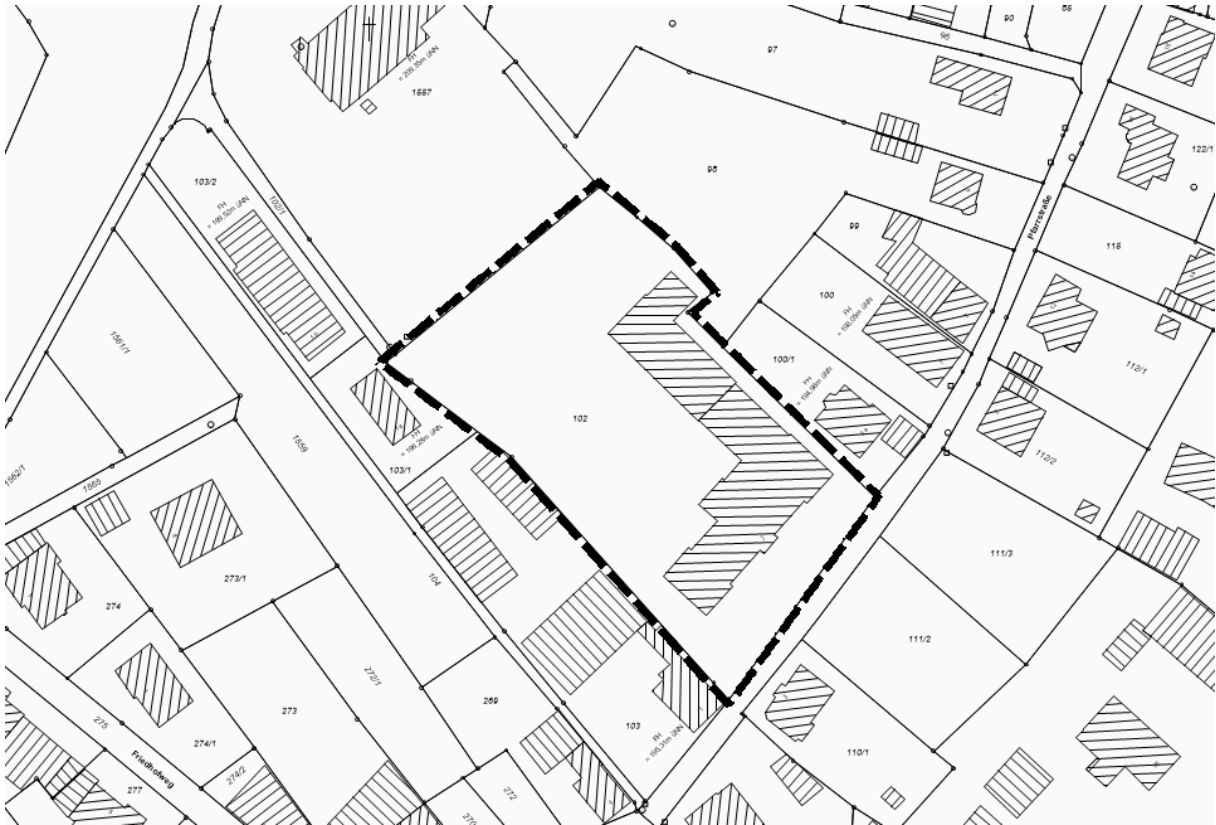
### 2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage des Ortsteils Helmstadt. Es wird umgeben von der katholischen Kirche, landwirtschaftlichen Nutzgebäuden und bestehender Wohnbebauung. Die bisher als Vereinsgebäude genutzte „Alte Schule“ und die angrenzende Wiese innerhalb des Plangebietes werden über die Pfarrstraße erschlossen.



**Abb. 1: Lage des Plangebiets in Helmstadt-Bargen.**  
(Quelle: OpenStreetMap, bhm, 2021)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst das Flurstück Nr. 102 mit einer Gesamtfläche von etwa 0,42 ha.



**Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterauschnitt.**  
(Quelle: ALK Gemeinde Helmstadt-Bargen, bhm)

## 2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 2.2.1 Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Schule“ befindet sich das gleichnamige Gebäude. Das unter Denkmalschutz stehende Anwesen beherbergt derzeit verschiedene Vereine in jeweils zugewiesenen Räumen. Die verbleibenden Freiflächen im Plangebiet sind teilweise versiegelt und teilweise begrünt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich eine Kirche, verschiedenen Wirtschaftsgebäude sowie Wohnhäuser mit zugehörigen Freianlagen.

### 2.2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Pfarrstraße, welche das Plangebiet südöstlich tangiert und zu welcher die Grundstückszufahrt ausgerichtet ist. Des Weiteren führt ein Wirtschaftsweg nach Nordwesten. Entlang der Erschließungsstraße befinden sich darüber hinaus alle erforderlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets.

### 2.2.3 Impressionen Plangebiet



**Abb. 3: Blick auf die „Alte Schule“ von Süden (Pfarrstraße)**  
Foto Aktiv Wohnbau GmbH, 2020.



**Abb. 4: Blick auf die „Alte Schule“ von Nordwesten (Wirtschaftsweg)**  
Foto Aktiv Wohnbau GmbH, 2020.





**Abb. 5: Blick auf die Grünfläche und kath. Kirche von Süden**  
Foto Aktiv Wohnbau GmbH, 2020.

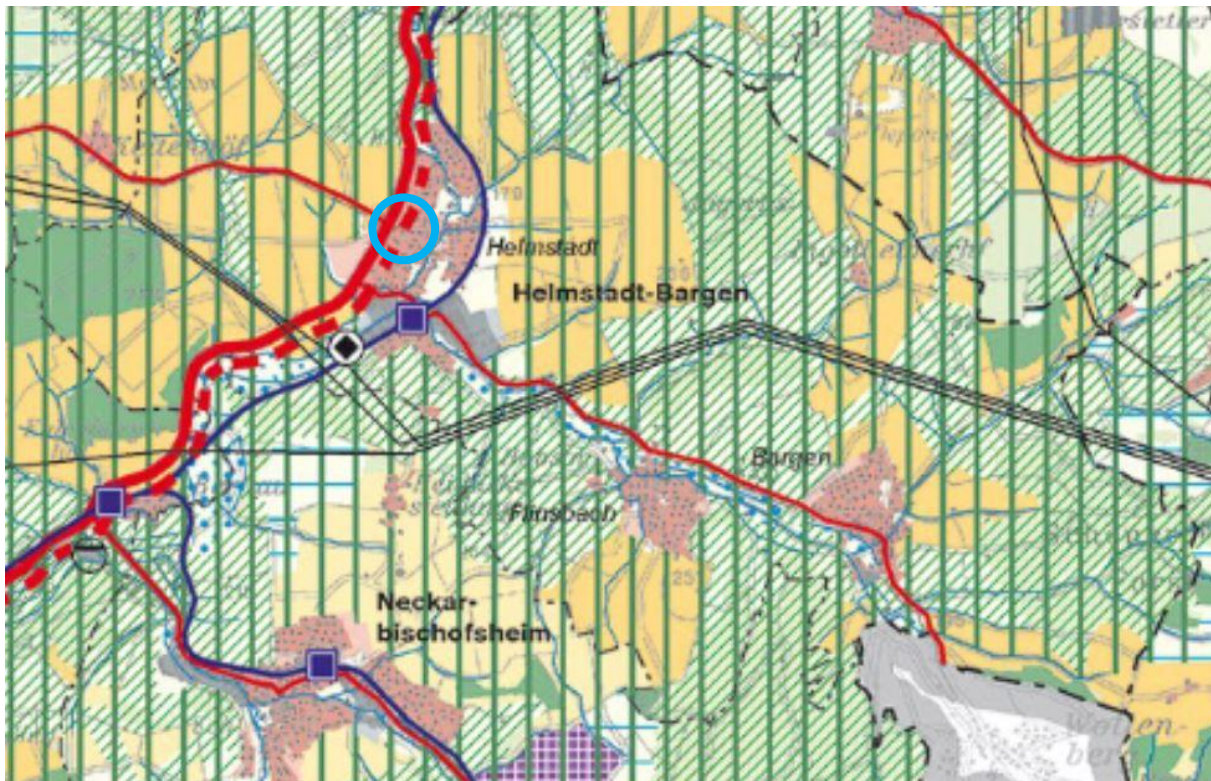


**Abb. 6: Benachbarte Wirtschaftsgebäude und Wohnbebauung (westlich des Plangebiets)**  
Foto Aktiv Wohnbau GmbH, 2020.

## 3. Übergeordnete Vorgaben

### 3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.



**Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan.**  
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar, 2021)

Im aktuellen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan trägt somit den Zielen der Regionalplanung Rechnung.

