



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
 - SO** Sonstiges Sondergebiet Gesundheitszentrum
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(6) und § 74 (1) LBO)
 - 0,8 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
 - DN zulässige Dachneigung
 - FD Flachdach
 - HGP höchster Gebäudepunkt -als Höchstgrenze-
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
 - b besondere (abweichende) Bauweise; siehe Textteil
 - Baugrenze
 - Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)
 - St** Stellplätze (nicht überdacht)
 - Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. Geb.	Dachform und Dachneigung
 - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) (Höhenangaben in Metern ü NN)
 - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)
 - Verkehrflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) Aufteilung unverbindlich
 - Fahrbahn
 - Parkplatz
 - Geh- und Radweg
 - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Leingarten
 Gemarkung: Großgartach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften
Gesundheitszentrum Brühl

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
 Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und auf Grundlage eines Bebauungsvorschlags der Fa. Zapf Gewerbebau, Sinsheim, zum Bebauungsplan ausgearbeitet.


Projektnummer 320190288

Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
 Büro Untergruppenbach
 Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
 Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
 info@kaeser-ingenieure.de
 www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 17.05.2019


Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 16.11.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am 17.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 23.05.2019
Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 31.05.2019 bis 01.07.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am 18.07.2019
Ausgefertigt: Leingarten, den.....30.07.2019	


 Steinbrenner, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB)

am 01.08.2019
 Zur Beurkundung:


 Steinbrenner, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gesundheitszentrum Brühl“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
Sondergebiet „Gesundheitszentrum“ (SO) gemäß § 11 BauNVO

Zulässig ist ein Gesundheitszentrum mit verschiedenen Arztpraxen und weiteren medizinischen Einrichtungen, einschließlich der diesem Zweck dienenden Nutzungen und Nebenanlagen. Außerdem zulässig ist ein Café mit Außenbewirtschaftung.

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.05.2019, angefertigt durch die Fa. Zapf Gewerbebau, Sinsheim. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (§ 12 (3) BauGB) (vgl. Anlage der Begründung).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
 Siehe Einscrieb im Plan

a) Grundflächenzahl (GRZ)
 Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen
 Die Höhe baulicher Anlagen ist als höchster Gebäudepunkt (HGP) in Metern über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebend ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante Attika). Für die Nutzung des Gebäudes erforderliche technische Bauteile sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 u. 18 BauNVO)
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist in Metern über Normalnull festgesetzt. Abweichungen +/- 20cm sind zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
 besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.
 Zugelassen sind Einzelhäuser ohne Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO
 Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.6 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 23 (5) BauNVO)
 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Flachdächer müssen zu mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft und fachgerecht extensiv begrünt werden – ausgenommen technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je sechs Stellplätzen mindestens ein Baum oder ein Strauch gepflanzt wird.
- c) Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIa ist bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für öffentliche und private Außen-Beleuchtungsanlagen insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

Hinweise:

- a) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) Grundwasserleitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Bauvorhaben im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

e) An den Gebäudeseiten entlang der Stadtbahn sind bei Bedarf Vorkehrungen zur Lärmabwehr zu treffen (z.B. durch geeignete Grundrissgestaltungen mit einer Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden oder durch bautechnische Maßnahmen wie Dreifachverglasung oder schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen).

f) Das Plangebiet ist im Altlastenkataster eingetragen (Flächen Nr. 2882). Es handelt sich um eine altlastverdächtige Fläche mit dem Handlungsbedarf „Belassen – Entsorgungsrelevanz B“.

Begründung Altlastenverdacht:
 Auf der Fläche war über 32 Jahre ein Landhandel aktiv. Es wurden max. 10.000 l Diesel oberirdisch gelagert. Langer Betriebszeitraum. Eine orientierende Untersuchung wurde bereits durchgeführt und eine maximale Belastung mit des Bodenmaterials mit 37 mg/kg MKW nachgewiesen. Daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig. Aufgrund der unterschiedlichen Mächtigkeiten und Zusammensetzung der künstlichen Auffüllung ist erfahrungsgemäß von entsorgungsrelevantem Bodenmaterial auszugehen: BEnt.

g) Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIA des Wasserschutzgebietes "Leinbachtal" (LUBW-Nr. 125.133). Auf die Schutzgebietsbestimmungen wird verwiesen.

h) Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Schöne Renate", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

i) Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Auf der benachbarten Bahnfläche ist durch den Güterumschlag Straße-Schiene über mehrere Stunden hinweg mit - zum Teil hohen - Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach §910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angreifer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gesundheitszentrum Brühl“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
 a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: siehe Planeintrag
 b) Farbgebung der Außenfassaden: Grelle wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende reflektierende Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
 Ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Energieumwandlung.
 Begrünte Dächer ohne Farbfestsetzung
 c) Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Oberkante der Attika nicht überragen. Wechselbeleuchtung ist unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
 Einfriedungen entlang befahrbarer öffentlicher Verkehrsflächen (d.h. nicht entlang von Geh- und Fußwegen) sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken. Freistehende Zäune sind einzuzünnen. Zugelassen sind Stabgitter und / oder Maschendrahtzäune bis 2 m Höhe, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.