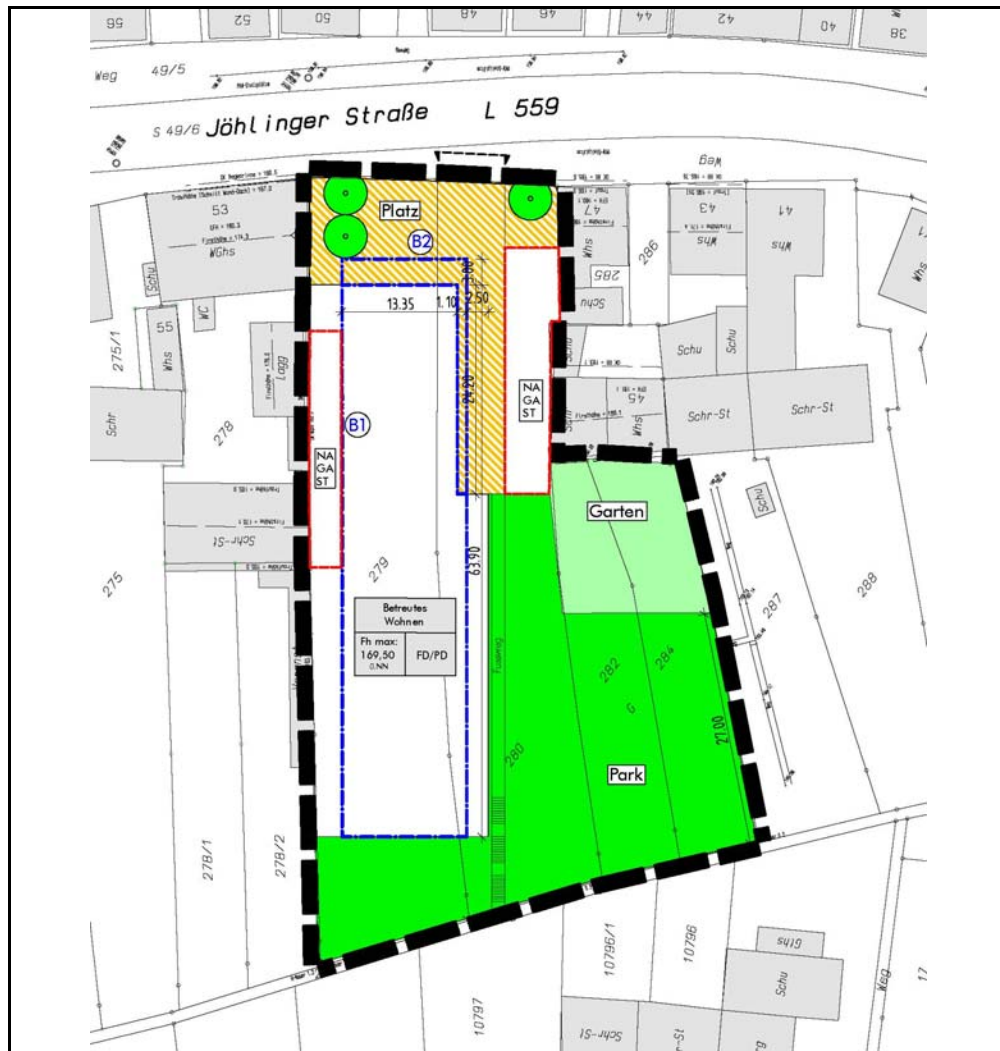


Gemeinde Walzbachtal  
Ortsteil Jöhlingen

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betreutes Wohnen Jöhlingen"

- Fassung zur Satzung-



Karlsruhe  
Januar 2008

**MODUS CONSULT**  
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe



**Gemeinde Walzbachtal  
Ortsteil Jöhlingen**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betreutes Wohnen Jöhlingen"**

**- Fassung zur Satzung-**

## **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgvm.)

Dipl.-Ing. Daniela Walter (Rgvm.)