### 3.2 Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

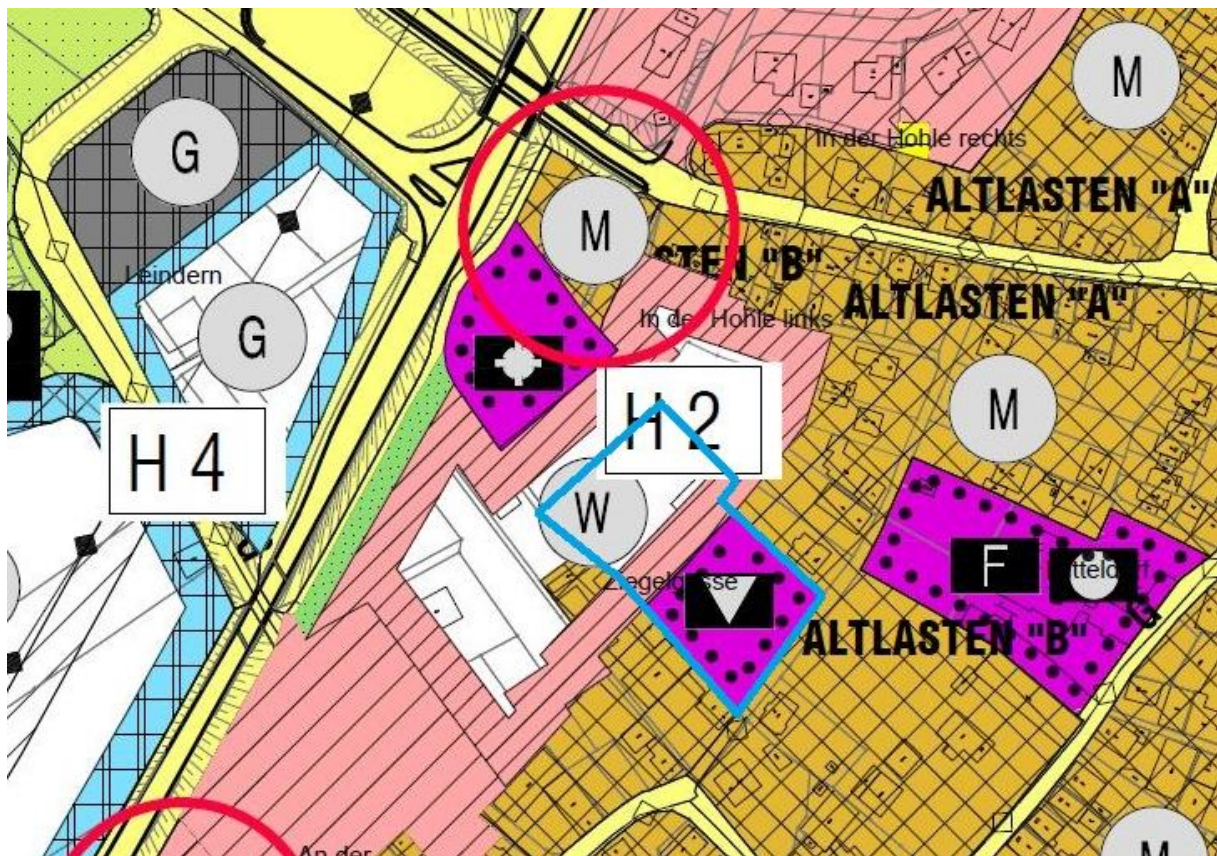
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt (2. Allgemeine Fortschreibung, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 21.05.2021) weist das Plangebiet in Teilen als Fläche für den Gemeinbedarf (Bereich der „Alten Schule“) sowie im Übrigen als geplante Wohnbaufläche (derzeitige Grünfläche) aus.

Mit dem Bebauungsplan „Alte Schule“ wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“ ausgewiesen.

Gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher von der Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan steht der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes somit nicht entgegen, ist jedoch im Wege der Berichtigung anzupassen.

Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu Wohngebäuden in den nach BauNVO definierten Wohngebieten (§§ 2 – 7 BauNVO) auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Somit ist das Seniorenpflegeheim, das mit Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes ausschließlich ermöglicht wird, im Sinne der mit dem FNP durch Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche verfolgten städtebaulichen Entwicklung.

Die teilweise Darstellung als Gemeinbedarfsfläche ergab sich bei der Aufstellung / Fortschreibung des geltenden FNP aus der ursprünglichen Nutzung des Bereichs als Schule. Diese ist nicht mehr aktuell. Derzeit wird das öffentliche Gebäude privat (durch Vereine) genutzt und soll nun einer weiteren Umnutzung als Pflegeheim zugeführt werden. Diese geplante Nutzung entspricht dem Bedarf der Gemeinde und ist somit im Sinne des Wohls der Allgemeinheit.



**Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (blaue Linie).**  
(Quelle: Gemeinde Helmstadt-Bargen, 2021)

Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen im vorliegenden Plangebiet derzeit nicht.

### 3.3 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

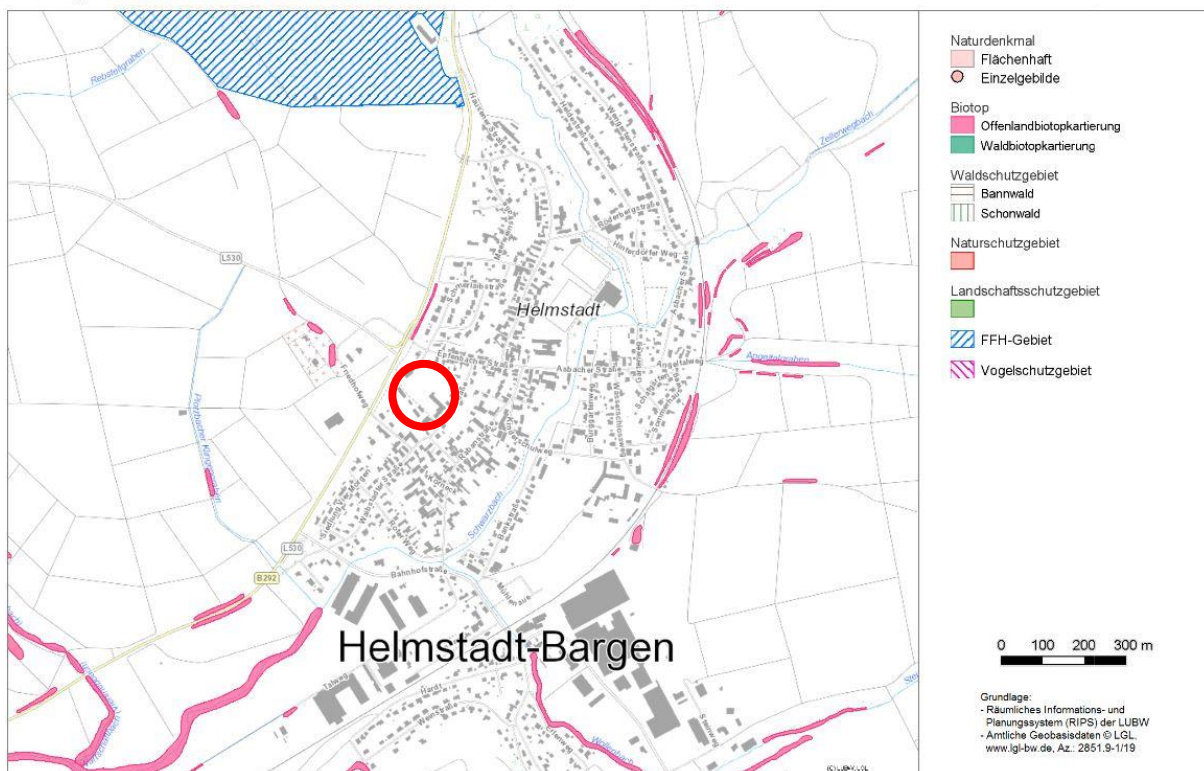
Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Helmstadts. Schutzgebiete der Natur und Landschaft sowie Überschwemmungsgebiete sind durch die Bauleitplanung nicht berührt, wie den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen ist.

