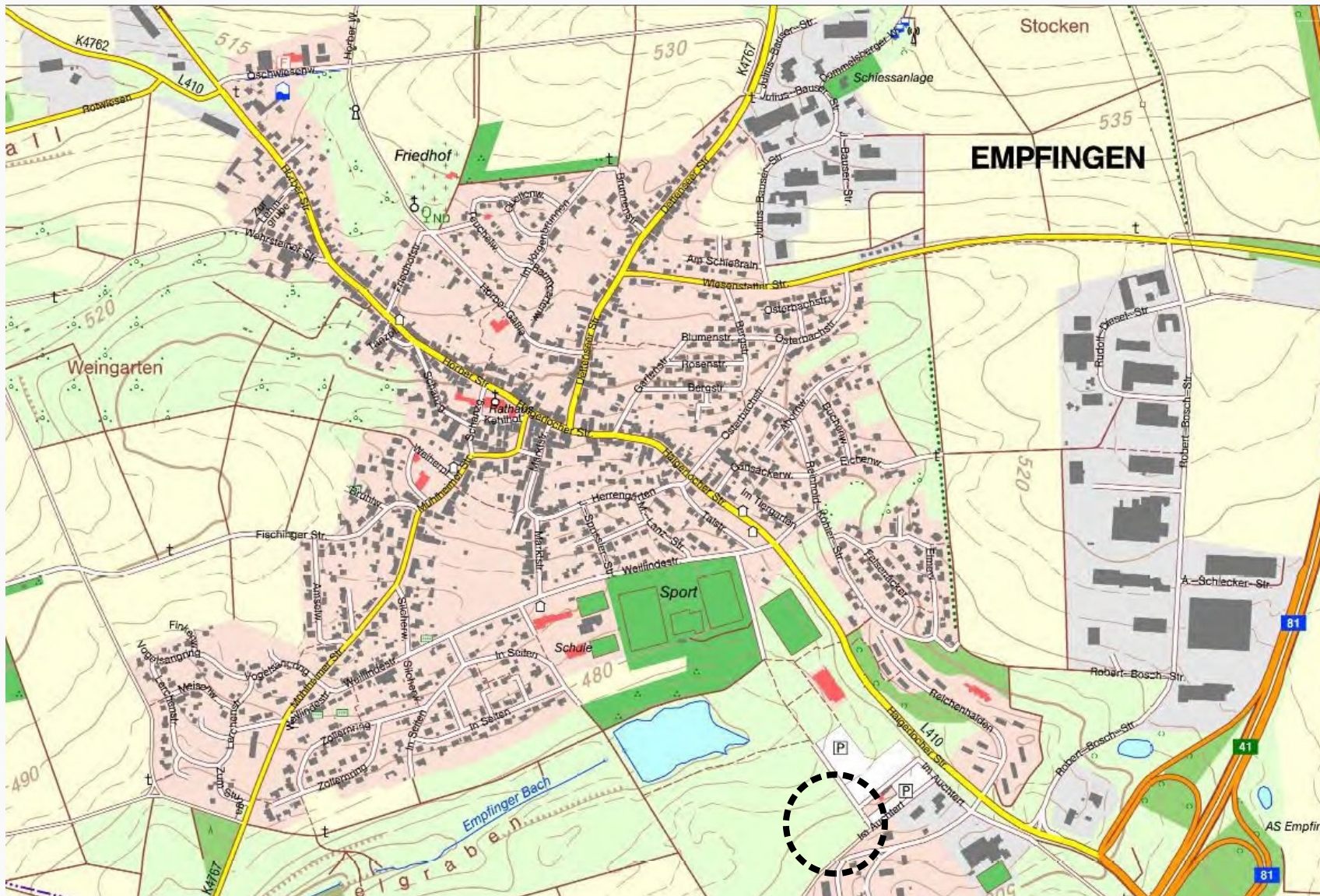


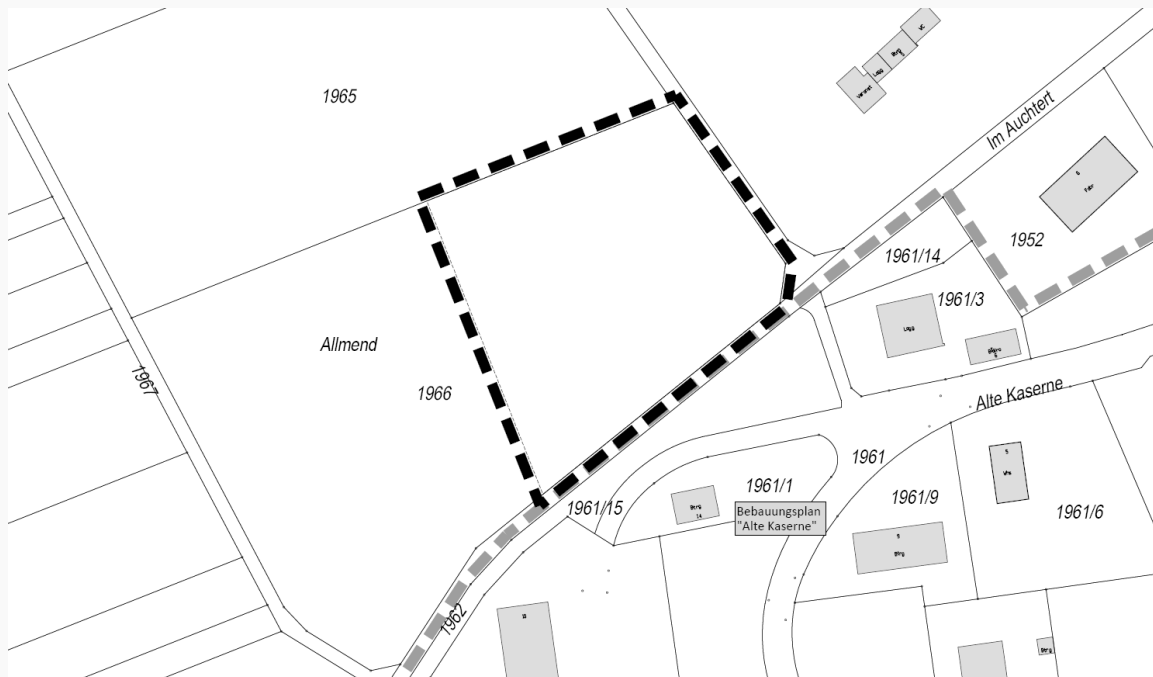


Bebauungsplan „Pflegeheim am Festplatz“ *in Empfingen*

Lage im Raum



