

Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Schelmenhecke – 3. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Waldachtal - Lützenhardt und Waldachtal - Cresbach

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 20.07.2021

Änderungen gegenüber der Fassung vom 28.04.2020 sind grau hinterlegt

Entwurf

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis und Art des Bebauungsplan-Verfahrens.....	1
1.	Planerfordernis.....	1
2.	Verfahrensart.....	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
1.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
V.	Städtebauliche Konzeption.....	7
1.	Bauliche Konzeption.....	7
2.	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	8
4.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
VII.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
1.	Art der Nutzung.....	11
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	11
3.	Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	11
4.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	11
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	12
6.	Nebenanlagen.....	12
7.	Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen.....	12
8.	Verkehrsflächen.....	12
9.	Öffentliche und private Grünflächen.....	13
10.	Bindung für Bepflanzungen.....	13
11.	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.....	13
12.	Pflanzenlisten.....	13
VIII.	Örtliche Bauvorschriften.....	14
1.	Dachform und Dachaufbauten.....	14
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	14
3.	Gestaltung un bebauter Flächen.....	14
4.	Stellplätze.....	14
5.	Einfriedungen.....	14
6.	Antennen.....	15
IX.	Anlagen.....	15

I. Planerfordernis und Art des Bebauungsplan-Verfahrens

1. Planerfordernis

Aufgrund konkreter Planungen für den Bau einer weiteren Fachklinik im südlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schelmenhecke – 2. Änderung“ müssen dessen Festsetzungen insbesondere in Bezug auf die Grundflächenzahl, die Baugrenzen und die Höhenfestsetzungen angepasst werden.

Die ursprünglich vorgesehene Änderung und Erweiterung der bestehenden Fachklinik Sonnenhof, ebenfalls am Standort Waldachtal-Lützenhardt, einer Rehabilitationsklinik für innere Medizin, Orthopädie und für AHB Maßnahmen, wurde aus verschiedenlichen Gründen nicht weiterverfolgt. Das Gebäude soll nach Modernisierung einer anderen Nutzung zugeführt werden. Stattdessen soll eine neue Klinik errichtet werden, die den heutigen Anforderungen an Behandlung, Technik und Unterbringung entspricht.

Vorgesehen ist die Änderung der bisher festgesetzten Baufenster und die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von bisher 5 auf 6 Vollgeschosse. Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben sinngemäß und angepasst an die Neuplanung erhalten.

2. Verfahrensart

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen. Es sollen lediglich die Festsetzungen an eine aktuelle Planung angepasst werden und damit eine bessere bauliche Nutzung und verkehrliche Erschließung des Planbereiches erreicht werden, so dass eine weitere Fachklinik am Standort Waldachtal errichtet werden kann .

Daher kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung geschaffen, insbesondere durch eine Anpassung der Grundflächenzahl. Eine Nachverdichtung kann auch erreicht werden, indem mehrere kleine Baufenster zu einem größeren zusammengefasst werden und eine bessere bauliche Ausnutzung und der zulässigen Gebäudehöhen bzw. der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ermöglicht wird.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO liegt zwischen 20.000 qm und weniger als 70.000 qm. Auf Grundlage der zum Bebauungsplan erarbeiteten Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist davon auszugehen, dass die Bebauungsplan-Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage des Ortsteils Lützenhardt (s. Abb. II-1). Im Norden wird das Gebiet durch die Straße „Schelmenhecke“ und im Osten durch die „Kirchbergstraße“ begrenzt. Im Süden folgt das Gelände des „Sattelacker Hofes“ und im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