Betroffen ist das Plangebiet von dem Wasserschutzgebiet „ZV Unt. Schwarzbach, Waibstadt Br. Waibstadt, Epfenbach, Helmstadt, Neckarbischofsheim“, festgesetzt durch Rechtsverordnung vom 07.09.1988. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Darüber hinaus steht das im Plangebiet befindliche Gebäude der „Alten Schule“ unter Denkmalschutz. Die zuständige Denkmalschutzbehörde wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt. Ebenso ist diese durch die Bauherren / Architekten / Bauausführenden in die Gebäudeplanungen miteinzubeziehen.

Schutzgebiete

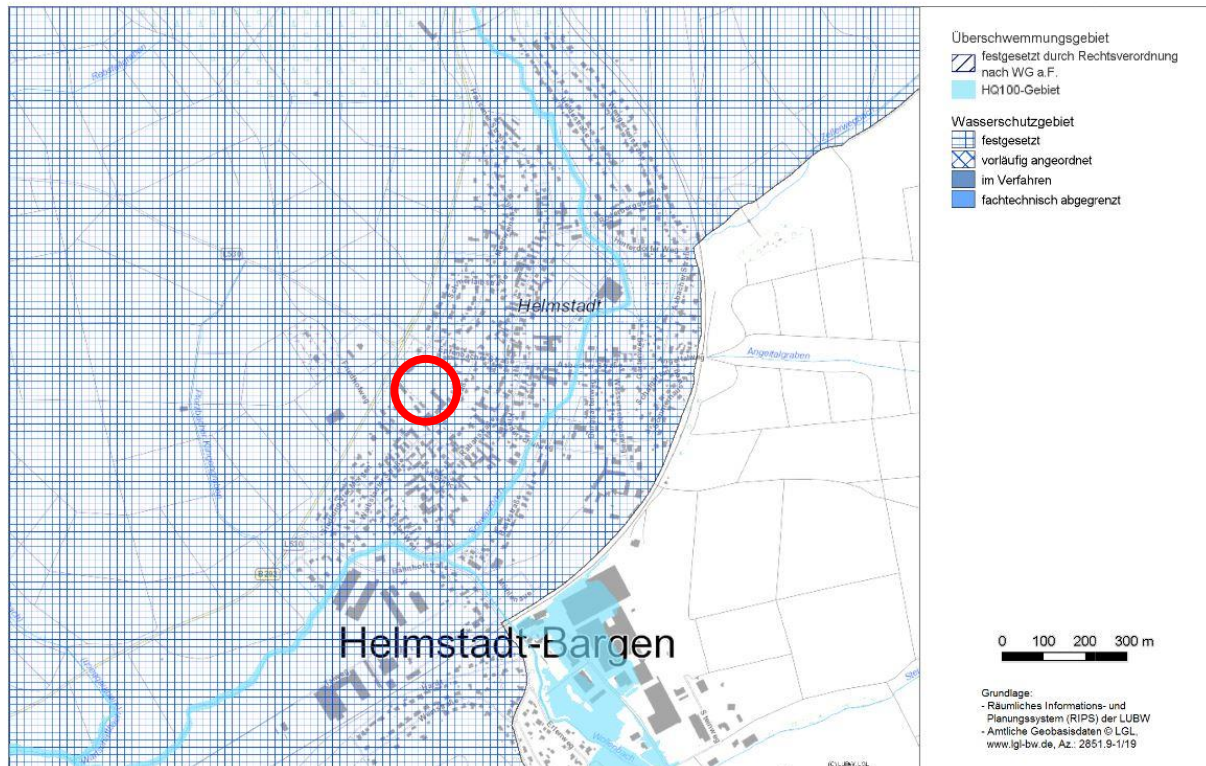
LUBW



**Abb. 9: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.**  
(Quelle: LUBW, Zugriff am 25.01.2021)

Schutzgebiete

LUBW



**Abb. 10: Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.**  
 (Quelle: LUBW, Zugriff am 25.01.2021)

## 4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die entsprechenden Kriterien des § 13a BauGB erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanaufstellung eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke innerhalb der Ortslage angestrebt. Das Kriterium der Innenentwicklung wird somit erfüllt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall liegt die überbaubare Grundstücksfläche mit etwa 2.123 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Schwellenwertes:

- Plangebiet mit  $4.246 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,50 = 2.123 \text{ m}^2$

Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt, sodass eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinfällig ist.

Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesen Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, ausgeschlossen werden.

Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 abgesehen sowie einem Monitoring gem. § 4c BauGB abgesehen.

## 5. Artenschutz

Auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Demnach ist es grundsätzlich verboten, wildelebende Tiere der besonders und streng geschützten Arten zu stören, zu töten, ihnen den Lebensraum - im Besonderen die Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten - wegzunehmen oder zu zerstören.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Schule“ erstreckt sich über ein teilweise bereits bebautes Grundstück. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die Fläche baulich stärker in Anspruch zu nehmen, nachzuverdichten und entsprechend eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes durch einen Anbau zu ermöglichen.

Am 13.01.2022 wurde im Plangebiet eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) durchgeführt. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Aus der Vorprüfung resultierte zunächst, dass ein Vorkommen von Eidechsen (auf der Fläche) und Fledermäusen (im Dachstuhl der bestehenden Sporthalle) aufgrund geeigneter Habitatstrukturen im Untersuchungsraum nicht von vornherein auszuschließen ist. Im Zuge einer weiteren Begehung und endoskopischen Untersuchung der Sporthalle, konnte eine Betroffenheit von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Somit verbleibt gemäß ASVP ein mögliches Vorkommen von Eidechsen im Plangebiet.

Gemäß dem Ergebnis der ASVP wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Untersuchung des Vorkommens von Eidechsen durchgeführt. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Im Rahmen der Kartierungen konnte ein Vorkommen von Eidechsen außerhalb des Plangebiets festgestellt werden. Eine entsprechende Vergrämnungsmaßnahme wurde in die Festsetzungen aufgenommen.

Auf dieser Basis können unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung ausgeschlossen werden.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG und den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist bei weitergehender Planung und vor Durchführung von Abriss-, Bau- oder Rodungsmaßnahmen durch die Bauherrenschaft / den Bauträger sicherzustellen.

Die Bauherrenschaft ist dafür verantwortlich, dass die einschlägigen gesetzlichen Regelungen eingehalten werden. Sie ist stets verpflichtet zu prüfen, ob bei Maßnahmen ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Zerstörungsverbot der Quartiere, Zugriffsverbot) eintreten kann. Ist dies der Fall, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG zu beantragen.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden für einen größeren Bereich, als der Bebauungsplan letztendlich umfasst, durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet deckt den gesamten Bereich ab, der zu Beginn des Verfahrens angedacht war, im weiteren Verfahren jedoch reduziert wurde. Der (verkleinerte) Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist vollumfänglich im Untersuchungsbereich enthalten, sodass die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung weiterhin zutreffend sind.

## **6. Planungskonzept**

### **6.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften handelt es sich um eine angebotsorientierte Planung. Trotzdem liegt dieser Planung ein Baukonzept zugrunde, das die Gemeinde gemeinsam mit einem Bauträger und potenziellen Betreiber des Pflegeheims entwickelt, und auf welches der Bebauungsplan aufbaut.

Wesentliche Zielsetzung der Bauleitplanung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Seniorenheim auf der zentral gelegenen Fläche von Helmstadt. Durch dieses Angebot geht die Gemeinde auf die bestehende Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen ein. Durch das Bauleitplanverfahren soll die Voraussetzung für die Errichtung eines Anbaus an das Bestandsgebäude der Alten Schule, Pfarrstraße 3, Helmstadt, sowie deren Sanierung im Sinne der „Innenentwicklung“ geschaffen werden. Die soziale Infrastruktur der Gemeinde soll mit der Einrichtung langfristig verbessert werden.

Das nachfolgend erläuterte Bebauungskonzept ist im Bebauungsplan nicht verbindlich, da dieser nicht vorhabenbezogener Art ist. D.h. auch ein anderes Konzept könnte – sofern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar – realisiert werden. Der Bebauungsplan bildet den Zulässigkeitsrahmen.

Lediglich zur Erläuterung der Herleitung der Bebauungsplaninhalte wird das vorliegende Bebauungskonzept nachfolgend beschrieben.

