



## Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“,  
Gemeinde Kürnbach

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Festgesetzt wird ein „Urbane Gebiet“ gemäß § 6 a BauNVO.

#### 1.2. Allgemein zulässige Nutzung

Im „Urbane Gebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 6 a Abs. 2 Ziffer 3. BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig sind die im § 6 a Abs. 2 Ziffer 5. BauNVO genannten „Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und kulturelle Zwecke“.

Die im § 6 a Abs. 2 BauNVO genannten „sonstige Gewerbebetriebe“ werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Hiervon ausgenommen sind Gewerbebetriebe, die dem „Dienstleistungssektor“ zuzuordnen sind. Diese sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes allgemein zugelassen.

#### 1.3. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die im § 6 a Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zugelassen.

#### 1.4. Durchführungsvertrag

Im Rahmen der in einem „Urbane Gebiet“ allgemein zulässigen Nutzung ist nur das konkrete Vorhaben zulässig, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

#### 2.1. Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird für die Flächen des Geltungsbereiches mit einem Wert von 0,25 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Gesamtfläche der Flurstücke Nr. 6233, Nr. 6242 und Nr. 6243, einschließlich der als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Grundstücksteile, maßgebend.

Die Grundfläche darf, unter Berücksichtigung der Zufahrten, Zuwegungen, PKW- und Fahrrad-Stellplätze (§ 19 (4) BauNVO), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

## **2.2. “GH max“ – maximal zulässige Gebäudehöhe**

Die zulässige Gebäudehöhe darf die im zeichnerischen Teil angegebenen Höhenmaße nicht überschreiten. Die Angabe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt in einem Höhenmaß Normalhöhenull.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (= OK Dachfirst).

Durch technische Aufbauten (beispielsweise Photovoltaik-Module, Schornsteine und Antennen) dürfen die formulierten zulässigen Höhen der Gebäude um maximal 1,00 m überschritten werden.

## **3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes definiert.

## **4. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6. BauGB)**

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird für das Vorhaben mit „7 Stück“ festgesetzt.

## **5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

Die ausgewiesenen „private Grünflächen“ sind mit einer gebietsheimischen Vegetation zu bepflanzen und gärtnerisch zu pflegen. Die unmittelbar an den „Humsterbach“ angrenzende Fläche ist mit einer blühreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung einzusäen.

Bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art, ausgenommen nicht blickdichte Einfriedungen (siehe auch Ziffer 6.4.), sind auf diesen Flächen unzulässig.

## **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**

### **6.1. Nisthilfen**

#### **6.1.1 „CEF-Maßnahmen“ für europäische Vogelarten**

Zur Unterstützung der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten des Siedlungsbereiches sind im Vorfeld der Baumaßnahme im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Nisthilfe mit einer Einflugweite 32 mm und eine Starenhöhle mit einer Einflugweite 45 mm fachgerecht anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **6.2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Terrassen und Zuwegungen**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebaut werden (Rasengittersteine, Betonsteinpflaster mit Rasenfugen > 3 cm bzw. Drainfuge, Schotterrassen, wassergebundene Decke u. ä.)

Alternativ kann das Oberflächenwasser in angrenzende Grünflächen eingeleitet und hier über eine belebte Oberbodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

### **6.3. Material der Dacheindeckung**

Als Material für Dacheindeckungen dürfen die unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei nicht verwendet werden.

#### 6.4. Einfriedung

Einfriedungen sind kleintierpassierbar auszuführen.

#### 6.5. Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz vor nachtaktiven Insekten ist die Ausleuchtung mit insektenschonenden Lampen (warm-weiße LED-Leuchtmittel mit maximal 2300 k), entsprechend dem aktuellen Stand der Technik, vorzunehmen. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

### **7. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)**

#### 7.1. Anpflanzen von Einzelbäumen

Auf den festgesetzten Standorten ist ein hochstämmiger Einzelbaum gemäß der nachfolgend abgebildeten **Artenverwendungsliste** (Stammumfang mindestens 14-16 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

##### **Großkronige Bäume**

<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Populus tremula</i>	(Zitterpappel)
<i>Prunus avium</i>	(Vogel-Kirsche)
<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Sorbus torminalis</i>	(Elsbeere)
<i>Sorbus domestica</i>	(Speierling)
<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)

##### **Klein-/mittelkronige Bäume**

<i>Acer campestre</i>	(Feld-Ahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Hänge-Birke)

## **B Hinweise**

### **1. Artenschutz**

1.1. Das Fällen von Gehölzen ist zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nur im Zeitraum zwischen dem 01. November und dem 28. Februar eines Jahres zugelassen.

#### 1.2. Eingriffszeiträume – Zauneidechsen

Mit der Bebauung des Grundstückes gehen keine potenziellen Lebensstätten für Zauneidechsen verloren. Zur Vermeidung, dass Zauneidechsen durch brach liegende Grünflächen im Vorfeld einer Bebauung in das Grundstück einwandern, ist bis zum Baubeginn eine intensive Grünpflege vorzunehmen.

Das Baufeld ist im Vorfeld der Bebauung in der Vegetationsperiode regelmäßig, d. h. mindestens alle zwei Wochen, zu mähen. Damit wird verhindert, dass für Zauneidechsen interessante Strukturen für eine Brut entstehen.

Die im Fachbeitrag „Artenschutz“ gekennzeichneten besonnten und für Zauneidechsen geeigneten Strukturen werden im Vorfeld einer Baumaßnahme händisch abgetragen und das Oberbodenmaterial aus dem Baufeld verbracht.

Die Standorte der aufzuhängenden Nisthilfen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe in Abstimmung zu bringen.

### **2. Ausgestaltung der befestigten Freiflächen**

PKW-Stellplätze und Zuwegungen sollten in einer wasserdurchlässigen Bauweise erstellt werden (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Drainfugen, Rasengittersteine). Dieses ermöglicht eine Teilversickerung des Oberflächenwassers und stelle eine Minimierungsmaßnahme für die Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Vegetation“ dar.

### **3. Altlasten und Bodenschutz**

Bei Eingriffen in den Boden ist mit besonderer Sorgfalt darauf zu achten, dass Verunreinigungen des Bodens durch Fremdstoffe, Ölsuren oder Gerüche unterbleiben.

Sollten Hinweise darauf festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe, Sachgebiet Bodenschutz & Altlasten, zu informieren.

### **4. Gewässerrandstreifen**

Zum Schutz des Gewässers und der gewässerbegleitenden Vegetation erfolgen in einem Abstand von 10 m zum „Humsterbach“ keine baulichen Eingriffe. Diese Fläche sollte auch während der Baumaßnahme nicht als Baustelleneinrichtung oder Lagerfläche genutzt werden.

### **5. Hochwasserangepasste Bauweise**

Das Vorhaben liegt überwiegend in einem Hochwasser-Risikogebiet. Nach § 78 b WHG sollen bauliche Anlagen in Hochwasser-Risikogebieten nur in einer dem Hochwasser angepassten Bauweise errichtet werden.

Nach § 78 c WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Hochwasser-Risikogebieten verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Aufgestellt : Sinsheim, 03.02.2023/09.05.2023/19.09.2023 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Armin Ebhart, Bürgermeister

Architekt