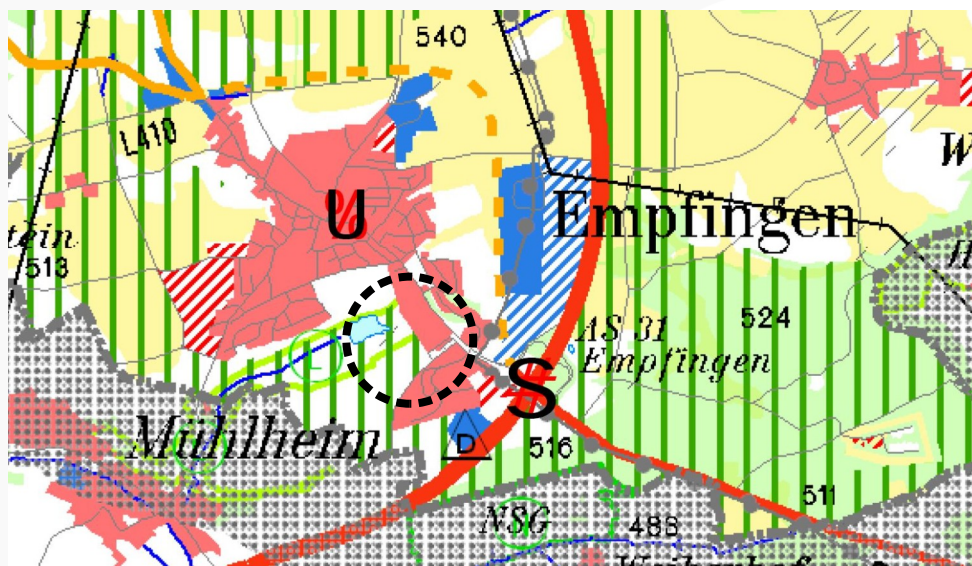
Geltungsbereich



- Gesamtgröße ca. 0,67 ha
- 2-stufiges Regelverfahren gemäß § 2 ff. BauGB
→ mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