## 6.2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht einen zusammenhängenden, jedoch in seiner Ausrichtung dreigeteilten Baukörper vor. Längs zum Bestandsgebäude erfolgt ein drei- bis vier geschosiger Anbau zzgl. eines zurückspringenden Staffelgeschosses. Die Gesamthöhe des Anbaus ist dabei einheitlich, die Geschossigkeit variiert jedoch aufgrund der ansteigenden Geländehöhen nach Norden.

Das Erdgeschoss und die Obergeschosse 1-3 des Anbaus sollen dabei der Pflegeeinrichtung mit entsprechenden Apartments, Wohngruppen, Cafeteria, Gemeinschafts- und Nebenräumen zur Verfügung stehen. Das Dachgeschoss soll abgeschlossenen Wohneinheiten dienen. Im Bereich des Bestandsgebäudes sind das Foyer, Büro-, Personal- und Nebenräume sowie Mitarbeiterwohnungen geplant.



**Abb. 11: Bebauungskonzept „Alte Schule“ – EG.**  
(Quelle: Aktiv Wohnbau GmbH, 09/2022)





**Abb. 12: Bebauungskonzept „Alte Schule“ – OG.**  
(Quelle: Aktiv Wohnbau GmbH, 09/2022)

Die Außenanlagen unterteilen sich in einen Gemeinschaftsgarten nördlich und östlich des Grundstücks, einen Vorgarten- und Terrassenbereich entlang der Pfarrstraße sowie eine Art Innenhof, welcher der Zufahrt zu den Gebäudeteilen, den Stellplätzen sowie Müll- und Fahrradstellplätzen dient. Über die Stellplätze im Hof hinaus sind vier in das Gebäude integrierte Garagenstellplätze vorgesehen.

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Pfarrstraße. Die Pfarrstraße stellt die bestehende öffentliche Erschließung des Plangebiets dar, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes als solche gesichert ist.

### 6.3 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungskonzept

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde unter Berücksichtigung des bestehenden und durch die Nutzung als Pflegeheim zu erwartenden Gewerbelärms, sowie der hierdurch entstehenden Erhöhung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen, eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt (Koehler & Leutwein, November 2022 – siehe Anlage zum Bebauungsplan).

Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der TA-Lärm und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Die Erhöhung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen durch die zusätzliche Verkehrsentsstehung gem. Bebauungskonzept wirkt sich nur in sehr geringem Umfang auf die Lärmbelastung in der Umgebung aus. Es sind keine Erhöhungen um  $>3$  dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV oder eine Überschreitung von gesundheitsgefährdender Belastung von über 70/60 dB(A) tags/nachts zu verzeichnen.

Lärmschutzmaßnahmen baulicher oder auch organisatorischer Art sind daher entsprechend den gegebenen Richtlinien nicht erforderlich.

Durch die zusätzlich aus dem Bebauungsplangebiet heraus erzeugten und als Gewerbelärm zu bewertenden Emissionen durch Anlieferungsverkehr, Parkplatzverkehr und einen Freisitz, entstehen im Tages- und Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 oder der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm – auch unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch Gewerbelärm im Umfeld.

Im Bebauungsplangebiet selbst, ist mittels Festsetzungen zu passivem Schallschutz an der für das Gebiet größten Lärmquelle, die B 292, sinnvoll entgegenzuwirken und adäquate Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Diese Festsetzungen sind in den vorliegenden Bebauungsplan (textliche planungsrechtliche Festsetzungen) integriert.

Das Gutachten legt für das Plangebiet die Werte es Allgemeinen Wohngebietes zugrunde, was die zu Beginn des Verfahrens angedachte Art der baulichen Nutzung darstellte. Im Laufe des Verfahrens wurde jedoch ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“ ausgewiesen. Pflegeheime sind nach § 3 Abs. 4 BauNVO als Wohngebäude zu betrachten. Demnach ist es schallgutachterlich korrekt, für das Sondergebiet die Grenz- / Orientierungswerte eines Wohngebietes zugrunde zu legen.

## **6.4 Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungskonzept**

Weiterhin wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine verkehrstechnische Untersuchung zu dem geplanten Pflegeheim durchgeführt (Koehler & Leutwein, November 2022 – siehe Anlage zum Bebauungsplan).

Erschlossen wird das Plangebiet über die Pfarrstraße, welche zu einer Seite an die Epfenbacher Straße im Norden und zur anderen Seite an die Waibstadter Straße im Süden anschließt.

Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastungen wurde an den beiden Knotenpunkten Pfarrstraße / Epfenbacher Straße sowie Pfarrstraße / Waibstadter Straße Verkehrszählungen durchgeführt. Die maximalen Verkehrsbelastungen im Zuge der Epfenbacher Straße können demnach mit ca. 1.800 Kfz/24 h angegeben werden. Die Belastung im Zuge der Pfarrstraße liegt bei maximal ca. 130 Kfz/24 h und im Zuge der Waibstadter Straße bei ca. 530 Kfz/24 h im Querschnitt.

Zur Beurteilung einer mittelfristigen Verkehrsprognose wurde ein linearer Hochrechnungsfaktor von +5 % für den Allgemeinverkehr angesetzt. Das Prognose-Zieljahr ist das Jahr 2030.

Für das zukünftige Pflegeheim sowie der darin enthaltenen Wohnungen gem. o.g. Bebauungskonzept kann die Verkehrserzeugung mit ca. 80 Kfz/24 h jeweils im Quell und Zielverkehr abgeschätzt werden. Diese zusätzlichen Verkehre wurden der allgemeinen Verkehrsprognose überlagert.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit an den beiden Anschlussknotenpunkten ergab die Qualitätsstufe A und somit eine sehr gute Leistungsfähigkeit.

Der Einstufung der Pfarrstraße entsprechend RAS 06 zeigt, dass trotz Mehrbelastung die Straßenkategorie beibehalten werden kann. Die Pfarrstraße ist aktuell als Wohnstraße einzustufen.

Die Befahrbarkeit der Zuwege über die Pfarrstraße wurde mit Hilfe digitaler Schleppkurven für große Lkw überprüft und kann bestätigt werden.

Aufgrund einer maximalen durchschnittlichen Zusatzbelastung von einem Fahrzeug alle 5 Minuten, führt das projektierte Pflegeheim zu keinem erhöhten Gefährdungspotenzial für Fußgänger und Radfahrer.

Aus verkehrstechnischer Sicht ergaben sich somit keine Anpassungen der Planung bzw. Festsetzungen.

## **7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO. Damit wird § 11 Abs. 1 BauNVO, wonach Baugebiete, welche sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, als Sonstige Sondergebiete festzusetzen sind, Rechnung getragen.

Im vorliegenden Fall soll das Plangebiet ausschließlich einem Seniorenpflegeheim in der Hauptnutzung dienen, womit es sich von einem Wohngebiet unterscheidet.

Zwar sind Pflegeeinrichtungen nach § 3 Abs. 4 BauNVO als Wohngebäude zu betrachten und somit in einem Wohngebiet zulässig, jedoch kann in einem Wohngebiet nicht die ausschließliche Nutzung einer Pflegeeinrichtung unter Ausschluss klassischer Wohngebäude und Wohneinheiten festgesetzt werden.

Aus diesem Grund, aber auch in Verbindung mit der geplanten Kubatur des Gebäudes sowie seiner besonderen Lage zwischen einer Kirche als Sonderbau sowie dem in den Geltungsbereich einbezogenen Kulturdenkmal der „Alten Schule“, erfolgt die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet.

Die entsprechenden Nutzungen der Pflegeeinrichtung sowohl für vollstationäre Pflege, aber auch für Kurzzeit-/Tagespflege (teilstationär) und Betreutes Wohnen, in Form von entsprechenden Räumlichkeiten wird zugelassen. Ebenso werden alle der Zweckbestimmung dienenden Anlagen, Räume und Einrichtungen gestattet. Diese können sein: Zweckdienliche Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume, Räume für gesundheitlicher Zwecke, Gastronomieeinrichtungen und Dienstleistungen, Büro- und Personalräumlichkeiten und sonstigen Nebenräumen etc., welche der Betrieb einer Pflegeeinrichtung erfordert (Auflistung nicht abschließend).

Wohnungen zur Unterbringung von Menschen mit altersbedingten und/oder sonstigen gesundheitlichen Einschränkungen sowie sonstige Wohnungen werden untergeordnet zugelas-

sen. D.h. diese sind in der Nutzfläche untergeordnet zur Hauptnutzung auszuführen und in räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu setzen.