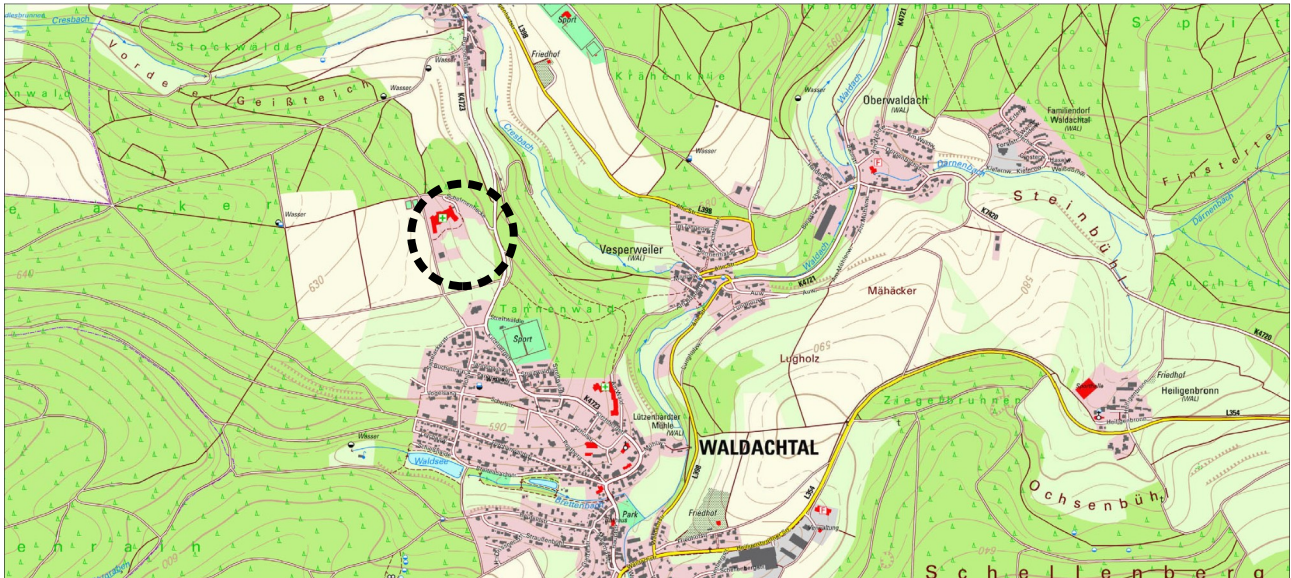


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung mit einer Gesamtfläche von 6,09 ha beinhaltet folgende Flurstücke:

148/17	618/1	618/2	618/3	614/4	618/5	618/6	618/7
618/8.							

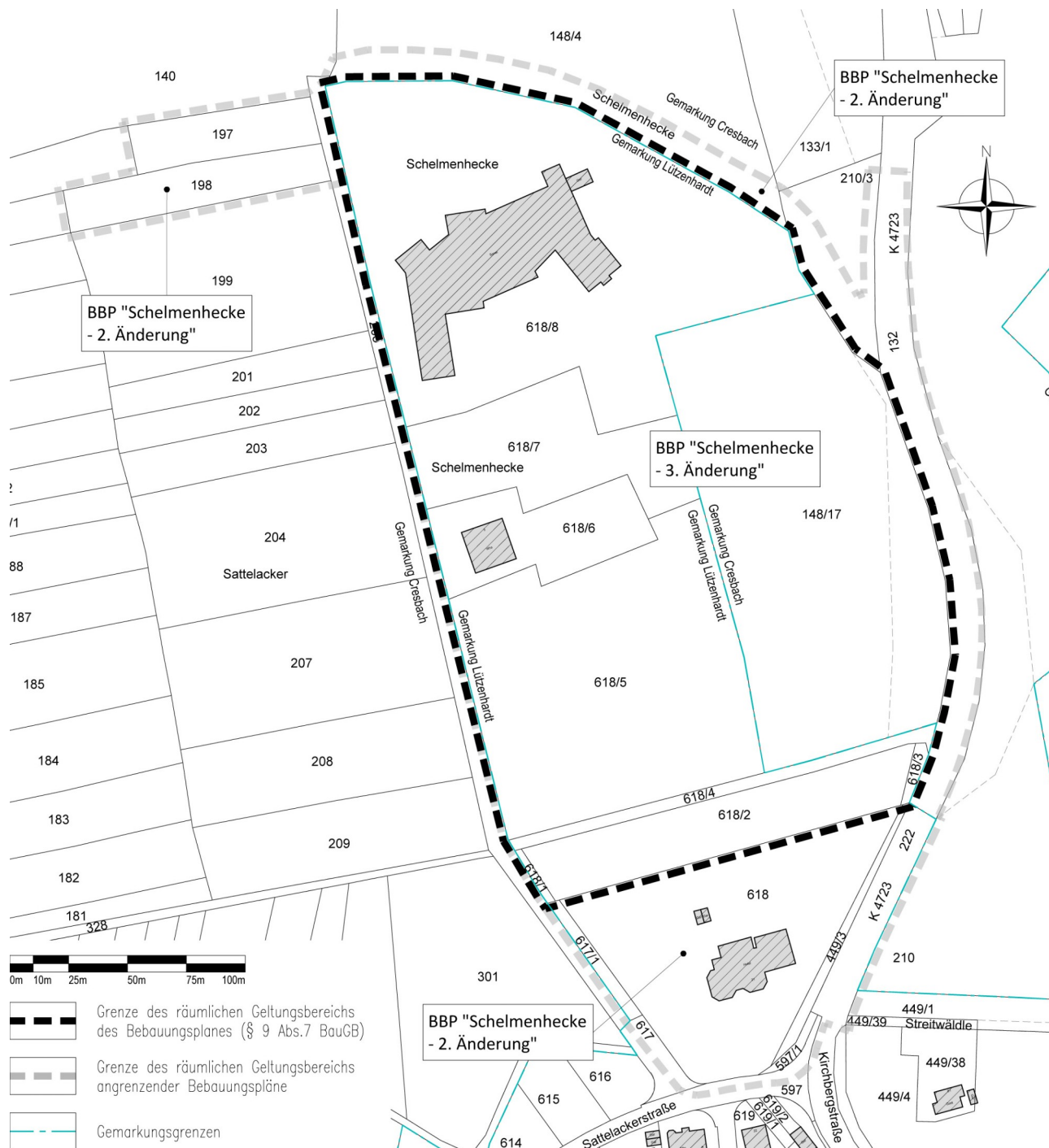


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schelmenhecke – 3. Änderung“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche.
Flächennutzungsplan	Sondergebiet für Therapie, Reha, Altenpension
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Schelmenhecke – 2. Änderung“ vom 11.12.2002
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes grenzen Waldflächen an. Die Berücksichtigung erfolgt über die Lage der Baugrenzen bzw. über Bewirtschaftungsbeschränkungen für betroffene Waldflächen im Geltungsbereich des BPlanes.
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden.

