

STADT WALLDORF



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

SO Sonstiges Sondergebiet "Pflegeheim"
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO

WH Wandhöhe als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO

a abweichende Bauleiste
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO

Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Zweckbestimmung: ebenerdige, offene Stellplätze

Strassenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Verkehrsgrünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Südpark

Anpflanzen von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erlösung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Geltungsbereich
§ 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserabschutzgebiet (Zone IIIB)
§ 9 Abs. 6 BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE (Schema)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Hohe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise

HINWEISE

Angrenzende Bebauungspläne

Höhenpunkt Bestand in m üNN

Geplanter Baukörper Pflegeheim

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 257).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtet S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BAUVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet "Pflegeheim" § 11 BauNVO
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Pflegeheims.

Zulässig sind:
Anlagen bzw. Einrichtungen zur Pflege und Betreuung von Menschen mit Pflegebedarf. Ergänzend zur Funktion Pflegeheim sind Seniorenhorizonte im Sinne eines betreutens Wohnens zulässig.

In den zulässigen Anlagen und Einrichtungen können ausnahmsweise Räume für weitere soziale Zwecke (z.B. Sozialstation, Bürgerschaftliches Engagement, Sprechstunden von Einrichtungen, Therapie- und Gesundheitseinrichtungen usw.) sowie im Zusammenhang mit dem Pflegeheim betriebene gastronomische Einrichtungen zugelassen werden, wenn der Betrieb mit dem Zweck der Anlagen und Einrichtungen vereinbar ist.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planentlastung der zulässigen Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Hohe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind durch Planeintritt der maximalen Wandhöhe bestimmt. Die zulässige Wandhöhe beträgt entsprechend Planeintritt 118,00 m üNN.

Übersteuerungen der festgesetzten WH sind für Stadtwohnsiedlung um bis zu 2,50 m sowie für einzelne technisch oder funktional bedeutsame Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenkamine oder Lüftungsanlagen) und für Solaranlagen um bis zu 3,00 m zulässig, wenn diese von den Außenwänden des Gebäudes um mind. 2,50 m zurückspringen.

Als Wandhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika definiert.

2.2 Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB

2.2.1 Es ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Oberkante Rohfußboden) von mindestens 106,3 m üNN festgesetzt.
Lichtschächte und Absenkungen vor Fenstern in Untergeschossen sind so zu gestalten, dass die Oberkante mindestens auf dem Höheniveau der festgesetzten EFH liegt.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Es gilt die offene Bauweise, aber mit Gebäudehöhen von mehr als 50 m.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind ebenerdige, offene Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Die Verkehrsflächen sind durch integrierte Stellplätze, Grünflächen und Baumplantungen zu gestalten. Die in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die Mindestbegrenzung unter I.10.4 ist zu beachten.

6.2 Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind festgesetzt:
„Fußgängerbereich“, Parkplatz (P).

7. Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Südpark“ ist mit Grünflächen, Bäumen und Gehölzen ausgestattet. Es sind Gräben, Mulden und Rinnen sowie kleinere Wasserläufe vorgesehen. Abfluss kann entweder durch Niederschlagswasser, Viele, kleinen Gebäude für technische Einrichtungen (z.B. Trafostation, Unterdruckstation usw.) sowie Zier- und Nutzgartenteile („Schulgarten“) zulässig. Die Mindestbegrenzung unter I.10.3 ist zu beachten.

8. Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Minimierung der Versiegelung
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Wege und notbefahrbare Flächen im Sondergebiet sind mit versickerungsfähigen Belägen (Versickerungsleistung mindestens 270 l/m²) wie Rasenfläster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinsteinteinen auszustatten. Ausgenommen sind Flächen, die barrierefrei bzw. seniorengerecht ausgeführt werden sowie die Fahrgasse zu Stellplätzen.

8.2 Artenschutz

8.2.1 Kontrolle und Verschluss von Fledermaushabitaten
Zugängige Baumhöhlen in den zu fallenden Bäumen sind im Herbst vor der Fällung zu kontrollieren und bei Negativbefund zu verschließen. Sollten Höhlen nicht ausreichend einsehbar sein, sodass ein Besatz nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Höhlen mit dem Reuseprinzip zu verschließen.

8.2.2 Wege- und Straßenbeleuchtung
Es sind für die Wege- und Straßenbeleuchtung Beleuchtungseinrichtungen mit geringerer Anlockwirkung auf Insekten (z.B. warm-wieblaue LED-Leuchten) und geringerer Störwirkung auf Vogel und Fledermaus (durch gezielte Ausrichtung der Leuchtkörper auf Straßen und Wege) zu verwenden.

8.3 Grundwasserschutz
Tiefgräben mit einem dauerhaft wasserundurchlässigen Boden auszuführen, um die Versickerung von verunreinigtem Wasser in das Grundwasser zu verhindern.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Kupfer, Zink und Blei verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

9.1 Bautechnischer Schutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schutzbaumaßnahme SM1)
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mindestens gemäß den Anforderungen für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dB(A) nach DIN 4109-2-2018 auszubilden. Die Außenbauteile sind gemäß den Anforderungen nach Ziffer 7 der DIN 4109-1-2018-01 zu dimensionieren.

9.2 Schallgedämmt Luftung von Schlafräumen (Schallschutzmaßnahme SM2)
Erhöhung und Änderung von Gebäuden ist in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-2-2018-01 anlegen, kann von den Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben ausnahmsweise abweichen werden.