Mit dieser Festsetzung sollen auch abgeschlossene Wohneinheiten für Personen ermöglicht werden, welche nicht auf Pflege bzw. Betreuung angewiesen sind, jedoch aufgrund von altersbedingten oder sonstigen Einschränkungen von den Dienstleistungen der Pflegeeinrichtung profitieren können. Ebenso soll ermöglicht werden, dass z.B. Personal dauerhaft vor Ort leben kann, um die Ausführung von Aufsichts- und Bereitschaftsfunktionen sowie Betriebsabläufe zu optimieren.

Um zu gewährleisten, dass die Pflegeeinrichtung gegenüber dem Wohnen dominiert und somit auch die Gesamtkonzeptionierung des Bebauungsplanes (Berechnung von Stellplatzflächen etc.) greift, erfolgt die flächige Unterordnung dieser Wohnungen sowie die Festsetzung einer maximalen Anzahl der Pflegeplätze (66 Betten) und Wohnungen (jeweils bis zu 6 Senioren- und 6 sonstige Wohnungen). Somit wird nicht nur sichergestellt, dass die klassischen Wohneinheiten unter 20% der Pflegeplätze einnehmen, es wird auch gewährleistet, dass die Gesamtdimension der Anlage und die damit verbundenen Verkehrsströme und Immissionen in entsprechenden Gutachten kalkuliert werden können und verträglich mit ihrer Umgebung sind (siehe dazu auch Kap. 6.2 – 6.4).

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Gebäudehöhe (GHmax) sowie die Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

Die GRZ von Hauptgebäuden wird mit 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung sichert im Plangebiet die mit der geplanten Nutzung als Seniorenpflegeeinrichtung und Wohnanlage einhergehende erforderliche Befestigung von Flächen.

Der Orientierungswert nach BauNVO für die GRZ im Sonstigen Sondergebiet (0,8) wird damit deutlich unterschritten. Er orientiert sich stattdessen an den Orientierungswerten von Wohn- (0,4) und Mischgebieten (0,6). Ziel der Festsetzung ist es, durch den Bebauungsplan keine punktuelle Erhöhung der GRZ inmitten des dörflichen Kontexts auszulösen, sondern einen fließenden Übergang der Versiegelungsgrade durch Hauptgebäude zu schaffen.

Um darüber hinaus auch die notwendigen Zufahrten und Stellplätze zu gewährleisten, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (sogenannte „GRZ II“), bis 0,8 ermöglicht.

Die gemäß BauNVO vorgesehene Kappungsgrenze für die GRZ II von 0,8 wird somit ausgeschöpft. Die festgesetzte GRZ II wird im Wesentlichen durch die erforderlichen befestigten Stellplätze samt Zufahrten bedingt. In Anbetracht der ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzung, welche besagt, dass die Pkw-Stellplätze und Fußwege in wasserdurchlässigem Material auszuführen sind, wird gewährleistet, dass die Entwässerungs-/ Bodenfunktionen in

diesem Bereich erhalten bleiben. Eine GRZ II von 0,8 ist somit städtebaulich und ökologisch vertretbar.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 1,6 in allen Bereichen des Plangebietes werden mindestens 3 Vollgeschosse gewährt. Durch die Hanglage des Grundstücks soll im südlichen Teil drüber hinaus ein viertes, in den Hang integriertes Vollgeschoss ermöglicht werden. Garagengeschosse sind hierbei nicht anzurechnen, um diese zusätzlich zu gewähren und eine Aufnahme von Stellplätzen in ein Gebäude bzw. als Tiefgarage attraktiv zu machen und somit Freiflächen zu sichern.

Entsprechend wird auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Plangebiet definiert. Der Höchstwert beträgt hier IV Vollgeschosse, wobei Teilbereiche niedriger mit I – III Vollgeschossen festgesetzt werden.

Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl wird der Orientierungswert gem. BauNVO für Sonstige Sondergebiete (2,4) deutlich unterschritten.

Auch hier ist die Umgebungsbebauung maßgebend. Es gilt ein Gleichgewicht zwischen ausreichender Berücksichtigung und Schutz der Umgebungsbebauung mit überwiegend zwei Vollgeschossen sowie aus angemessener Dichte im Plangebiet im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu gewähren.

Mit den festgesetzten Werten zur GRZ und GFZ sowie zur Geschossigkeit wird ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Hauptanlage gewährt, gleichzeitig jedoch eine kompakte Bebauung in die Höhe sichergestellt und somit zusammenfassend eine optimale Ausnutzung des Baulandes erreicht. Einer Zersiedelung der Wohn- und Pflegeanlage über größere Flächen wird somit vermieden und bessere Erreichbarkeiten und weniger Verkehr erzeugt. In Verbindung mit der festgesetzten Geschossigkeit wird das gebaute Umfeld berücksichtigt. Überschreitungen gegenüber dem Umfeld sind hierbei notwendig, da die derzeitige gebaute Situation nicht mehr dem heutigen übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden entspricht. Um den Flächenverbrauch langfristig zu reduzieren, sind auch im kleinen Kontext höhere bauliche Ausnutzungen von Fläche gefragt. Im vorliegenden Fall wird dies, möglichst harmonisch, umgesetzt.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe erfolgen ebenfalls in Orientierung am Bestand sowie an dem seitens der Gemeinde beschlossenen Baukonzept. Durch Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen in Form von NN-Höhen (Meter über Normalnull) wird ein eindeutiger Bezug hergestellt, der den tatsächlichen Höhenverlauf des Geländes berücksichtigt und somit eine angemessene Höhenstaffelung gewährleistet.

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten maximalen Gebäudehöhen liegen zwar etwas über den Gebäudehöhen der umliegenden Wohnbebauung im Bestand, jedoch erfolgt auch zur Bestandsbebauung eine Höhenstaffelung, durch Gliederung der Gebäudehöhen innerhalb der Baufenster. Mit den verschiedenen Höhenangaben in Gebäudemitte und den Randbereichen werden ab einer gewissen Höhe der Rücksprung des Dachgeschosses sowie Einschnitte sichergestellt. Durch die Festsetzung des Fassadenrücksprungs der Obergeschosse ab der die Bestandsbebauung überschreitenden Höhe, wird eine optisch ansprechende Staf-

felung des Gebäudes gewährt sowie die Fassade aufgelockert. Die höheren Gebäudeteile werden durch den Rücksprung aus Straßenperspektive weniger sichtbar.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ein kompaktes, in den Betriebsabläufen optimiertes Seniorenwohnheim angestrebt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird es zunehmend bedeutender, Fläche optimal auszunutzen und Baupotenziale in der Höhe auszuschöpfen. Daher wird bewusst diese mögliche Höhenentwicklung, bei hingegen verhältnismäßig geringer Grundfläche, festgesetzt.

Durch die Lage des Gebiets zwischen Kirche und der Alten Schule ist bereits eine gewisse Sonderstellung geboten, welche durch Ausweisung eines Sondergebietes gefestigt wird, aber sich auch im Maß der baulichen Nutzung widerspiegelt.

Zur Förderung der Errichtung von Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und Sicherstellung anderer technischer Anlagen, darf die definierte Höhe durch solche um maximal 0,80 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zum Dachrand einzuhalten ist. Hiermit wird gesichert, dass die Dachflächen großzügig durch technische Anlagen genutzt werden können, jedoch eine Sichtbarkeit aus Straßenperspektive vermieden wird und somit das städtebauliche Erscheinungsbild optimiert wird. Aufzugschächte dürfen ebenfalls die Gebäudehöhe um bis zu 1,00m überschreiten, da dies technisch erforderlich ist. Aufgrund ihrer Anordnung am Gebäuderand, wird für diese keine Abstand zum Dachrand gefordert.

### **7.3 Bauweise**

Die Festsetzungen zur Bauweise erfolgen im zeichnerischen Teil. Die darin festgesetzte abweichende Bauweise steht für eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit den Abstandsregelungen der LBO, jedoch ohne die Längenbeschränkungen des §§ 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO.

Damit wird das geplante Bauvorhaben abgebildet und eine Pflegeeinrichtung mit Wohnungen als zusammenhängender Gebäudekomplex, im Sinne optimaler Betriebsabläufe, ermöglicht. Die Grundstückgröße und dessen Zuschnitt ermöglichen freistehende Gebäude mit Gebäudelängen von mehr als 50 m, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bestehen bereits weitere zusammenhängende Bebauungen, die eine Länge von 50 m überschreiten und an welchen sich die Planung dahingehend orientiert.