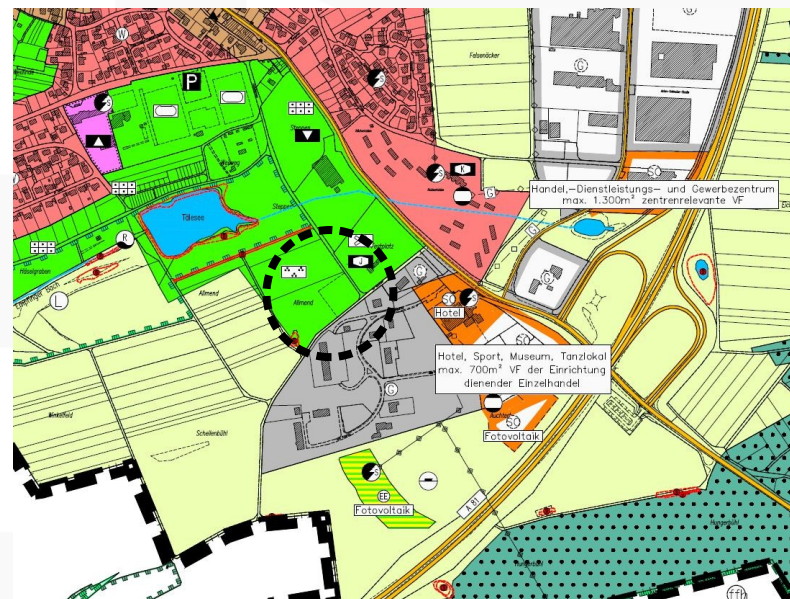
Rechtliche Grundlagen / übergeordnete Planung

- Regionalplan Nordschwarzwald



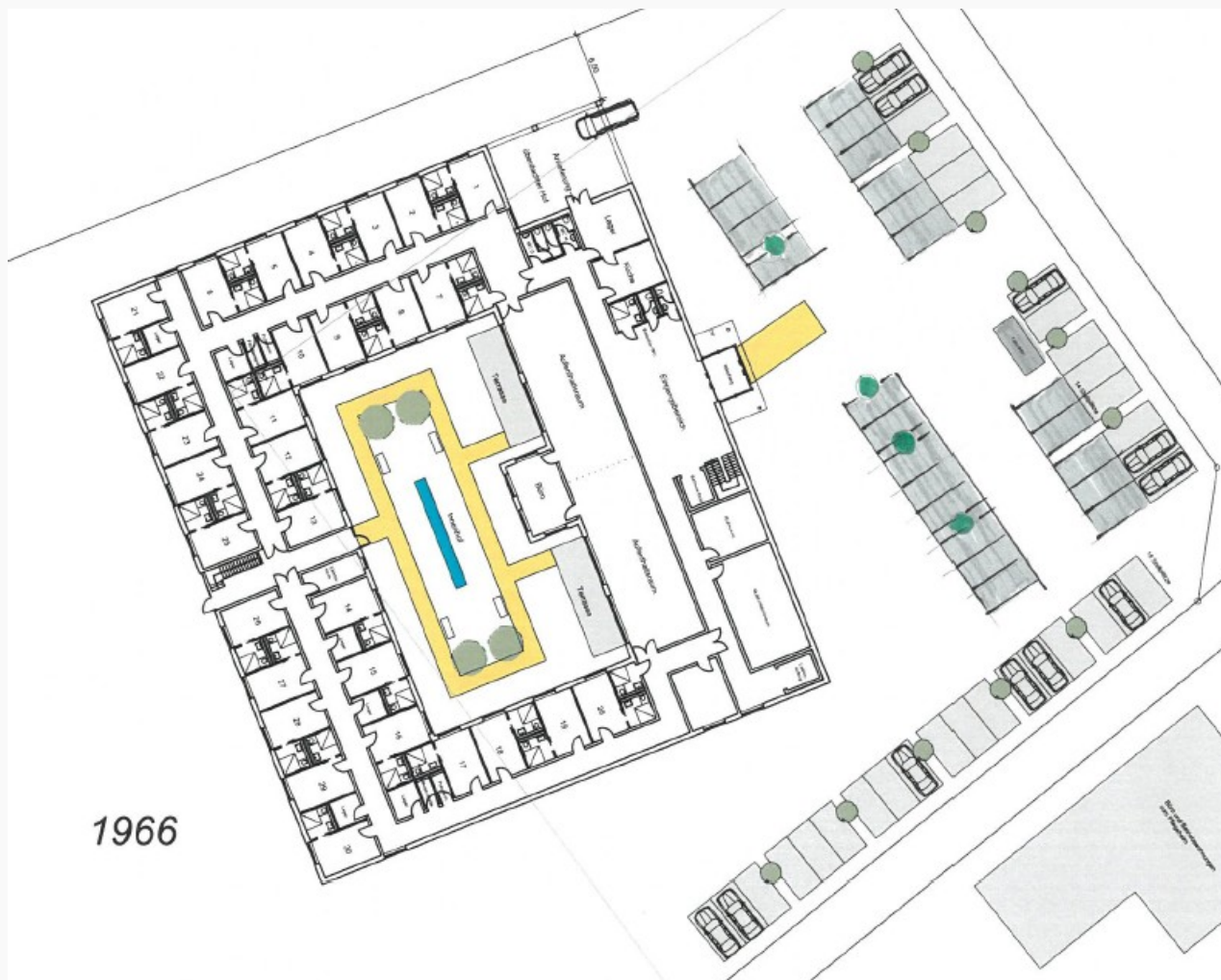
- keine bestimmte Flächenzuweisung
- im wesentlichen Bereich tangiert Plangebiet Regionalen Grünzug
→ maßstäbliche Unschärfe