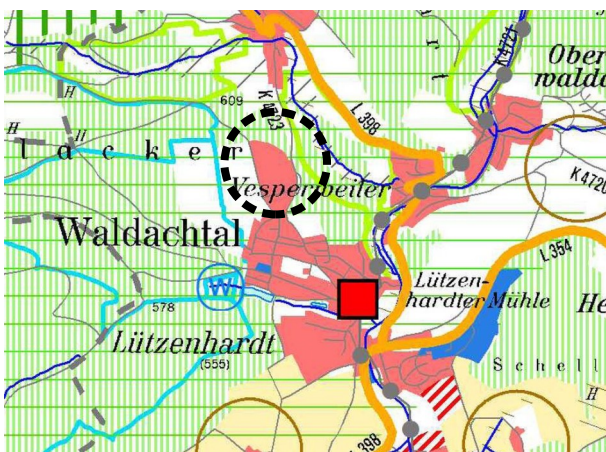


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

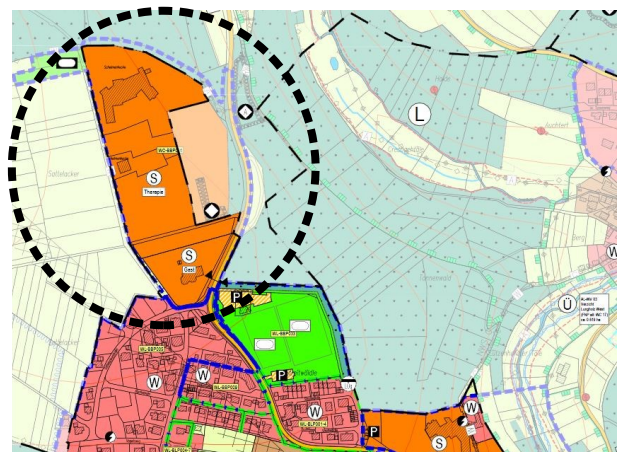


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Der Regionalplan Nordschwarzwald von 2015 sowie der Teilregionalplan Landwirtschaft vom 13.07.2016 weisen die Fläche des Plangebietes als bestehende Siedlungsfläche aus.

Im gültigen Flächennutzungsplan 2030 (s. Abb. III-2) der Verwaltungsgemeinschaft Dornstetten wird die Fläche als Sondergebiet "Therapie, Reha, Altenpension" Bestand ausgewiesen.

Konflikte zu übergeordneten Planungen sind daher nicht gegeben.