## **Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke  
Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b  
76227 Karlsruhe  
0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der FWD Hausbau GmbH, Dossenheim  
8. Januar 2008

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise
- A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf- und vermerke, Satzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betreutes Wohnen Jöhlingen"

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung örtliche Bauvorschriften

### Anlagen

- B - 3 Kenndaten der Planung
- B - 4 Gebäudeplanung ( Architekturbüro BILGER FELLMETH, Frankfurt)
- B - 5 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zu der Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

Betreutes Wohnen= Die Festsetzung "Betreutes Wohnen" umfasst die Nutzungen des betreuten Wohnens sowie von Gemeinschaftseinrichtungen / Begegnungsstätten.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

#### ■ Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe beträgt 169,50 m ü. NN gemessen bis zur Oberkante des Firstes bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika.

#### ■ Baugrenzen

B1= Überbaubare Grundstücksfläche

B2= Innerhalb der Baugrenze B2 ist ab einer Höhe von 2,90 m, gemessen ab OK Verkehrsfläche, ein Überbauen der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig

#### ■ Grundflächenzahl

Werden Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen versickerungsfähig bzw. mit Gründächern hergestellt, so sind diese nur zu 50 % auf die GRZ anzurechnen.

### 1.3 Flächen für Nebenanlagen, für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

#### ■ Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

Die zu befestigenden Flächen für Stellplätze und Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports können ohne seitlichen Grenzabstand an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

#### **1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Flächen für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 11)**

##### ■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Platz"

Innerhalb der als "Platz" ausgewiesenen Fläche sind Kurzzeitparker und Besucherparkplätze zulässig.

##### ■ Flächen für Ein- und Ausfahrten

In den durch Planzeichen gekennzeichneten Einfahrtsbereichen sind Ein- und Ausfahrten zulässig.

#### **1.5 Öffentliche und private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

##### ■ Öffentliche Grünfläche

Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche ist durch Planeinschrieb bestimmt und wird wie folgt festgesetzt:

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" ist entsprechend der geplanten Nutzung gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

##### ■ Private Grünfläche

Die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche ist durch Planeinschrieb bestimmt und wird wie folgt festgesetzt:

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten" wird in ihrer heutigen Nutzung gesichert.

#### **1.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

##### ■ Anpflanzen von Bäumen auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweck-

### bestimmung Platz

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Platz" sind gemäß Planzeichnung standortgerechte einheimische Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

#### ■ Anpflanzen von Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sollen nur einheimische, standortgerechte Gehölz- und Baumarten verwendet werden.

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften



## **2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden -Württemberg (§74 LBO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

#### **2.1.1 Dachaufbauten und Dachdeckung**

Dachaufbauten sind unzulässig.

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei sind nicht zulässig.

#### **2.1.2 Einfriedigungen**

Für Einfriedigungen der Grundstücke sind nur transparente Holz- oder Metallzäune oder Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. Thujas oder Koniferen sind unzulässig.

Zur Einfassung der Gartenanteile Richtung öffentlicher Fußweg ist Mauerwerk bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.

### **2.2 Verminderung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§74 Abs.2 Nr.2 LBO)**

Für betreute Wohnungen nach DIN 18025 sind je Wohneinheit 0,5 Stellplätze nachzuweisen. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist aufzurunden.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Hinweise

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln**

### **Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub**

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 195 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Die DIN 18 300 `Erdarbeiten` ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen- zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt Karlsruhe zu prüfen. Die maximale Auffüllhöhe im Bereich der privaten Grundstücke ist auf das Straßenniveau bezogen.

### **Archäologische Funde**

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 20 DschG) unverzüglich gemeldet werden.

### **Wasserschutzgebiet**

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes "Schmalenstein/Pfalzwiesen" der Gemeinden Weingarten und Walzbachtal. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 10.03.2003 ist zu beachten.

Danach sind Bau und Betrieb von Grundwasser- Wärmepumpenanlagen bzw.

