

Gemeinde Straubenhardt
Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenheim
Ginsterstraße 20“

Entwurf

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	26.03.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	02.05.2025
Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	26.03.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Veröffentlichung im Internet	am	02.05.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (1) BauGB	vom bis	05.05.2025 05.06.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom bis	29.04.2025 05.06.2025
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Straubenhardt, den.....

.....

Helge Viehweg

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB	am	
--	----	-------

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Seniorenheim Ginsterstraße 20“ mit örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Straubenhardt hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenheim Ginsterstraße 20“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Seniorenheim Ginsterstraße 20“ mit den örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 15.06.2026 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A – Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom	15.06.2026
B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	15.06.2026
C – Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	15.06.2026

Anlagen

D – Hinweise	in der Fassung vom	15.06.2026
E – Begründung	in der Fassung vom	15.06.2026

Weitere, gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse	in der Fassung vom	23.09.2024
Umweltbericht und Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	in der Fassung vom	02.06.2026
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom	13.01.2026

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenheim Ginsterstraße 20“ zuwiderhandelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen von bis zu 100.000 € belegt werden. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird ergänzend hingewiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenheim Ginsterstraße 20“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Straubenhardt, den.....

.....
Bürgermeister

Helge Viehweg

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	6
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
1. Art der baulichen Nutzung.....	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	7
4. Flächen für Nebenanlagen	7
5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen	8
6. Flächen für Leitungsrechte.....	8
7. Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm.....	8
8. Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
Teil C - Örtliche Bauvorschriften.....	10
1. Dachform und Dachneigung	10
2. Dachaufbauten / Dacheinschnitte	10
3. Werbeanlagen.....	10
4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen	10
5. Einfriedungen.....	11
6. Niederspannungsfreileitungen	11
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	12
1. Denkmalschutz	12
2. Artenschutz	12
3. Externe Maßnahmen zum Ausgleich von der Flächenagentur.....	12
4. Verzicht auf Schottergärten.....	12
5. Wasserschutzgebiet/ Grundwasserschutz	13
6. Hochwasserschutz.....	13
7. Dachbegrünung und Solaranlagen	14
8. Ingenieurgeologie	15
9. Bodenschutz	15
10. Normen und Richtlinien.....	16
Teil E – Begründung	17
1. Planerfordernis.....	17
2. Übergeordnete Planung und vorhandenes Planungsrecht.....	18
3. Verfahrenswahl	20
4. FFH-Schutzgebiete und Biotope	20
5. Umweltbericht, Grünordnungsplan und Artenschutz.....	21
6. Erschließung	23
7. Klimaschutz und Klimaanpassung	23
8. Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung.....	23
9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	24
10. Örtliche Bauvorschriften.....	29

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO.

Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenheim“ festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Gebäude für die stationäre Pflege
- Gebäude für betreutes Wohnen
- Einrichtungen für die Tagespflege und die ambulante Pflege
- Gebäude für die Verwaltung des Seniorenheims
- Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Personen, die für die Bewohner der im Sondergebiet angesiedelten Hauptnutzung Betreuungs- und Pflegeleistungen erbringen (z.B. Pflege-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Auszubildende), sofern diese der Hauptnutzung einzeln und in ihrer Summe in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Bezugshöhe (BZH)**, die **maximal zulässige Traufhöhe (TH)** sowie die **maximal zulässige Firsthöhe (FH)** für Satteldächer im Teilbereich 1 und die **maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)** für Flachdächer im Teilbereich 2 gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie die Grundflächen von Nebenanlagen darf die GRZ bis 0,75 überschritten werden.

Die **Bezugshöhe (BZH)** zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH), der Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Teilbereich 1

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die **maximal zulässige Traufhöhe (TH)** wird durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die **maximal zulässige Firsthöhe (FH)** wird durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die tatsächliche Firsthöhe darf mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solarkollektoren, Photovoltaik) um bis zu 0,5 m überschritten werden. Kamine für Feuerstätten/ Heizungen dürfen die tatsächliche Firsthöhe in dem technisch erforderlichen Maß überschreiten.

Teilbereich 2

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe BZH und dem oberen Wandabschluss (OK Flachdach-Attika). Die **maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)** wird durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die tatsächliche Gebäudehöhe darf mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solarkollektoren, Photovoltaik) um bis zu 1,0 m überschritten werden. Kamine für Feuerstätten/ Heizungen dürfen die tatsächliche Firsthöhe in dem technisch erforderlichen Maß überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen ~~sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports mit ihren Einfahrten~~

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

~~Stellplätze, Garagen / Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.~~

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

6. Flächen für Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil sind die Leitungsrechte zu Gunsten der vorhandenen Abwasserleitungen (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) zu gewähren.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Leitungsrechte darf die erforderliche Fluchttreppe zum Brandschutz mit einer Länge von 3,5 m und einer Breite von 2,0 m errichtet werden, unter der Maßgabe, dass die Leitungen nicht beeinträchtigen dürfen.

7. Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenheim Ginsterstraße 20“ in Straubenhardt wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms, sowie des bestehenden Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die schalltechnische Untersuchung vom 13.01.2026 ist dem Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt.

Bei Neubebauung oder maßgeblichen Sanierungen der Außenfassaden sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln im Nachtzeitraum:

Für Gebäude in Teilbereich 1 (nördliches Baufenster) gelten für südliche und westliche Fassaden Außenlärmpegel im Lärmpegelbereich III, für nördliche und östliche Fassaden Außenlärmpegel im Lärmpegelbereich II.