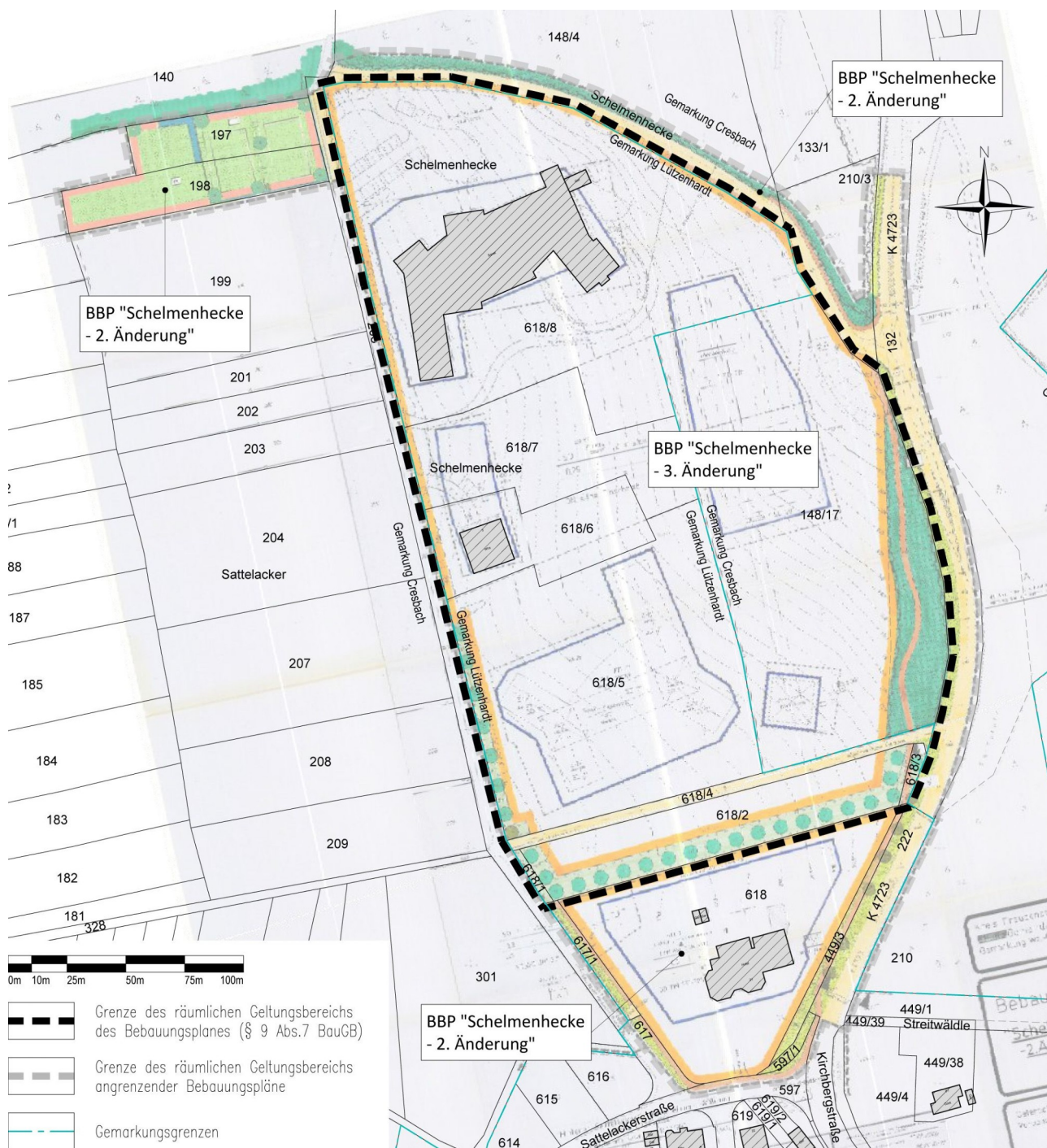


Abb. III-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Dieser ermöglicht die Errichtung von Gebäuden für Reha-Kliniken und Therapieeinrichtungen in verschiedenen Baufenstern. Die Fachklinik am Zauberwald mit zugehörigen Anlagen und Einrichtungen wurde ebenso wie ein Personalwohnheim auf Basis dieses Bebauungsplanes errichtet. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Zum Bebauungsplan „Schelmenhecke – 2. Änderung“ einschließlich der 1. Änderung gehört ein Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.



Dieser setzt im wesentlichen die Erhaltung des Waldbestandes am östlichen Plangebietsrand einschließlich Aufwertung der Waldrandbereiche sowie Pflanzgebote am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs und eine parkähnliche Gestaltung der Freianlagen und Parkplatz- und Verkehrsflächen um die Klinikgebäude mit Bäumen und Sträuchern.

Im Umfeld der bestehenden Klinik im nördlichen Teil des Plangebietes wurden diese Vorgaben sinngemäß umgesetzt.

Abb. III-3: Ausschnitt aus dem Grünordnungsplan

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Grundsätzliche Zielsetzung

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, den Neubau der Klinik Sonnenhof auf der bereits als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche im Geltungsbereich eines bereits bestehenden Bebauungsplanes zu ermöglichen. Dafür ist eine Änderung der Grundflächenzahl, der Baufenster und einzelner weiterer Festsetzungen notwendig.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Geplant ist ein neues Klinikgebäude, welches in gestufter Bauweise zwischen 4 und 5 Vollgeschosse erhält und über ein weiteres Staffelgeschoss verfügt. Geplant sind rund 260 Patientenzimmer, die sich über die oberen fünf Geschosse verteilen. Das Erdgeschoss verfügt über verschiedene Behandlungszimmer, wie auch beispielsweise ein Vortragsaal. Das Untergeschoss verfügt über ein großzügiges Restaurant für die Verpflegung der Patienten und über weitere Therapiebereiche, wie beispielsweise einem Schwimmbad.

2. Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt mit weiteren Besucher- und Mitarbeiterparkplätzen erfolgt unverändert von Norden her von der K 4723 über die bestehende Zufahrt der Klinik am Zauberwald (Straße Schelmenhecke). Es ist eine große Tiefgarage unter Ausnutzung der Topographie vorgesehen sowie die Anordnung weiterer Stellplätze entlang der Zufahrtsstraße.