Erdwärmegewinnungsanlagen verboten.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

# Teil A - 5 Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

Neufassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865), zuletzt geändert durch Art.8 Gesetz vom 9.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14.05.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 18.12.2006 (BGBl.I S. 3180)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert mit Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 29.03.1995 (GBl. S. 385, zuletzt geändert am 30.11.2005)

### DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 14.2.2006 (GBl. S. 20)

### Rechtsverordnung des Landratsamtes Karlsruhe zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage

i.d.F. vom 10.03.2003

### Verfahrensablauf und -vermerke gemäß § 13a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Betreutes Wohnen Jöhlingen"

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 und 4 BauGB	am	24.05.2007
<b>2</b>	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	04.10.2007
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB	am	04.10.2007
2.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung § 3 Abs.2 BauGB	am	04.10.2007
2.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am	11.10.2007
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	19.10.2007 bis 19.11.2007
2.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom	19.10.2007 bis 19.11.2007
<b>3</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	
<b>4</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	



## **Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften "Betreutes Wohnen Jöhlingen"**

Aufgrund

§ 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuch (BauGB)

vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316)  
und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.12.2004 (GBl.S. 884)  
und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

i.d.F. vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betreutes Wohnen Jöhlingen" sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

### §2 Inhalt

#### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 8.01.2008, M 1:500

#### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung örtliche Bauvorschriften

#### Anlagen:

- B - 3 Kenndaten der Planung
- B - 4 Gebäudeplanung
- B - 5 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von §74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschuß vom ..... wird bestätigt.

Gemeinde Walzbachtal

Walzbachtal, den .....

Burgey, Bürgermeister

# Teil B Begründung

## Teil B - Begründung

<b>B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>22</b>
1. Anlass der Planung .....	22
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	22
3. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	22
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	22
3.2 Regionalplanung .....	22
3.3 Flächennutzungsplanung .....	22
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	23
4. Bestandsanalyse .....	23
4.1 Gelände .....	23
4.2 Erschließungssituation .....	23
4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude .....	23
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude .....	23
5. Ziele der Planung .....	24
5.1 Grundzüge der Planung .....	24
5.2. Nutzungskonzept .....	24
5.3 Erschließung .....	25
5.3.1 Fliessender Verkehr .....	25
5.3.2 Ruhender Verkehr .....	25
5.3.3 Rad- und Fußweg .....	25
5.3.4 Ver- und Entsorgung .....	25
5.4 Immissionsschutz .....	25
5.5 Grünordnung .....	25
5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen .....	26
5.6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	26
5.6.2 Überbaubare Grundstücksfläche .....	26
5.6.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Flächen für Ein- und Ausfahrten .....	26
5.6.4 Öffentliche und private Grünflächen .....	27
<b>B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>29</b>

---

<b>6. Begründung örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>29</b>
6.1 Geltungsbereich .....	29
6.2 Ziele der Planung .....	29
6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	29
6.4 Verminderung der Stellplatzpflicht .....	29

## **B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Anlass der Planung**

Der Gemeinderat in Walzbachtal hat beschlossen, eine betreute Wohnanlage für Senioren im Bereich der Anwesen Jöhlinger Straße 49 / 51 in Walzbachtal-Jöhlingen zu errichten. Investor ist die Firma FWD Hausbau und Grundstücks GmbH aus Heidelberg-Dossenheim, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Alex Zimmermann. Im Ortsteil Wössingen besteht bereits ein solches seniorenbetreutes Wohnen. Ein entsprechendes Angebot soll nun auch für den Ortsteil Jöhlingen geschaffen werden. Nachdem durch den Erwerb der Grundstücke mit den Flurstücknummern 279 und 280 ein Standort konkretisiert werden konnte, ist nun die FWD-Hausbau GmbH Dossenheim als Projektträger planend tätig.

Mit der Lage innerhalb des Siedlungskörpers und dem planerischen Ziel der Umnutzung bereits bestehender Siedlungsflächen soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung nach § 3, Abs. 1 und § 4, Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.05.2007 den Aufstellungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3.350 m<sup>2</sup> und die Flurstücke 279, 280 vollständig sowie Teile der Flurstücke Nr. 282 und 284.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

Die Gemeinde Walzbachtal befindet sich in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim.

#### **3.2 Regionalplanung**

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003), ist die Gemeinde Walzbachtal als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion aufgrund ihrer Nähe zum Mittelzentrum Bretten und zum Kleinzentrum Pfinztal dargestellt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in einem als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesenen Bereich.

#### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal, rechtskräftig seit dem 16.11.2000 weist den

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als gemischte Baufläche aus. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Derzeit ist der Planbereich als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. An den Planbereich angrenzende Bebauungspläne gibt es nicht.