- Ausschnitt FNP



- Grünfläche, öffentlich und privat, mit ergänzender Zweckbestimmung „Parks, Öffentl. Grünfläche“
- da Sondergebiet
→ Änderung FNP im Parallelverfahren

Anlass der Planung / Städtebauliche Konzeption

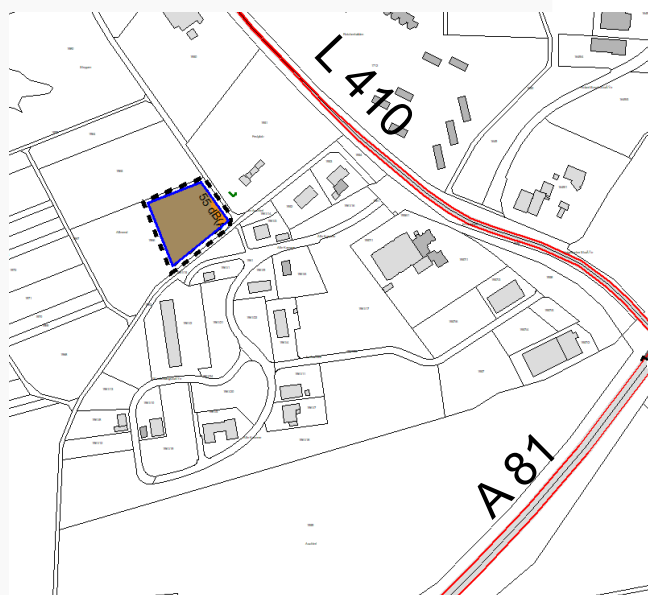


- Unterbringung von Pflegebedürftigen und Senioren
 - 90 Schlafräume
 - drei Geschosse
- Innenhof mit Terrassen und Wasserspiel
- ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher
- schutzbedürftige Bereiche
 - Richtung Westen, freie Landschaft
- Aufenthalts-/Sozialräume
 - Richtung Osten (Festplatz) und Süden (Gewerbe)

