

St. Vinzenz Seniorenzentrum  
(Sulmtalpark, 8. Änderung)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Plan Nr.: 03.02/8

hier: zeichnerischer Teil

Planung: Denninger

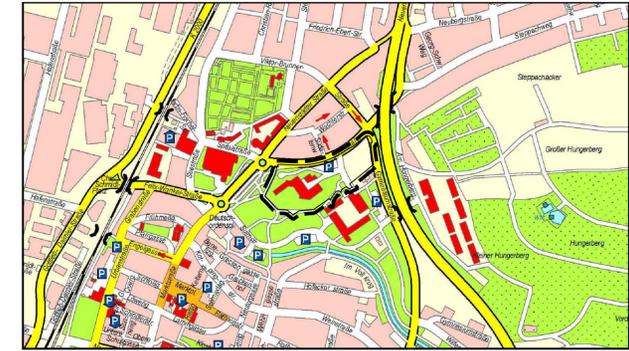
Zeichnung: Wimmer

Datum: 23.09.2016



M 1:1000  
bei DIN A1

Übersichtsplan ohne Maßstab



Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen rechtlichen Festsetzungen und Hinweisen.

Amt für Stadtentwicklung  
Neckarsulm, den 23.09.2016

AZ: N:\A11 STADTPLANUNG\PROJEKTE\Stadtplanung\Neckarsulm\_NORD\BPlan 03.02\_8 St Vinzenz\Abgrenzungsplan 2016

Legende

- 03.02/8 St. Vinzenz Seniorenzentrum (Sulmtalpark)
- Grenzen in Planung
- Gebäude in Planung

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Bestandteile der Satzungen

Bestandteil der Satzungen ist neben den ergänzenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „St. Vinzenz Seniorenzentrum (Sulmtalpark, 8. Änderung)“ bestehend aus:

- Begründung des Amts für Stadtentwicklung, Abt. Stadtplanung, vom 23.09.2016 mit integrierten Erläuterungsberichten des Architekturbüros vogt heller architekten GmbH, Neckarsulm, vom 15.07.2016 (ergänzt am 29.08.2016) sowie des Büros Reinboth Landschaftsarchitekten, Esslingen, vom 15.07.2016
- Anlagenplan „Lärmpegelbereiche und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ (M. 1.500) des Amts für Stadtentwicklung, Abt. Stadtplanung, vom 23.09.2016
- Gesamtplan (M. 1.500) des Büros Reinboth Landschaftsarchitekten, Esslingen, vom 23.09.2016
- Grundrisspläne BA I (M. 1.200) des Architekturbüros vogt heller architekten GmbH, Neckarsulm, vom 23.09.2016
- Schnitte BA I (M. 1.200) des Architekturbüros vogt heller architekten GmbH, Neckarsulm, vom 23.09.2016
- Ansichten BA I (M. 1.200) des Architekturbüros vogt heller architekten GmbH, Neckarsulm, vom 23.09.2016
- Grundrisspläne BA II (M. 1.200) des Architekturbüros vogt heller architekten GmbH, Neckarsulm, vom 23.09.2016
- Schnitte BA II (M. 1.200) des Architekturbüros vogt heller architekten GmbH, Neckarsulm, vom 23.09.2016
- Baumbilanz (M. 1.500) des Büros Reinboth Landschaftsarchitekten, Esslingen, vom 23.09.2016
- Schallschutztechnische Untersuchung des Ingenieurbüros SoundPLAN GmbH, Backnang, vom 23.10.2015 mit Ergänzung vom 29.02.2016
- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung des Ingenieurbüros Blaser, Esslingen, vom 22.06.2015

B. Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig sind die im VEP (Begründung mit Erläuterungsbericht) beschriebenen Nutzungen. Andere Nutzungen sind unzulässig.

Die Zulässigkeit bedingt, dass die Außenbauteile der Gebäude die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend den Lärmpegelbereichen an den gekennzeichneten Fassaden gemäß den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllen.

Räume, die für eine Nutzung als Schlafraum geeignet sind, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten, sofern deren einzige Belüftungsmöglichkeit an einer Fassade mit Lärmpegelbereich III oder höher liegt. Hierfür erforderliche Außenluft- oder Nachströmöffnungen in den Außenbauteilen sind entsprechend den jeweils geltenden Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm schalldämmend auszuführen.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen. Von den Vorgaben zum Schallschutz darf abgewichen werden, wenn innerhalb des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens durch einen gutachterlichen Einzelnachweis ein anderweitiger, ausreichender Schallschutz nachgewiesen werden kann.