## **4. Bestandsanalyse**

### **4.1 Gelände**

Das Gelände befindet sich in Hanglage. Die Höhenlage des Plangebietes im Nordosten an der Jöhlinger Straße liegt bei ca. 158,90 m ü. NN. Der öffentliche Weg im rückwärtigen Bereich, der die südwestliche Grenze des Geltungsbereiches darstellt, befindet sich auf ca. 164,50 m ü. NN.

### **4.2 Erschließungssituation**

Das Plangebiet ist über die Jöhlinger Straße (L559) Richtung Weingarten sowie an die B 293 Richtung Berghausen bzw. Richtung Bretten überörtlich angebunden. Die Anbindung nach Gondelsheim erfolgt über die Jöhlinger Straße/Gondelsheimer Straße (K3506).

Über das öffentliche Straßennetz können auch Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet aus dem Gemeindegebiet erreichen.

### **4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Der Standort befindet sich in zentraler Lage des Jöhlinger Siedlungsbereichs. Die derzeitigen Nutzungen umfassen Wohngebäude sowie Schuppen, Garagen und sonstige Nebengebäude. Das Anwesen Jöhlinger Straße 51 steht unter Denkmalschutz. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abbruch muss noch gestellt werden.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich eine private Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand.

### **4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Bei den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen handelt es sich vorwiegend um eine Straßenrandbebauung mit Wohngebäuden und deren Nebengebäuden. Im Innenbereich befinden sich private Gärten. Ein öffentlicher Fußweg durchquert den Innenbereich.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Da im benachbarten Ortsteil Wössingen die bereits bestehende betreute Wohnanlage "Kronengarten" ausgelastet ist, ist von einem erhöhten Bedarf der Bevölkerung an dieser Wohnform auszugehen, was auch in einer von der Gemeinde durchgeführten Bevölkerungsbefragung bestätigt wurde. Es werden hier die Betreuungs-/Pflegekräfte zu bestimmten und noch festzulegenden Zeiten anwesend sein, um die Bewohner in Fragen und Problemen zu unterstützen und Hilfeleistung zu gewährleisten. Die FWD Hausbau beabsichtigt die Erstellung der Wohneinheiten (Eigentumswohnungen) sowie einem Gemeinschaftsraum / Begegnungsstätte. Aus Sicht der Gemeindeverwaltung und des Seniorenbeirates besteht in Jöhlingen der dringende Bedarf, Räumlichkeiten für den Betrieb einer offenen Seniorenbegegnungsstätte zur Verfügung zu stellen. Der Betrieb selbst müsste über einen Verein, bzw. auf Basis ehrenamtlicher Tätigkeit entstehen. Die Wohnungen sollen anschließend verkauft werden. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks wird die Gemeinde eine öffentliche Grünfläche mit einem Fußweg als Verbindung von der Jöhlinger Straße und der S-Bahn-Haltestelle erstellen. Die zu errichtende Anzahl der Stellplätze ist auf den Bedarf des betreuten Wohnens sowie der Gemeinde abgestimmt.

Auf Wunsch der Gemeinde und aufgrund von Erfahrungen vieler Seniorenprojekte sowie Empfehlungen der Expertengremien (z.B. KDA) sollen diese Wohnungen möglichst zentral in den gewachsenen Ortsbereichen und nicht am Ortsrand oder in Neubaugebieten angesiedelt werden. Damit soll ermöglicht werden, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in gewohnter Dorfumgebung leben können, ein Höchstmaß an sozialen Kontakten halten und die notwendigen Besorgungen weitestgehend selbstständig erledigen können.

### 5.2. Nutzungskonzept

Die geplante Nutzung umfasst eine betreute Wohnanlage für Senioren mit Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen sowie deren Nebenanlagen. Der Eingangsbereich orientiert sich zur Jöhlinger Straße. Die Erschließung erfolgt über einen Platzbereich mit Aufenthaltsqualität, der auch Kurzparker und Besucherparkplätze aufnimmt. Es sollen etwa 20 Wohneinheiten entstehen, die den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden und baulich dementsprechend konzipiert sind (barrierefrei gemäß DIN 18025/2).