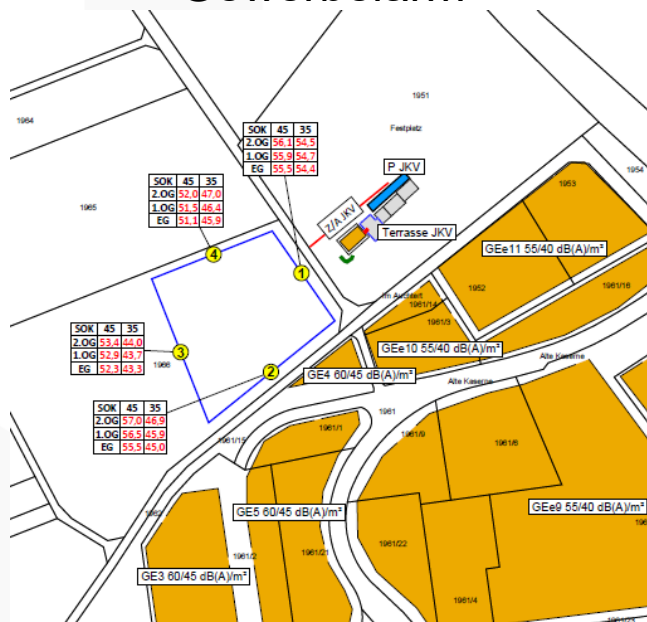
Lärmproblematik

- Unterscheidung der einwirkenden Lärmarten auf das Plangebiet
 - Verkehrslärm (maßgeblich A81 und L 410 Haigerlocher Straße)
 - Gewerbelärm / Anlagenlärm (Gewerbegebiete im Süden und Osten sowie JKV)
 - Freizeitlärm (Festplatz im Nordosten)
- Hohe Sensibilität der geplanten Nutzung (Pflegeheim IRW 45 / 35 dB(A))