Durch den Erhalt des Gebäudeteils in erster Baureihe (denkmalgeschützte „Alte Schule“) und den Anbau in zweiter Reihe zur Pfarrstraße, wird das bestehende Straßenbild gesichert.

### **7.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Das Abstandsflächenrecht nach Landesbauordnung soll für künftige Bauvorhaben – auch zum Schutz der benachbarten Grundstücke und deren Belichtung und Belüftung – uneingeschränkt gelten. Der Bebauungsplan beinhaltet hierzu entsprechend keine Regelung.

Im Plangebiet besteht jedoch mit dem Alten Schulhaus ein zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung denkmalgeschütztes Gebäude, das im Bestand die Abstandsflächen nach LBO unterschreitet. Hier trifft der Bebauungsplan eine bestandsschützende Sonderregelung zur Unterschreitungsmöglichkeit der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, die explizit nur für dieses Gebäude und bereits vorhandene (geringere) Abstandsflächen gilt. Analog dem ausgewiesenen Baufenster wird ein Mindestmaß von 2,50 m festgehalten. Die vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen stehen dabei nicht in Relation zur Wandhöhe, sondern werden als absolutes Maß (2,50 m) festgesetzt, womit diese im Vergleich zu § 5 LBO verringerte Abstandsflächentiefe damit allgemein zulässig ist.

Die Unterschreitungsmöglichkeit ist an den Denkmalschutz gekoppelt und entfällt mit Abbruch des Gebäudes bzw. Verlust des Denkmalschutzstatus. Somit wird eine eindeutige Festsetzung formuliert und eine Bedingung sichergestellt.

## 7.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Der Bebauungsplan sieht ein Baufenster aus Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO vor.

Das definierte Baufenster sichert in Teilen die vorhandene Bestandsbebauung („Alte Schule“), zum anderen wird der geplante Neubau nördlich derer gewährleistet.

Das Baufenster ermöglicht im direkten Anschluss an die „Alte Schule“ einen Längsbaukörper mit möglichst großzügigen Abständen zu den seitlichen Nachbargrundstücken. Im rückwärtigen Bereich – Richtung Kirche – wird ein weiterer Querbau, parallel zur „Alten Schule“ ermöglicht. Vor- und Rücksprünge im Baufenster dienen dabei der Auflockerung.

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können gem. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO außerdem weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden. Davon macht der Bebauungsplan Gebrauch und definiert eine solche Ausnahmemöglichkeit für freitragende Vordächer in konkreter Größenordnung. Hiermit soll den späteren Bauherren Spielraum in der Gestaltung der Gebäudezugänge gewährt werden und die Möglichkeit von zugehörigen Vordächern eingeräumt werden.

Zusätzlich wird ein Baufenster definiert, in welchem durch Eintragung („Terr“) ausschließlich Terrassen auf Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, an welches sie anschließen, zulässig sind. Damit wird zusätzlich zum Baufenster ein Bereich definiert, der ebenfalls als Terrasse genutzt werden kann. Mit diesen Optionen und gleichzeitigem Ausschluss von Terrassen außerhalb der Baufenster wird auch ein eventueller Freisitz, insbesondere im straßenseitigen Bereich, planungsrechtlich gesteuert. Damit wird der Erhalt von Grünflächen im Vorgartenbereich gestützt sowie Abstände der möglichen Terrasse zu Nachbargrundstücken im Sinne der Privatsphäre gesichert. Ebenso nimmt das Lärmgutachten Bezug auf diese zeichnerisch dargestellte Fläche im Hinblick auf die Immissionen eines möglichen Freisitzes

gegenüber der Nachbargrundstücke. Die Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens wird mit der Festsetzung somit sichergestellt.

Im Übrigen sind Terrassen, Garagen und Carports sowie hochbauliche Nebenanlagen ~~sind~~ außerhalb der Baugrenzen ebenso unzulässig. Eine Zersiedelung der Anlage durch solche Bauwerke soll im Sinne des Gesamtbildes vermieden werden. Die Festsetzung dient einer geordneten baulichen Entwicklung auf dem Grundstück. Außerhalb der Baufenster würden diese teilweise die für eine Senioreneinrichtung bedeutsamen Freianlagen beeinträchtigen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Stellplätze in den hierfür explizit ausgewiesenen Bereichen sowie in den Grünflächen zugelassene Elemente zur Freizeit- und Gartengestaltung.

## **7.6 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Stellplätze, welche Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigen, sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur in den hierfür zeichnerisch ausgewiesenen Bereichen („St“) zulässig. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes sieht hierfür einen zentralen Bereich vor, der ausreichend groß dimensioniert ist, um den Stellplatzbedarf einer Seniorenwohnanlage mit der angegebenen Anzahl an Pflegeplätzen und Wohneinheiten im Sinne der LBO zu erbringen. Der Bereich ist von der Haupterschließung, der Pfarrstraße, gut erreichbar und ebenso schallgutachterlich positiv beurteilt.

## **7.7 Verkehrsflächen**

Die Straßenbegrenzungslinie zur Erschließungsstraße ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese sichert planerisch die Erschließung des Plangebietes über die Pfarrstraße.

## **7.8 Grünflächen**

Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung einer Pflege- und Wohneinrichtung erfordert einen zugehörigen Außenbereich, welcher in unmittelbarer Verbindung zu den Räumlichkeiten steht. Entsprechend weist der Bebauungsplan auf der Zufahrts-/Hof-abgewandten Seite des Plangebiets eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgarten“ aus. Ebenso werden die Vorgartenbereiche vor der Alten Schule, orientiert zur Pfarrstraße, mit Ausnahme eines kleinen Terrassenbereichs als Grünflächen ausgewiesen. Damit soll das Straßenbild aufgewertet sowie eine Begrünung des erhöht liegenden Bereichs ermöglicht werden. Die Grünflächen schließen weiterhin mit Ausnahme der nachfolgend genannten Gestaltungselemente eine bauliche Inanspruchnahme durch Nebenanlagen o.Ä. aus.

Zulässig sind vorrangig Grünflächen inklusive Pflanzungen, aber auch zweckdienliche Wegeführungen, Stützmauern, sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente. Außerdem werden zur Gewährleistung der Aufenthaltsqualität und als wettergeschützte Sitzgelegenheit für Bewohner, Besucher und Personal, auch Pergolen, beschränkt auf 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, gestattet.



Durch die Sicherung der Grünfläche im Nordosten des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu weiteren Grünflächen und abseits der Zufahrts- und Stellplatzbereiche wird eine Lage mit Aufenthalts- und Erholungsqualität geschaffen, die auch klimawirksame Ausgleichsfunktionen wahrnehmen kann. Die Fläche steht darüber hinaus unter anderem den gemäß den Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ erforderlichen bzw. zu erhaltenden Baumpflanzungen zur Verfügung. Die zeichnerische Kennzeichnung dient hier vor allem einer Randeingrünung des Gebiets. Die weiteren Freiflächen sind darüber hinaus, sofern sie keiner spezifischen Nutzung dienen, ebenso – im Sinne der Landesbauordnung – zu begrünen.