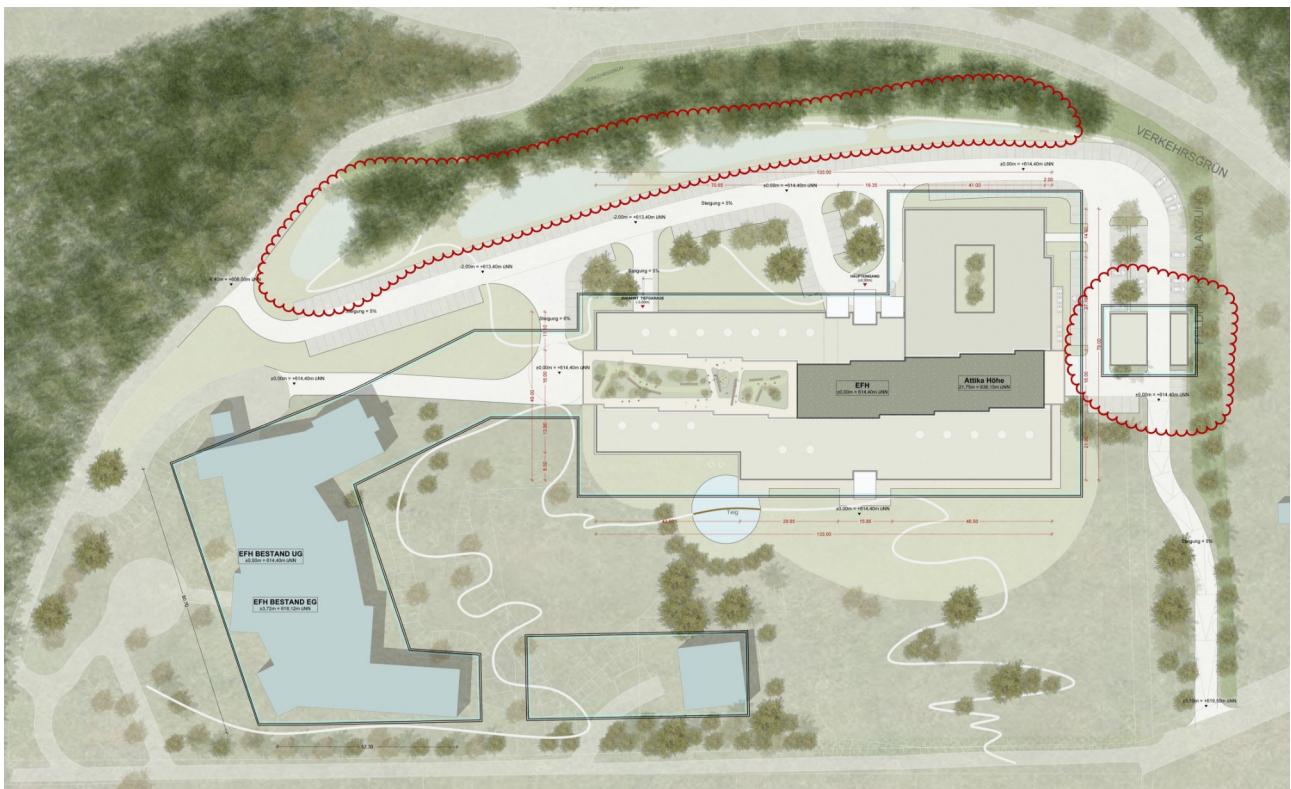


Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption (Schmelzle+Partner, Nov. 2020)

3. Grün- und Freiraumstruktur

Der Waldbestand zwischen der Kreisstraße K 4723 (Kirchbergstraße) bleibt nahezu vollständig erhalten. sinngemäß erhalten, Teile werden für den Bau eines Lärmschutzwalls umgenutzt und anschließend wieder aufgefördert. Auf die ursprünglich vorgesehene Herstellung eines Lärmschutzwalls wird verzichtet. Dennoch wird der Gehölzstreifen aufgrund der Anregungen der Forstbehörden aus dem Waldverband heraus genommen. Dies hat u.a. formale Gründe und hängt auch mit den Anforderungen an den einzuhaltenden Waldabstand zusammen. Für die Herausnahme aus dem Waldverband wird ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung parallel zum Zeitraum der erneuten Offenlage gestellt.

Auch der nördlich anschließender Heckenstreifen bleibt erhalten. Nach Süden wird eine Feldheckenpflanzung, ergänzt mit hochstämmigen Laubbäumen, zur Eingrünung des Baugebietes festgesetzt, entsprechend den Vorgaben des bisher geltenden Grünordnungsplanes. Ein weiterer 5 m breiter und ca. 100 m langer Heckenstreifen ist zur Eingrünung am südwestlichen Rand des Plangebietes entlang des bestehenden Verbindungsweges zu pflanzen. Dieser schließt an die bereits hergestellten Grünstrukturen an, die im Zuge der Gestaltung der Freiflächen um die bestehende Klinik am Zauberwald in Anlehnung an die Vorgaben des Grünordnungsplanes hergestellt wurden. Die zusammenhängenden Heckenpflanzungen sowie die dominierenden Einzelbäume im Plangebiet im nördlichen Teil werden mit einer Pflanzbindung belegt und sind somit zu erhalten.

Nachdem der Erweiterungsbau der Fachklinik weiter in Richtung Osten verschoben wird, kann im südwestlichen Teil des Plangebietes ein ca. 5.300 m² großer Streuobstbestand auf einer artenreichen Blumenwiese entwickelt werden, so dass zusätzliche ökologisch wertvolle Strukturen im Plangebiet geschaffen werden.