Der jeweilige Lärmpegelbereich ergibt sich aus dem VEP (Anlagenplan Lärmpegelbereiche und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die in den Schnittplänen angegebenen Gebäudehöhen sind verbindlich; sie dürfen auch durch nachträgliche Änderungen die in diesen Plänen genannten Maße nicht überschreiten.

3. Überbaubare Fläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Fläche wird durch die im Gesamtkonzept dargestellten Gebäude definiert. Nachträgliche Erweiterungen der Gebäude sind nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur entsprechend den Darstellungen im VEP zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die Errichtung von Nebenanlagen, die nicht im VEP enthalten sind, ist nicht zulässig.

6. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der öffentlichen Wegeverbindungen und Leitungen werden zugunsten der Öffentlichkeit bzw. der Versorgungsträger Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

7. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die in der Baumbilanz enthaltenen Bäume sind entsprechend ihrer jeweiligen Darstellung zu erhalten bzw. neu zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend den Anforderungen der Baumschutzsatzung der Stadt Neckarsulm zu ersetzen.

Flachdächer sind gemäß Ziffer C.1.1 extensiv zu begrünen.

8. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB)

Die EFH der Seniorenwohnanlage sowie der Wohngebäude wird entsprechend den Angaben im VEP wie folgt festgesetzt:

Seniorenwohnanlage (Pflegeheim St. Vinzenz):	155,17 m ü.N.N.
Haus 1 (Betreutes Wohnen):	155,17 m ü.N.N.
Haus 2 (Wohnen):	154,75 m ü.N.N.
Haus 3 (Wohnen):	154,13 m ü.N.N.
Haus 4 (Wohnen):	153,54 m ü.N.N.

C. Ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) (§ 74 LBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1 Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Diese sind mit einer extensiven Dünnschichtbegrünung (Substratdicke min. 10 cm) auszubilden.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten aller Art sind unzulässig.

1.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich im Bereich der Seniorenwohnanlage nach Maßgabe des VEP zulässig.

Im Bereich der Wohngebäude sind Einfriedungen aller Art unzulässig.

D. Hinweise

1. Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserrechtsbehörde / dem Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

2. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.

3. Archäologischer Denkmalschutz/Bodenfunde (§ 9 (6) BauGB)

Beim Vollzug der Planung können bislang unbekanntes Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Diese Funde sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde der Stadt Neckarsulm (Bauverwaltungsamt) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern das Regierungspräsidium Stuttgart – Referat Denkmalpflege - mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen rechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

Amt für Stadtentwicklung

Neckarsulm, den 23.09.2016

Denninger

Umschreibung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 168 (teilweise), 168/1, 168/7, 168, 169/1 (teilweise), 3247, 3248, 3249, 3250, 3251 und 3378 (teilweise). Die räumliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung, Abt. Stadtplanung, vom 23.09.2016.

Mit Inkrafttreten dieses Plans treten im Geltungsbereich die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sulmtalpark, 3. Änderung“, Plan Nr. 03.02/3, i. v. seit 24.06.1988, außer Kraft.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S.501) m.W.v. 01.03.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1939)

Verfahrensvermerke für die Satzung über den Bebauungsplan

<b>1. Aufstellungsbeschluss</b> gem. § 2 (1) BauGB iV.m. §§ 12, 13a BauGB	<b>vom</b>	<b>23.07.2015</b>
<b>2. Ortsübliche Bekanntmachung</b> gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB	<b>am</b>	<b>18.08.2015</b>
<b>3. Auslegungsbeschluss</b>	<b>vom</b>	<b>27.10.2016</b>
<b>4. Öffentliche Auslegung</b> gem. § 3 (2) BauGB	<b>vom</b>	<b>21.12.2016</b>
4.1 Bekanntmachung	<b>vom</b>	<b>29.12.2016</b>
4.2 Auslegungsfrist	<b>bis</b>	<b>03.02.2017</b>
<b>5. Satzungsbeschluss</b> gem. § 10 BauGB gem. § 74 LBO	<b>vom</b>	<b>27.04.2017</b>
<b>6. Ausfertigung</b> Stadt Neckarsulm, den 28.04.2017		

Hertwig  
Oberbürgermeister

7. In Kraft getreten durch Bekanntmachung

**vom** **02.05.2017**

Zur Beurkundung  
Stadt Neckarsulm, den 02.05.2017

Hertwig  
Oberbürgermeister