## 7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und, soweit als möglich, durch geeignete Maßnahmen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich sind, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Mensch	<p>Der Mensch und seine Gesundheit stellen ein eigenes Schutzgut dar. Hierbei spielen neben den gesundheitlichen Aspekten auch gesellschaftliche und soziale Faktoren des menschlichen Zusammenlebens eine Rolle. Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Mensch insbesondere durch Lärm und andere Immissionen beeinflusst. Zudem sind die Wohnqualität sowie die Erholungsfunktion von Bedeutung. Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet inmitten eines Siedlungsgebietes, geprägt von Wohnnutzung und kirchlichen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Faktoren Erholung, Freizeit, Aufenthaltsqualität und Gesundheit spielen daher eine bedeutsame Rolle.</p> <p>Der Geltungsbereich und sein Umfeld sind durch Nutzungen des Wohnens und der Freizeit gekennzeichnet. Industrie- und Gewerbebetriebe oder sonstige potenziell störenden Nutzungen sind in der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.</p> <p>Durch die geplante Umnutzung des Bestandsgebäudes und die Errichtung einer Pflegeeinrichtung mit Wohnungen erfährt die Aufenthalts- und Erholungsfunktion des Plangebietes eine Wertsteigerung, insbesondere für die Zielgruppen des Bebauungsplanes (ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Menschen).</p> <p>Durch die Änderung zur baulichen Ausnutzung des Plangebietes, die der Bebauungsplan mit sich bringt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die Nutzungen sind auch im Hinblick auf Immissionen verträglich.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bauliche bzw. auch im Bereich der Grünflächen durch den Menschen genutzte Fläche. Um Sicherheit in Bezug auf den Artenschutz zu erlangen, wurde im Plangebiet eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) durchgeführt und entsprechende Festsetzungen daraus abge-</p>

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
	<p>leitet. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse können damit ausgeschlossen werden.</p> <p>In Ergänzung zur Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzgesetzes, deren Einhaltung durch die Bauherren im Zuge der Ausführungen sicherzustellen ist.</p>
Boden	<p>Der Boden ist ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. In Bezug auf das Schutzgut sind insbesondere seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und deren Beeinträchtigung bei Vorhaben von Bedeutung. Eine gewisse Vorbelastung des Schutzgutes ist durch bestehende Versiegelungen gegeben. Darüber hinaus ist durch die geplante zusätzliche Bebauung und die anstehenden Baumaßnahmen, verbunden mit Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung etc., mit Beeinträchtigungen zu rechnen.</p> <p>Baubedingte Beeinträchtigungen sind dabei temporär und mit Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen. Im Übrigen wird durch Festsetzungen zu Oberflächenbelägen und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der langfristige Versiegelungsgrad optimiert und der weitestgehend Erhalt der Bodenfunktionen sichergestellt.</p>
Wasser	<p>Beim Schutzgut Wasser wird zwischen dem oberflächennahen Grundwasser und den natürlich entstandenen Oberflächengewässern unterschieden.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes kommen weder anthropogen geschaffene noch natürlich entstandene Oberflächengewässer vor. Auch befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Überschwemmungsgebiete. Berührt wird ein Wasserschutzgebiet, dessen Rechtsverordnung entsprechend zu beachten ist.</p> <p>Ein hoher Versiegelungsgrad führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie Verringerung der Grundwasserneubildung. Die zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum vorherigen Versiegelungsgrad durch ein neues Gebäude trägt zwangsläufig zu einer Erhöhung der Abflussmenge bei. Durch Festsetzungen bzgl. sickerfähigen Bodenbelägen, Dachbegrünung bei Nebenanlagen etc. steuert der Bebauungsplan entgegen, sodass maßgebliche Beeinträchtigungen von Grundwasser nicht zu erwarten sind. In Ergänzung sind die Bestimmungen des Wasserrechts bei Bauvorhaben zu beachten.</p>
Klima und Luft	<p>Das Schutzgut Klima und Luft spielt für den Naturhaushalt und im vorliegenden Plangebiet auch für dessen entsprechende Funktion eine bedeutsame Rolle.</p> <p>Durch die geplanten Bauvorhaben und Nutzungen sind weder innerhalb des Plangebietes noch im Bereich der umgebenden Bestandsbebauung Veränderungen des bisherigen siedlungsklimatischen Qualitätsniveaus zu erwarten. Von der Nutzung sind keine das übliche Maß übersteigenden Emissionen oder Erhöhungen der Lufttemperatur zu erwarten. Durch Festsetzungen zu Pflanzgeboten, Dachbegrünung von Nebenanlagen und Errichtung von PV-Anlagen auf Hauptgebäuden schafft der Bebauungsplan gewisse Vorgaben, die sich positiv auf das Klima auswirken.</p>
Landschaftsbild	<p>Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage Helmstadts, inmitten dem Siedlungsbereich. Die bestehende Siedlungsfläche wird nicht weiter ausgedehnt, sondern der Neubau nachverdichtend zwischen bebaute Bereiche positioniert.</p> <p>Durch die Lage des Gebiets zwischen Kirche und der Alten Schule ist bereits eine gewisse Sonderstellung des Bereichs durch zwei im Landschaftsbild in Erscheinung tretende Gebäude geboten, sodass die mögliche Dimensionierung des Pflgeheimes an dieser Stelle mit dem Landschaftsbild vereinbar ist.</p> <p>Bzgl. Höhe der Gebäude wird sichergestellt, dass sich der Neubau durch eine</p>

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
	<p>angemessene Höhenstaffelung und Gebäudegliederung harmonisch an die bestehende „Alte Schule“ anpasst.</p> <p>Auch die umliegende Bebauung wird dahingehend berücksichtigt, dass sich die Gebäudeaußenkanten des Neubaus jeweils in etwa an den umliegenden Firsthöhen orientieren. Höher als seine Umgebungsbebauung wird der Neubau durch das eingerückte Staffelgeschoss, das jedoch aus Bodenperspektive durch diesen Rücksprung weniger in Erscheinung treten wird und im Landschaftsbild eine Staffelung abbildet.</p> <p>Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Innerhalb des Plangebiets befindet sich mit der „Alten Schule“ ein denkmalgeschütztes Gebäude. Die Bestimmungen des Denkmalschutzes sind entsprechend bei der Detailplanung der Gebäude zu befolgen und die Planungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Eine weitere Betroffenheit von Denkmälern ist nicht bekannt. Sollten sich weitere Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern ergeben, sind die entsprechenden Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.</p>
Wechselwirkungen	<p>Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche negative Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.</p>

Die nachfolgend erläuterten Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichern eine umweltverträgliche Planung und entsprechen dem Stand der Technik.

### 7.9.1 Bauzeitenbeschränkung

Mit der Bauzeitenbeschränkung im Hinblick auf Baufeldräumungen und erforderliche Gehölzrodungen wird dem Artenschutz, speziell dem Schutz der Vögel, Rechnung getragen. Rodungen und Räumungen dürfen daher nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

### 7.9.2 Vergrämung von Zauneidechsen

Wie in Kap. 5 Artenschutz dargelegt, basiert die Festsetzung auf den Ergebnissen der im Plangebiet durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung, bei der ein mögliches Vorkommen von Eidechsen im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnte, sowie der anschließend durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Die Dokumente sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten keine Eidechsen festgestellt werden. Aufgrund des Vorkommens von vereinzelt Zauneidechsen außerhalb des Geltungsbereichs, im Umfeld der im Plangebiet bestehenden Wiese, besteht die Möglichkeit, dass diese Wiese als nicht essenzielles Nahrungshabitat genutzt wird.

Um eine Tötung von Einzeltieren (§ BNatSchG §44 Abs. 1 Nr. 1) während der Bauphase zu vermeiden, wird mit der Vergrämung von Zauneidechsen eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme festgesetzt.

Die vorhergehend erläuterte Bauzeitenbeschränkung für Baufeldräumungen und Gehölzrodungen auf die Wintermonate dient neben dem Vogelschutz auch dem Schutz der Zauneidechsen. Sollte jedoch der Baubeginn innerhalb der Aktivitätszeit von Zauneidechsen liegen und in dieser Zeit ein Eingriff in die Wiese erfolgen, so sind vorab zusätzlich Vergrämuungsmaßnahmen notwendig. Entweder ist der Oberboden der Wiesenfläche bereits zu Beginn der Aktivitätszeit abzutragen oder – je nach konkretem Baubeginn – alternativ von Beginn der Aktivitätszeit bis zu deren Ende eine regelmäßige, monatliche Mahd vorzunehmen. Somit werden die Zauneidechsen bereits frühzeitig von der Wiese vergrämt und eine Tötung vermieden. Die Aktivitätszeit der Zauneidechsen ist dabei witterungsabhängig. Sie beginnt ca. Mitte März bis Mitte April und endet etwa Mitte bis Ende September).

Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse können durch die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfungen sowie die ergänzende Vergrämung von Eidechsen vor Baubeginn ausgeschlossen werden.

### **7.9.3 Außenbeleuchtung**

Durch nächtliche Beleuchtung werden nachtaktive Fluginsekten angezogen, wodurch sie ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume verlassen. Die Lichtquellen können dabei schädlich für Insekten sein oder diese zur leichten Beute für größere Tiere machen. Daher sind im Plangebiet nur insektenfreundliche Außen- und Werbebeleuchtungen zulässig. Diese zeichnen sich durch gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten mit insektendichten Gehäusen aus. In Versuchen zeigte solche Beleuchtung deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass die Außenbeleuchtung technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken ist. Dies kann durch z.B. Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder gewährleistet werden. Ebenso sind die Leuchtkegel der Lampen in gerichteter Form auszuführen, d.h. nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Die Festsetzung dient der Verminderung der Störwirkung auf Mensch und Tier durch „Lichtverschmutzung“ in der natürlichen Dunkelheit.