Außerdem wird im östlichen Teil eine private Grünfläche festgesetzt, die als Blumenwiese zu entwickeln ist und die dem zu erhaltenden Gehölzstreifen zwischen Sondergebiet und Kreisstraße vorgelagert ist. Innerhalb dieser Fläche ist die Herstellung naturnah gestalteter Retentionsmulden für Oberflächenwasser zulässig, wenn diese Bereiche ebenfalls mit einer standortgerechten artenreichen Wiesenmischung angesät werden.

Außerdem sind sonstige Freiflächen in der Sondergebietsfläche, die nicht für sonstige zulässige Nutzungen (z.B. Aufenthaltsbereiche, Therapiegärten, Bewegungs- und Spielbereiche, Verkehrsgrün etc.) benötigt werden, ebenfalls als arten- und blütenreiche Blumenwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist über die bestehenden Anlagen gesichert. Details müssen aufgrund Art und Umfang des Vorhabens im Zuge der Fachplanungen mit der Fachbehörde abgestimmt werden.

Für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde seinerzeit für die geplanten baulichen Anlagen eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt. Die Entwässerungseinrichtungen sind vollständig hergestellt und ausreichend dimensioniert.

Für den Teilbereich des Geltungsbereiches der vorliegenden BPlan-Änderung, der zur weiteren baulichen Nutzung vorgesehen ist, werden weitergehende Regelungen getroffen. So muss das Niederschlagswasser getrennt erfasst und über ein zentrales System mit Rückhalteraum gedrosselt abgeleitet werden.

Der Drosselabfluss wird über die bestehende Schichtwasserleitung zum Gewässer geführt. Der Drosselabfluss bemisst sich nach der hydraulischen Leistungsfähigkeit bei Freispiegelabfluss (vorerst 67 l/s). Die Bemessung des Rückhaltevolumens erfolgt mit einer Jährlichkeit $n=1$. Der Notüberlauf der Rückhaltung wird über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Flächen/Anlagen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind wasserundurchlässig auszuführen und die Flächen sind ggf. nach mit Vorreinigung des anfallenden Schmutzwassers an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Die mit den Baugenehmigungsunterlagen vorzulegende Entwässerungsplanung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs.4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen.

Die Überprüfung ist in einem gesonderten Umweltbeitrag erfolgt, der Bestandteil der Begründung wird. Außerdem wurde aufgrund der Größe des Plangebietes eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist deshalb davon auszugehen, dass die Bebauungsplan-Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären und die gegen die gewählte Vorgehensweise sprechen.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind im zeichnerischen Teil folgende Festsetzungen getroffen:

- Entwicklung von Blumenwiesen (blütenreichen Grünlandflächen) auf privaten Grundstücksflächen,
- Pflanzgebot großkronige Laubbäume und hochstämmige Obstbäume auf privaten Grundstücksflächen,
- Pflanzgebot Feldheckenpflanzung auf privaten Grundstücksflächen,
- Pflanzbindung zur Erhaltung von Waldflächen feldgehölzartigen Strukturen,
- Pflanzbindung zur Erhaltung sonstiger bestehender Einzelbäume und Gehölzstrukturen.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V. m Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, wenn die notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten und außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen erfolgen. Eine entsprechende Regelung wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Da der Gehölzstreifen am östlichen Rand des Plangebietes nahezu vollständig erhalten bleibt und westlich angrenzend ein arten- und blütenreicher Wiesenstreifen zu erhalten bzw. neu herzustellen ist, bleiben Leitstrukturen für Fledermäuse unverändert erhalten.

Als Ausgleich für entstehende Störungen im Gebiet und zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität in der Raumschaft sind innerhalb des Plangebietes an den im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten 10 Nistkästen anzubringen. Die Aufteilung erfolgt in 1 Sperlingskoloniekasten, 3 Kästen für kleine Höhlenbrüter, 3 Kästen für mittelgroße Höhlenbrüter, 2 Kästen für Nischenbrüter und 1 Starenkasten.

Außerdem werden Regelungen für Beleuchtungsanlagen aufgenommen, die dem Schutz von Insekten dienen.

Da der Verlust eines Feldlerchenbrutreviers durch Verdrängungswirkung nicht ausgeschlossen werden kann, wird zusätzlich eine Ersatzfläche als Buntbrache ca. 300ab m westlich des Plangebietes angelegt.

Artenschutzrechtlich bestehen somit bei Umsetzung der genannten Maßnahmen keine Bedenken gegen die Planung.

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen orientieren sich im Grundsatz an den Regelungen des bisher geltenden Bebauungsplanes, werden jedoch an die aktuellen Rechtsgrundlagen und Rahmenbedingungen angepasst.