Die im Südwesten angrenzende öffentliche Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand dient Erholungszwecken. Ein öffentlicher Weg durch die Parkanlage sichert die fußläufige Erschließung und die Anbindung an das bestehende Rad- und Fußwegenetz. Die öffentliche Grünanlage sowie die Begegnungsstätte erhöht die Attraktivität im Ortskern und kann zum Treffpunkt für Bewohner und Einwohner werden.

Die an die bestehende Wohnbebauung angrenzende private Grünfläche dient der langfristigen Sicherung privater Freiflächen.



## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Fliessender Verkehr**

Die betreute Wohnanlage für Senioren wird ausschließlich über die Jöhlinger Straße erschlossen.

### **5.3.2 Ruhender Verkehr**

Die notwendigen privaten Stellplätze für die geplante Nutzung befinden sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Planungsgebietes.

### **5.3.3 Rad- und Fußweg**

Über den bestehenden Fuß- und Radweg an der südwestlichen Grundstücksgrenze sowie über die geplante Platzfläche im Eingangsbereich des seniorenbetreuten Wohnens wird die öffentliche Grünanlage erschlossen. Ein geplanter Fußweg durch die Parkanlage sichert die Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz.

Über das bestehende öffentliche Straßennetz können auch Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet aus dem Gemeindegebiet erreichen.

### **5.3.4 Ver- und Entsorgung**

Durch die bestehenden Nutzungen sind die Ver- und Entsorgungssysteme bereits vorhanden. Aufgrund des Neubaus der seniorenbetreuten Wohnanlage werden nur Anpassungen der Ver- und Entsorgungssysteme im Plangebiet notwendig.

## **5.4 Immissionsschutz**

Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch die Jöhlinger Straße sieht die Planung ein Abrücken des Gebäudes von der Straße zugunsten eines Platzes vor dem Eingangsbereich des seniorenbetreuten Wohnens vor.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes nach DIN 4109 vom November 1989 für die Außenbauteile zu erbringen.

## **5.5 Grünordnung**

Das Freiflächen- und Grünkonzept zum vorliegenden Bebauungsplan ist aus dem Gestaltungsentwurf abgeleitet. Dabei wird besonderen Wert auf die Verwendung von einheimischen Gehölzen gelegt.

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen und kein Vorhaben zugelassen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegt.

Grundsätzlich sind jedoch artenschutzrechtliche Bestimmungen (europarechtliche und nationale Rechtsgrundlagen) im Rahmen des Verfahrens zu beachten. In dem geplanten Bereich besteht heute schon Baurecht, so dass Abbruch und Neubau nach derzeitigem Baurecht ohne naturschutzrechtliche Einschränkung möglich ist.

Die Vielzahl an weiterhin bestehenden Scheunen im direkten Umfeld des Planbereichs und die baurechtliche Sicherung der Grünfläche im Plangebiet stellen eine ausreichende Sicherung der Lebensräume von Tier- und Pflanzenwelt dar.

Desweiteren soll nach § 45 b (3) WG i. V. m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser auf der öffentlichen Grünfläche werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und soweit möglich nachgewiesen.

## **5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet in zentraler Lage des Jöhlinger Siedlungsbereichs soll durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Nutzung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale ermöglichen.

Zur langfristigen Sicherung von Flächen für eine betreute Wohnanlage für Senioren im Ortsteil Jöhlingen wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Geltungsbereich eine Fläche für "Seniorenbetreutes Wohnen" ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche sind für den Betrieb einer offenen Seniorenbegegnungsstätte Räumlichkeiten als Gemeinschaftseinrichtungen / Begegnungsstätte möglich.

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe sichert die maximalen Gebäudekubatur sowie die Einbindung in die umgebende Baustruktur.

Zur Förderung von offenporigen Oberflächengestaltungen, d.h. wasser- und luftdurchlässigen Oberflächen bei nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten oder Terrassen, wird deren Fläche bei der Ermittlung der GRZ nur zur Hälfte angesetzt.

### **5.6.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Zusätzlich zu den Baufenstern sind in den Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports Anlagen von Nebenanlagen, insbesondere Garagen und Carports, ohne seitlichen Grenzabstand an der Grundstücksgrenze zugelassen. Damit wird sichergestellt, dass die Standorte der privaten Stellplätze und Carports städtebaulich geordnet entlang den bereits angebauten Grundstücksgrenzen errichtet werden können.