### **7.9.4 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen**

Der Oberflächenbelag von Stellplätzen sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden. Auch dient die Festsetzung dazu, den Auswirkungen der in Anspruch genommenen Grundflächen auf die Funktionen des Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) entgegenzusteuern. Aus-

genommen von dieser Festsetzung sind Fahrgassen, u.a. im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes und, da diese dem Schwerlastverkehr standhalten müssen.

## **7.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Durch Nutzung der Sonne als Energiequelle leisten Photovoltaikanlagen einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz. Um einen Beitrag zu diesem Ziel auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes zu leisten, wird im Falle von Neubauten die Errichtung von PV-Anlagen verbindlich festgesetzt. Dementsprechend sind die Dachflächen von Hauptgebäuden hier zu mindestens 80% mit PV-Modulen zu belegen. Die Festsetzung beschränkt sich explizit auf Neubauten, um das unter Denkmalschutz stehende Bestandsgebäude in diesem Bereich von dieser Festsetzung auszunehmen.

## **7.11 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm**

Das zum vorliegenden Bebauungsplan erarbeitete Schallgutachten (siehe Punkt 6.3) kommt zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplangebiet Festsetzungen zu passivem Schallschutz gegenüber der Bundesstraße B 292 erforderlich sind, und adäquate Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Diese Festsetzungen sind in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Folglich sind am/ im geplanten Seniorenwohnheim Außenbauteile und Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen Anforderungen der Luftschalldämmung gem. DIN 4109 einzuhalten sowie die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster nach VDI Richtlinie 2719 zu erbringen. Maßgeblich sind hier die im Textteil des Bebauungsplanes grafisch aufgezeigten Lärmpegelbereiche. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind weiterhin Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen. Dies betrifft den nordwestlichen Bereich des Baufensters. Außenwohnbereiche an dieser Stelle sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien (belüftet) oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

Im Einzelfall bzw. im Rahmen des konkreten Bauantrages können für die einzelnen Gebäudedefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z.B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen können. Damit sollen die Festsetzung flexibel bleiben und eventuelle bauliche Veränderungen im Umfeld (z.B. eine Lärmschutzwand an der Bundesstraße) berücksichtigen.

## **7.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Sinne des Arten-, Natur- und Klimaschutzes soll trotz der anstehenden Bebauung bisheriger Grünflächen eine umfangreiche Baumbepflanzung des Grundstücks auch in Zukunft gesichert werden. Um im Hinblick auf die genaue Position der Bäume Spielraum zu gewähren und diese dem Bauvorhaben anpassen zu können, wird eine Festsetzung zur Anzahl von

Bäumen in Bezug auf die Grundstücksfläche getroffen. Demnach ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von 4.246 m<sup>2</sup> insgesamt mindestens 9 Bäumen im Plangebiet.

Mit der Festsetzung, dass bereits vorhandenen Bäume angerechnet werden können, wird deren vorrangiger Erhalt – soweit mit dem Bauvorhaben vereinbar – angestrebt.

Das Pflanzgebot dient allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantiert somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dient es dem Klimaschutz, wirkt dem Aufheizen von Stellplatz- und Fassadenflächen entgegen und verbessert das Kleinklima.

Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gem. Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind einzuhalten.

Zu den Begrifflichkeiten „einheimisch“ und „standortgerecht“ bestehen folgende ökologische Fachstandards bzw. Definitionen, welche zur Auswahl der Pflanzen herangezogen werden können:

Standortgerecht: Ökologischer Fachstandard sind die sogenannten Zeigerwerte von ELLENBERG, H. (1982) „Die Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen“ zu den Nährstoff-, Wasser-, Licht- und sonstigen Standortansprüchen.

Einheimisch: Einheimisch sind in Mitteleuropa Pflanzensippen, die nach der Eiszeit unabhängig vom Menschen in unser Gebiet eingewandert und unter aktuellen Klimabedingungen außerhalb menschlicher Kultur fortpflanzungsfähig sind. Eine Eingrenzung auf Baden-Württemberg ist z.B. bei der Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Süddeutschland w. V. zu finden (<https://www.autochthon.de/liste-einheimischer-gehoelzarten/>).

## 8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

### 8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

#### 8.1.1 Dachgestaltung

Das Umfeld des Plangebiets ist geprägt von vielfältigen Dachformen und Dachneigungen, wobei das Sattel- und das Walmdach dominieren. Das Bestandsgebäude im Plangebiet weist ein Walmdach auf. Diese Dachform wird – auch aufgrund des Denkmalschutzes – im entsprechenden Bereich ausschließlich festgesetzt. In Bereichen des geplanten Neubaus wird ausschließlich die Dachform Flachdach (0° bis 5°) festgesetzt.

Durch das Flachdach inmitten der sonst vielfältigen Dachlandschaft soll ein optimales Einfügen des Neubaus in seine Umgebung gewährleistet werden. Darüber hinaus werden mit dem Flachdach optimale Bedingungen zur Errichtung flächendeckend aufgeständerter PV-Anlagen geschaffen und eine optimale Ausnutzung der Dachgeschosse gewährleistet.

Ausnahmemöglichkeiten sieht der Bebauungsplan für untergeordnete Dachflächen vor, wie z.B. für Anbauten, Erker, oder Verbindungsbauten. Die Beschränkung der Dachgestaltung auch von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf Flachdächer soll ausufernde Bauformen verhindern und ebenfalls zu einem gleichmäßigen Bild beitragen.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen darüber hinaus der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen.

### **8.1.2 Fassadengestaltung**

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Klinker, Sichtbeton und/oder Glas, d.h. in Materialien, die dem gegebenen Ortsbild gerecht werden, auszuführen.

## **8.2 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der vorhandenen Nutzungen.

Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen – vor allem vor den Hintergrund eines vorliegenden Wohngebiets, in dem das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität eine bedeutende Rolle für die Menschen spielen, einer benachbarten Kirche und einem denkmalgeschützten Gebäude – vorzubeugen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Die Festsetzungen beschränken Werbeanlagen darüber hinaus in ihrer Art, Anzahl und Größe und orientieren sich dabei an den bestehenden bzw. für das Bauvorhaben geplanten Anlagen. Diese sehen freistehende Stehlen und Fahnen für die Seniorenpflegeeinrichtungen sowie eine Beschilderung der Fassaden vor.

## **8.3 Grundstücksgestaltung**

### **8.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas sollen nicht überbaute Flächen begrünt werden. Dabei ist maßgebend, dass der Gesamteindruck der Flächen durch „Grün“ geprägt wird. Als Grünflächen kommen deshalb einfache Rasenflächen, gärtnerisch angelegte Flächen, aber auch wildes Grün in Betracht. Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen sind ebenfalls Grünflächen. Eine Grünfläche liegt auch dann vor, wenn sie teilweise mit befestigten Flächen durchsetzt ist.

Die flächenhafte Verwendung von Stein-/ Kies-/ Split- und Schotter ist damit nicht zu vereinbaren und entsprechend ausgeschlossen.

Die Bestimmung dient dem öffentlichen Interesse an einer ansprechenden Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung des Gebietes aus Gründen der Ge-

sundheit, des Landschaftsbildes und des Umweltschutzes. Mit der Festsetzung werden die geltenden Bestimmungen der Landesbauordnung aufgegriffen und nochmals verdeutlicht.

## **8.4 Außenantennen**

Außenantennen können sowohl das Straßenbild als auch die Dachlandschaft negativ beeinflussen. Sie sind aus technischen Gründen nicht zu vermeiden, jedoch können durch die Positionierung und Steuerung der Anzahl die optischen Beeinträchtigungen verringert werden. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Positionierung von Antennen ausschließlich auf den Dachflächen der obersten Geschosse. Damit wird die Anbringung z.B. auf Balkonen oder an andere Stelle des Grundstücks vermieden und eine Sichtbarkeit von Straßenniveau aus auf ein Minimum reduziert bzw. sogar ausgeschlossen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine Bündelung der Antennen zu Gemeinschaftsanlagen je Gebäude vor, um eine Verteilung der Antennen im Plangebiet auszuschließen.