1. Art der Nutzung

Zulässige Nutzungen sind wie im bisher gültigen Bebauungsplan Kliniken und Sanatorien einschließlich aller dazugehörigen Einrichtungen und Nebenanlagen, Personalwohnungen bzw. -häuser und für diese zulässigen Nutzungen erforderliche Zufahrten, Wege Parkplätze und Tiefgaragen. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 11 der BauNVO.

Da Stallungen und Reithallen im Sinne von Therapieeinrichtungen nicht mehr erforderlich sind, wird diese bisher zulässige Nutzung künftig ausgeschlossen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie orientieren sich am Bestand bzw. an der aktuell vorliegenden Planung, lassen dabei aber ausreichend Spielraum für potenzielle Erweiterungen oder ggf. erforderliche Verschiebungen oder Änderungen der geplanten Baukörper. Der einzuhalten- de Waldabstand von 30 m wird mit Ausnahme eines Teilbereichs am südöstlichen Rand des Plangebietes eingehalten. Für diesen Teilbereich sind Nutzungsbeschränkungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Waldfläche vorgesehen.

Entsprechend dem Gebietscharakter ist grundsätzlich von Gebäudelängen über 50 m auszugehen, es wird deshalb die abweichende Bauweise festgesetzt, die größere Gebäudelängen zulässt, die nur durch die festgesetzten Baugrenzen beschränkt sind.

3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

Für die in der Planzeichnung dargestellten Sondergebietsflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt (bisher 0,25), damit ist noch immer ein ausreichender Freiflächenanteil gewährleistet, der dem Gebietscharakter als Reha-Klinik entspricht.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Zur Regelung der zulässigen Gebäudehöhen werden für die drei Baufenster absolute Gebäudehöhen im m ü. NN festgesetzt. Bei den Bestandsgebäuden wurden diese in Anlehnung an die vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen zuzüglich eines geringfügigen Spielraums ermittelt.

Für die geplante Neubebauung wurde diese Höhenfestsetzung anhand der vorliegenden Baupläne gleichermaßen ermittelt. Diese maximal zulässige Gebäudehöhe ist nur 4,0 m höher als die der Bestandsbebauung, so dass die städtebauliche Verträglichkeit auch unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse gewährleistet ist.

Technische Aufbauten dürfen die Höhe bis zu einem gewissen Flächenanteil je Gebäude um bis zu 3 m überschreiten, müssen jedoch ebenso wie zulässige aufgeständerte Solaranlagen von der Gebäudeaussenkante abgerückt werden, damit sie nicht als zusätzliches Höhenelement in Erscheinung treten.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist für die drei Baufenster unterschiedlich und orientiert sich an der Bestandsbebauung bzw. an dem vorliegenden Neubaukonzept. Bei der Neubebauung ist ein Geschoss mehr zulässig als bei dem bestehenden Klinikgebäude, damit wird einer zusätzlichen Flächenversiegelung entgegengewirkt.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um einen ausreichend großen Freiflächenanteil ohne Baukörper zu erhalten.

~~Lediglich PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung versehen sind und sofern keine anderen Belange entgegen stehen.~~

Für Stellplätze werden zusätzliche Bereiche auch außerhalb der überbaubaren Flächen abgegrenzt, diese sind im Zeichnerischen Teil mit einer rot gestrichelten Linie abgegrenzt. Eine mögliche Überdachung der Stellplätze ausschließlich zur Errichtung von Photovoltaikanlagen im Sinne des Klimaschutzgesetzes von Baden-Württemberg wird dabei explizit zugelassen.

Dabei gilt für Stellplätze entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, dass nach jedem 5. Stellplatz eine Unterbrechung durch eine Grünfläche mit Baumpflanzung (Breite 2,5 m) vorzusehen ist. Damit soll wie schon durch die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden dann zugelassen, wenn sie zu Feldwegen einen Abstand von mind. 1,00 m, zur Fahrbahn von mind. 0,50 m und zum Gehweg von mindestens 0,30 m einhalten, wobei auf Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten keine Nebenanlagen zulässig sind.

7. Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind. Für die bestehende Trafostation im Personalgebäude am westlichen Rand des Plangebietes gilt Bestandsschutz, es wird ~~eine entsprechende Fläche~~ ein entsprechendes Symbol in die Planzeichnung eingetragen.

Die zugehörigen 20kV-Leitungen der Netze BW werden mit Leitungsrecht ebenfalls in die Planzeichnung eingetragen. Die Versorgungsfläche als Standort für eine Trafostation am südöstlichen Rand des Plangebietes an der K 4723 wird nicht benötigt und deshalb aus der Plandarstellung heraus genommen.

8. Verkehrsflächen

Zur Regelung der Verkehrsflüsse werden im Zeichnerischen Teil sowohl zulässige Ein- und Ausfahrtsbereiche eingetragen als auch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gekennzeichnet. Damit ist klargestellt, dass die Hauptzufahrt auch weiterhin von Norden her über die Straße ‚Schelmenhecke‘ in das Plangebiet erfolgt.