### **5.6.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Flächen für Ein- und Ausfahrten**

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Platz" im Eingangsvorbereich des seniorenbetreuten Wohnens dient dem Aufenthalt der Bewohner der Wohnanlage.

Durch die Ausweisung des Einfahrtsbereiches wird eine klare Strukturierung der Erschließung und der möglichen Anordnung der Besucherparkplätze bzw. Kurzzeitparker im Bereich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Platz" erreicht.

#### **5.6.4 Öffentliche und private Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche im rückwärtigen Bereich der Wohnanlage wird als Parkfläche gestaltet. Sie dient Erholungszwecken der Bewohner des seniorenbetreuten Wohnens sowie der Anwohner der umgebenden Bebauung. Ein Fuß- und Radweg durch die Parkanlage sichert die Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie zur nächst gelegenen S-Bahn-Haltestelle. Die bestehende Höhendifferenz wird durch einen Erdwall ausgeglichen. Die Grünflächen sind entsprechend ihren Erfordernissen anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten.

# Teil B - 2 Begründung, Örtliche Bauvorschriften

## **B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften**

### **6. Begründung örtliche Bauvorschriften**

#### **6.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3.350 m<sup>2</sup> und die Flurstücke 279, 280 vollständig sowie Teile der Flurstücke Nr. 282 und 284.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

#### **6.2 Ziele der Planung**

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung des geplanten Baukörpers in den Zentralbereich der Gemeinde Wert gelegt.

#### **6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Durch die Begrenzung der Außenmaße der Dachaufbauten und Dacheinschnitte soll die Maßstäblichkeit des Gebäudes sowie das Sich-Einfügen in die umgebende Bebauung gewährleistet werden.

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei werden wegen der Erhöhung des Gehaltes an Schwermetallen im Dachflächenabfluß im Baugebiet aufgrund der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers nicht zugelassen.

Zur Wahrung des bestehenden Gebietscharakters ist die Gestaltung für die Einfriedigungen eingeschränkt. Um einen offenen Charakter zu ermöglichen, sind nur einheimische Hecken, niedriges Mauerwerk bis 60cm oder transparente Holz- oder Metallzäune zulässig.

#### **6.4 Verminderung der Stellplatzpflicht**

Da die seniorengerechten Wohnungen nachweislich zur dauerhaften Nutzung durch alte Menschen vorgesehen sind und von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann, würde die uneingeschränkte Verpflichtung von einem Stellplatz pro Wohneinheit zu einer unbeabsichtigten Härte führen. Deshalb wird 1 Stellplatz je zwei Wohneinheiten ( 2 bis 4 Pers.) festgesetzt.

# Teil B - 3 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	qm
Gesamt	3.350
davon: überbaubare Grundstücksfläche	1.380
davon: Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Platz"	470
davon: private Grünfläche	285
davon: öffentliche Grünfläche	1.215

**Teil B - 4**  
**Gebäudeplanung**  
**Architekturbüro BILGER FELLMETH, Frankfurt**



# Teil B - 5

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Da im benachbarten Ortsteil Wössingen die bereits bestehende betreute Wohnanlage "Kronengarten" ausgelastet ist, werden im Ortsteil Jöhlingen zentral im gewachsenen Ortsbereich eine neue betreute Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten und einem Gemeinschaftsraum / Begegnungsstätte für den Betrieb einer offenen Seniorenbegegnungsstätte errichtet.

Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch die Jöhlinger Straße sieht die Planung ein Abrücken des Gebäudes von der Straße zugunsten eines Platzes vor dem Eingangsbereich des seniorenbetreuten Wohnens vor. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes nach DIN 4109 vom November 1989 für die Außenbauteile zu erbringen. Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes "Schmalen - stein/Pfalzwiesen". Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten. Die Möglichkeit der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser auf der öffentlichen Grünfläche wird ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren geprüft und soweit möglich nachgewiesen.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks wird die Gemeinde eine öffentliche Grünfläche mit einem Fußweg als Verbindung von der Jöhlinger Straße und der S-Bahn-Haltestelle erstellen. Die zu errichtende Anzahl der Stellplätze ist auf den Bedarf des betreuten Wohnens sowie der Gemeinde abgestimmt.