Von der Festsetzung kann auch dann ausnahmsweise abweichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Genehmigung neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

9.3.1 Deutsches Haupthäfenetz
Höhenangaben und -festlegungen in der Satzung beziehen sich auf das Höhensystem DHHN12 (Gebäudehöhenstatus 130; m ü.NN).

9.3.2 Artenschutz
Zur Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Während der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und FCS-Maßnahmen für die Zaudiebte (Einrichtung, FCS-Flächen, Installation und Kontrolle der Reptilienschutzzäune etc.) findet eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) statt.

8.1 Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1: Fall- und Rodungszonenbeschränkung
Gehölzfällungen und das Entfernen sonstiger oberflächennaher Teile von Gehölzbeständen dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden.

Maßnahme V2: Einzünden von Vorhabenflächen mit Reptiliensperren und Vergrämung von Mauerreidecken
Die zeitlich angrenzende Böschung der Bürgermeister-Willinger-Straße ist vor der Böschungsarbeiten für Mauerreidecken durch Mahd und Entfernen des Mahdgrases aufzuwerten. Abschnittsweise sind Altstreifen zu belassen und vier Reisigbindeln als Sonnen- und Versteckplätze einzubauen.

Vor der Bautiefgräbenarbeiten ist eine Vergrämung der Böschungen durch Mahd der Ruderalflächen und Entfernung von Versteckmöglichkeiten im Gehölzbereich durchzuführen. Zur Vermeidung der Rückwendungen ist der Geltungsbereich während der Bauarbeiten einzuhalten. Der Reptilienschutzzäune ist regelmäßig zu kontrollieren und instand zu halten.

Maßnahme V3: Umsiedeln von Zauneidechsen
Vor Beginn der Baumaßnahmen sind ab Mitte März bis Ende April (vor Etablierung) bzw. Mitte August bis Ende September (nach Eizzeitung und vor Winterschaff) durch geeignete Fangmethoden so viele Reptilien wie (mit vertretbarem Aufwand) möglich auf dem Baufeld abzufangen. Für den Fang, die Verbringung und Versorgung der Reptilien ist Reptilienschutzzäune einzusetzen.

Die vorgesehene FCS-Fläche (Erstschabat) muss rechtzeitig bis zur Umsiedlung der Tiere auf den unter I.9.2 bezeichneten Flächen und nach den dort genannten Vorgaben angelegt werden.

Der Beginn bzw. der Abschluss der Umsiedlungen ist einem Monat zuvor bzw. einen Monat nach Beendigung beim Regierungspräsidium Karlsruhe (Höhere Naturschutzbehörde) anzugeben.

Maßnahme V4: Haubenreihenmonitoring und Sicherung von Brutstätten
Im Jahr des Neubaus erfolgt ab Anfang Februar wöchentlich die Kontrolle des Baufeldes auf Haubenreihenwesen. Sind die Baufelder einzuhalten und die vorhandenen Schutzmaßnahmen nicht einzuhalten, müssen die Baufelder wieder aufgenommen werden, wenn sichergestellt ist, dass die abgestimmten Schutzmaßnahmen wirksam sind.

Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden sollten transparente oder stark spiegelnde Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z.B. geflochten, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflektionsarmes Glas, Unterlage der Glasfront mit Markierungen in entgegengesetztem Winkel) ausgestattet werden. Es wird die grundsätzliche Verwendung von entgegengesetztem Glas mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 13 - 15 % empfohlen.

8.2 Ausgleich und Kompensation (Maßnahmen außerhalb des Plangebietes)
Es sind folgende CEP-Maßnahmen und FCS-Maßnahmen gem. Umweltbericht umzusetzen:

Künstliche Nisthilfen für Vogel
Für den Verlust einer Bruthilfe ist zwei Nistkästen für Kleinvogel (ca. 10 cm Durchmesser) und drei Nistkästen für Großvogel (ca. 12 cm Durchmesser) am Rand des Gehölzbereichs oder in räumlichem Zusammenhang vor Beginn der auf die Baufeldfreiraum folgenden Bruteriode auszubringen.

Externe Maßnahmenfläche auf den Flurstücken 10191/1, 10191/2, 10193/1 und 10193/2 (zwischen Kleinfeldweg und L723)

a) Anlage von Heckensstrukturen für die Klappergraslinse (und Zaudiechse)
Es sind Heckensstrukturen (samt Laubholz und Sträuchern) auszubauen, die einen geschützten und sonnigen Sitzplatz für die Klappergraslinse anbieten. Die Heckensstrukturen sind entsprechend der spezifischen Habitatwünsche der Klappergraslinse anzulegen. Entlang der Heckendistanz ist ein ca. zwei bis drei Meter breiter Saum zu entwickeln.

b) Anlage von Habitatstrukturen für die Zaudiechse (FCS-Fläche)
In den Randbereichen, vorgelegte zu den Heckensstrukturen der bestehenden und neu angelegten Heckensstrukturen sind auf einer Breite von 2-3 m abschnittsweise Sandlinien mit Totholzhäufen (Gesamtlänge Sandlinien mit Totholzhäufen ca. 200 m²) anzulegen.
Vor der Umsiedlung der Zaudiechsen ist die Maßnahmenfläche mit einem Reptilienschutzzäune zu versehen.

c) Artenerweiterung von Grünland
Für den Verlust von Naturhaushaltssystemen des Gräuen Langes und der Fohlenfuscus und der Fohlenfuscus (samt Laubholz und Sträuchern) ist die Baufeldumförderung auf einer Gesamtfläche von mindestens 900 m² Grünland aufzuwerten. Dabei sind auf etwa 25%