9. Öffentliche und private Grünflächen

Die kleine öffentliche Grünfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes soll als arten- und blütenreicher Wiesenstreifen entwickelt werden, alternativ können auch vorhandene Gehölzstrukturen erhalten bleiben, sofern dies aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich ist.

Der als private Grünfläche „Grünland extensiv / Blumenwiese“ festgesetzte Bereich ist als arten- und blütenreiche Wiese zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Herstellung von naturnah gestalteten Retentionsmulden für Oberflächenwasser ist zulässig, wenn diese mit einer standortgerechten artenreichen Wiesenmischung angesät werden (Kräuteranteil mindestens 30 %).

Mit diesen Vorgaben sollen auch weiterhin ausreichend blütenreiche Strukturen erhalten und gesichert werden, die Insekten, Vögeln und Fledermäusen als Nahrungs- und Lebensraum dienen.

10. Bindung für Bepflanzungen

10.1. Pflanzgebote für großkronige Laubbäume und für Feldhecken

Zur landschaftlichen Einbindung der großvolumigen Baukörper sind an den festgesetzten Standorten hochstämmige Laubbäume und Feldhecken gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können bei Bedarf an die tatsächlich hergestellten Verkehrs- und Parkplatzflächen angepasst werden.

10.2. Pflanzbindung für Wald (Erhaltung)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen sind zur Sicherung der Eingrünung dauerhaft als Wald zu erhalten. Dabei ist für die Teilflächen, bei denen der Waldabstand von 30 m unterschritten wird, als Nutzungsbeschränkung eine dauerhafte Höhenbegrenzung für Bäume von maximal 10,0 m einzuhalten. Die Flächenabgrenzung ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragen.

10.3. Pflanzbindung Baumgruppen, Feldgehölz, Strauchgruppen und Hecke

Zur Eingrünung der Sondergebietsflächen sind die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Flächen dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

11. Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

Auf Grundlage des Artenschutzgutachtens werden weitere Festsetzungen zum Schutz von Fledermäusen, Vögeln und Insekten aufgenommen.

12. Pflanzenlisten

Die Pflanzenlisten für die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind verbindlich und werden deshalb in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Auf diesen Flächen ist die Verwendung von Koniferen nicht zulässig.

VIII. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachaufbauten

Um eine gewisse Flexibilität bei der Hochbauplanung insbesondere für die zulässigen Sondernutzungen gewährleisten zu können, wird die Wahl der Dachform freigestellt.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie werden zugelassen, müssen jedoch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild aus nicht reflektierenden Materialien bestehen und dürfen bei geeigneten Dächern nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach angebracht werden.

Für aufgeständerte Anlagen bei Flachdächern werden weitergehende Regelungen im Zusammenhang mit den Höhenfestsetzungen im Planungsrecht getroffen.

2. Fassaden und Dachgestaltung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild in der Ortsrandlage wird außerdem festgesetzt, dass stark reflektierende und spiegelnde Materialien bei Fassaden und Dächern mit Ausnahme von Glas nicht zugelassen sind.

Zum Schutz des Grundwassers werden Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, ausgeschlossen.

3. Gestaltung unbebauter Flächen

Im Sinne des zulässigen Nutzungszweckes müssen ansprechende Außenanlagen hergestellt werden, wie dies bereits im nördlichen Bestand der Fall ist. Deshalb wird festgesetzt, dass die nicht überbauten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigte Flächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind.

Um auch weiterhin ausreichend blütenreiche Strukturen für Insekten, Vögel und Fledermäuse im Plangebiet zu erhalten, wird außerdem festgesetzt, dass sonstige Freiflächen, die nicht für sonstige zulässige Nutzungen (z.B. Aufenthaltsbereiche, Therapiegärten, Bewegungs- und Spielbereiche, Verkehrsgrün etc.) benötigt werden, als arten- und blütenreiche Blumenwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten sind.

Störende Nutzungen wie freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden deshalb ausgeschlossen, ebenso Windkraftanlagen.

4. Stellplätze

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind Stellplatzflächen für PKW mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5. Einfriedungen

Sofern Einfriedungen überhaupt erforderlich sind, werden Regelungen in Bezug auf die einzuhaltenden Abstände zu Verkehrsflächen, auf die einzuhaltenden Sichtverbindungen und die zulässigen Höhen getroffen. Damit werden Belange der Verkehrssicherheit und des Landschaftsbildes ausreichend berücksichtigt.

Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger im Übergangsbereich von Siedlung zur freien Landschaft ist für die Zaunanlagen ein ausreichender Bodenabstand einzuhalten.

6. Antennen

Zum Schutz des Landschaftsbildes im Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft werden freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen ausgeschlossen.

IX. Anlagen

1. Umweltbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange
2. Umweltverträglichkeit – Vorprüfung des Einzelfalls
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 28.04.2020 (Offenlage)

geänderte Fassung vom 20.07.2021 (erneute Offenlage)

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt:

Gemeinde Waldachtal, den

.....

Annick Grassi (Bürgermeister)