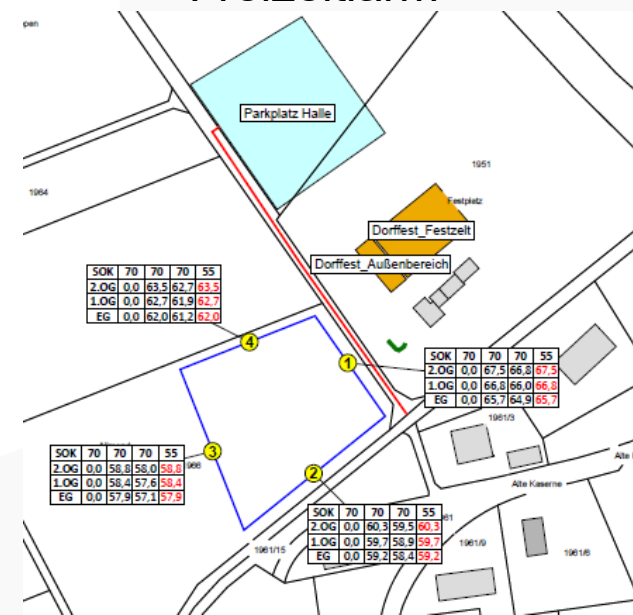
Verkehrslärm



Gewerbelärm



Freizeitlärm

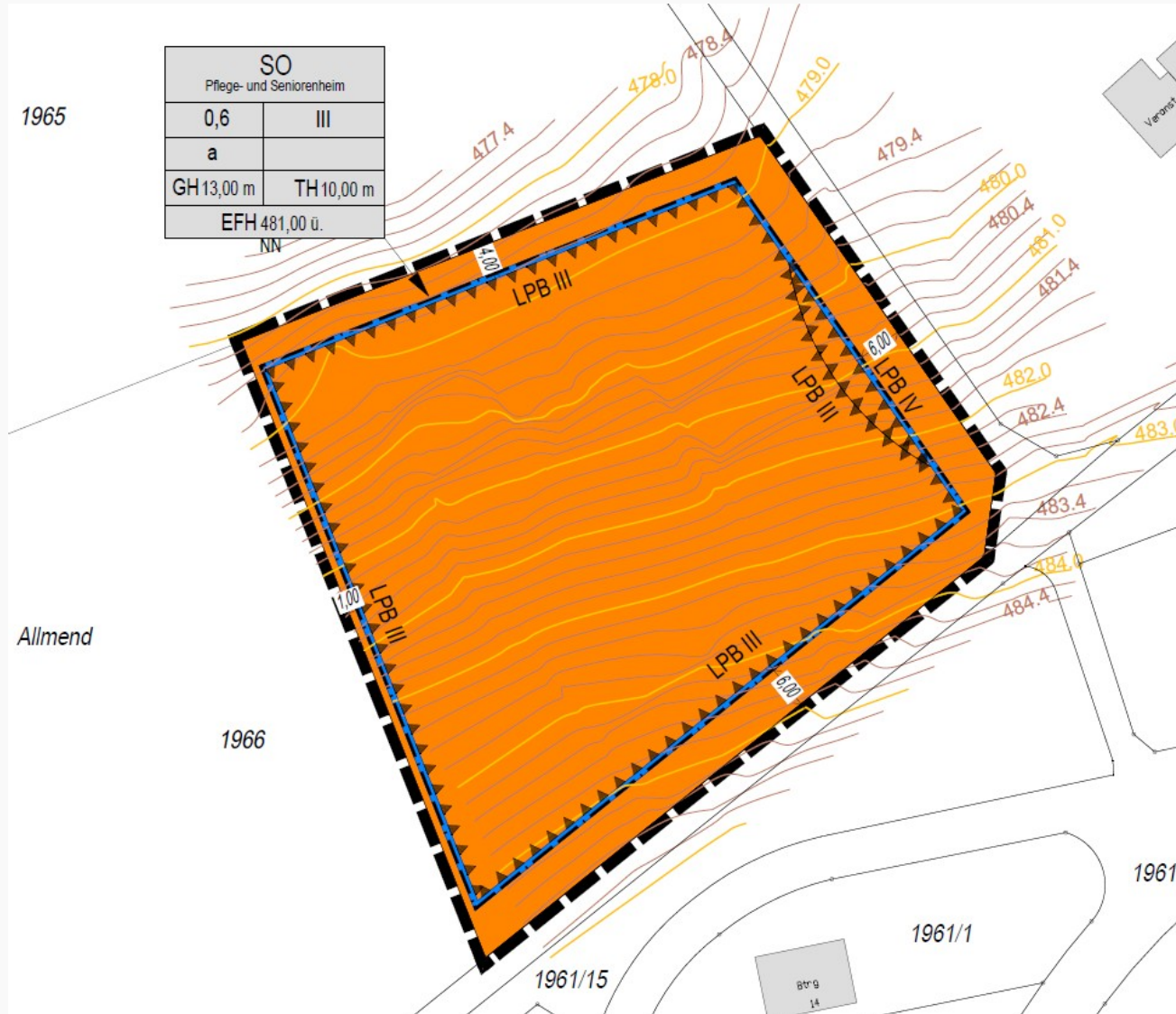




Lärmproblematik

- Verkehrslärm von untergeordneter Bedeutung gegenüber Gewerbe- und Freizeitlärm da Immissionsort vor Fenster
- Im Ergebnis sind umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet notwendig.
 - Grundrissorientierung (unsensible Nutzungen Richtung Osten, vorgelagerter Flur)
 - Architektonische Selbsthilfe (Abschirmende Gebäudevorsprünge, Schallschutz direkt vor Fenster, Festverglasung mit Belüftungseinrichtung)
 - Erhöhung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile nach DIN 4109 (Ausreichend dämmende Fenster und Wände an den Fassaden)
- zusätzlich zu den Lärmschutzmaßnahmen wird in das Grundbuch eine Grunddienstbarkeit bezüglich der Lärmeinwirkungen ausgehend vom Festplatz und JKV eingetragen, sodass ein gewisses Maß an Lärmeinwirkung zu dulden ist.

Lageplan / Vorentwurf



- Flexibles Baufenster für ggf. Erweiterung oder Anbau innerhalb der festgelegten Grenze
- Schallschutzmaßnahmen erforderlich

SO	
Pflege- und Seniorenheim	
0,6	III
a	
GH 13,00 m	TH 10,00 m
EFH 481,00 ü.	



Planungsrecht

- Sondergebiet „Pflege- und Seniorenheim“
 - Zulässig sind alle der Nutzung eines Alten- und Pflegeheims dienenden Anlagen und Einrichtungen
- EFH = 481 m ü.NN. → entspricht in etwa Mittelpunkt vom Gelände
- abweichende Bauweise: Gebäudelänge über 50m zulässig
- schalltechnische Untersuchung
 - erhöhter Schallschutz bei Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen
 - fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen
- Anpflanzung von 20 Bäumen auf Privatgrundstück



Örtliche Bauvorschriften

Dachform: Zulässig sind

- Satteldächer, versetzte Satteldächer
- Walm- und Krüppelwalmdächer
- einseitige und versetzte Pultdächer
- Zeltdächer
- Flachdächer

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gilt:

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend



Örtliche Bauvorschriften

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:

Sind wie folgt zulässig

- Auf geneigten Dächern sind diese nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zulässig.
- Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Rahmen der Mindestanforderung bis maximal 2 m über der Dachfläche zulässig. Sie dürfen jedoch insgesamt die festgesetzte Gebäudemaximalhöhe von 13,00 m nicht überschreiten. Die Höhenbeschränkung von max. 13,00 m gilt auch für Flach-, Pult- und Tonnendächer.
- Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.
- Auf Flachdächern sind Solaranlagen an allen Seiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurücken.



Örtliche Bauvorschriften

Fassaden- und Dachgestaltung

- keine stark reflektierende Materialien und Anstriche: ausgenommen Glas und Materialien zur Energiegewinnung
- Materialien zur Dacheindeckung, die Grundwasser gefährden, nicht zulässig

Werbeanlagen

- Am Gebäude nur unterhalb der Traufhöhe zulässig
- Max. 5 m² freistehende Werbeanlagen



Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der unbebauten Flächen

- Einhausung von Abfallbehältern

Einfriedungen

- an Verkehrsflächen angrenzend: 0,50 m hinter Grundstücksgrenze
- dürfen Höhe von 2,0 m nicht überschreiten, sofern aus lärmschutztechnischen Gründen nicht erforderlich

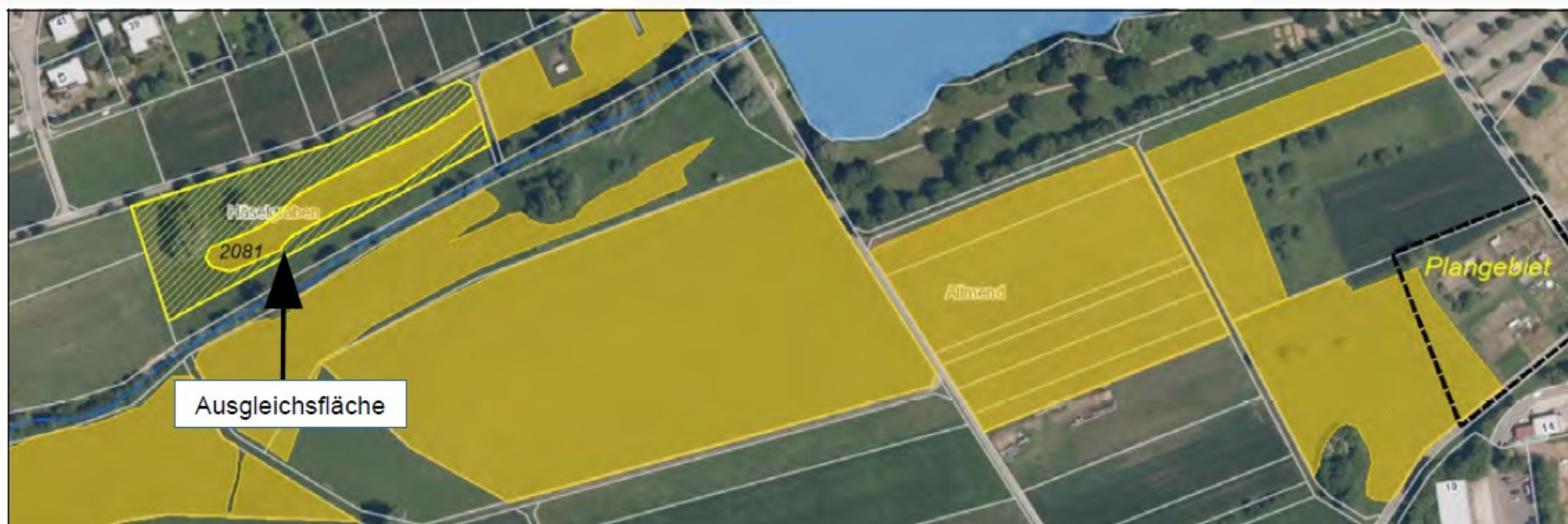
Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser

- Anlage zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser ist herzustellen
→ geplant aktuell: Mulde in nord-westliche Richtung bis zum Feldweg und Anschluss an best. RW-Kanal

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- drei Vogelnistkästen und drei Fledermaushöhlenkästen verhängen
- Eingriff in Anteil der Mageren Flachland-Mähwiesen (1.206 m²),
→ 1 : 1 Ausgleichen
→ Ausgleichsflächen sollten innerhalb von Suchräumen liegen



Umweltbericht

Ausgleichsmaßnahmen:

- Planintern → 20 Bäume
- Planextern → 22 Obstbäume





Umweltbericht

Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Boden / Fläche und Biotop / biologische Vielfalt ergibt sich für das Plangebiet zusammenfassend folgender Ausgleichsbedarf:

Schutzgut	Defizit
Biotop / biologische Vielfalt	32.893 Punkte
Boden / Fläche	27.342 Punkte
Summe Ausgleichsdefizit :	60.235 Punkte



Vielen Dank.