Für Gebäude in Teilbereich 2 (südliches Baufenster) gelten für südliche, westliche und östliche Fassaden Außenlärmpegel im Lärmpegelbereich III und für nördliche Fassaden Außenlärmpegel im Lärmpegelbereich II.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

8. Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)

8.1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen (Pflanzgebot)

Die Pflanzgebote für Gehölzgruppen sind gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teils des Bebauungsplans umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

8.2. Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

A1 - Pflanzung einer Hecke

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit A 1 gekennzeichnete 1,5 m breite Pflanzgebotsstreifen ist zur Eingrünung des Sondergebietes mit einer geschlossenen Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind der Tabelle 5 (siehe Umweltbericht und Grünordnungsplan) zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 1,5 m² festgesetzter Pflanzfläche.

Dachbegrünung

Das Flachdach im Teilbereich 2 (bis einschl. 5° Dachneigung) ist dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm zu versehen. Es ist Substrat zu verwenden, welches nicht mit Phosphat angereichert wurde. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen.

8.3. Pflanzbindungen

B1- Erhalt der Thuja-Hecke

Die Thuja-Hecke entlang der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze ist zur Eingrünung des Gebietes nach Westen gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (B 1). Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind der Tabelle 5 (siehe Umweltbericht und Grünordnungsplan) zu entnehmen.

Allgemeines

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltende Gehölze sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 „Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Teilbereich 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

Im Teilbereich 2 sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

Für Garagen und Carports sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Flachdächer (bis einschl. 5° Dachneigung) sind zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 12 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen.

2. Dachaufbauten / Dacheinschnitte

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für Dachaufbauten auf Satteldächern (Teilbereich 1) ist die ‚Satzung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften – Dachaufbauten und Dacheinschnitte‘ der Gemeinde Straubenhardt zu beachten.

Dachaufbauten auf Flachdächern (Teilbereich 2) werden nur als für die Gebäudenutzung technisch erforderliche Aufbauten zugelassen.

3. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger, grellen Farben und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer, Fahnen, Masten oder Ähnliches.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege, Stellplätze etc. benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonsteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.

5. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang der nördlich und südlich angrenzenden Wege Flurstücknummer 1018/2 und 1000/1 ist mit Einfriedungen ein Abstand von 0,5 Metern einzuhalten.

6. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Artenschutz

Fällungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Unmittelbar vor Verschluss der Gräben und Baugruben ist zu prüfen, ob sich darin gefangene Tiere befinden. Ggf. sind diese sorgfältig zu bergen und an sicherer/geeigneter Stelle im nahen Umfeld wieder frei zu lassen.

3. Externe Maßnahmen zum Ausgleich von der Flächenagentur

E 1: Sanierung von Weinberg-Trockenmauern

Zur weiteren Kompensation werden folgende Maßnahmen von der Flächenagentur Baden-Württemberg den Eingriffen durch den Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenheim Ginsterstraße 20“ in Straubenhardt zugeordnet:

- „Sanierung von Weinberg-Trockenmauern“ (Aktenzeichen 236.02.026.01)

Die Maßnahme von der Flächenagentur mit dem Aktenzeichen: 236.02.026.01 liegt im Naturraum Neckar- und Tauber-Gäuplatten, auf Gemarkung Illingen (Enzkreis). Auf dem Flurstück Nr. 6336 erfolgte eine Entfernung des Bewuchses, Ausräumen der Mauern, Aufbau bzw. Instandsetzung der Trockenmauern. Es werden insgesamt 7.100 der durch die Maßnahme generierten Ökopunkte dem Vorhaben „Erweiterung Seniorenheim Ginsterstraße 20“ zugeordnet. Die Maßnahmenbeschreibung von der Flächenagentur ist als Anhang 2 dem Umweltbericht beigefügt.

4. Verzicht auf Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

Das Planungsgebiet hat unter anderem eine Bedeutung als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Auf großflächig angelegten Steinflächen entfällt diese Funktion. Daher ist eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten nicht zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

5. Wasserschutzgebiet/ Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Wasserschutzgebietszone IIIB (Bezeichnung: WSG PFINTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn; WSG- Nr- Amt: 236.213; Datum der Rechtsverordnung: 17.04.2001).

Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5.1. Erdwärmesonden

Erdwärmesonden sind nach dem Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom Mai 2005 nicht erlaubt, da die Erdwärmesonde direkt in den für die Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasserleiter erstellt werden würde und beim Bohrvorgang eine Eintrübung des Grundwassers und ggf. bakteriologische Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.

6. Hochwasserschutz

Laut Wassergesetz gilt für kritische Objekte, welche nicht im öffentlichen Interesse stehen, der Eigenschutz. Daher hat die Gemeinde Straubenhardt zusammen mit einem Ingenieurbüro wurde eine Starkregengefahrenkarte entwickelt, um jeden Grundstückseigentümer über die Risiken auf seinem Grundstück und an seinem Objekt aufzuklären.

Die Starkregengefahrenkarten sind auf der Internetseite der Gemeinde Straubenhardt einsehbar unter:

https://www.straubenhardt.de/klimanews/starkregenrisikomanagement-id_4819

Darauf sind Überflutungstiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen sowie die Bewertung des Gefahrenpotenzials, differenziert nach den jeweiligen Ereignissen zu erkennen. Diese sind nach selten (alle 30 Jahre), außergewöhnlich (alle 100 Jahre) und extrem (128 mm in einer Stunde) eingeteilt.

Die nachfolgenden Ausschnitte aus der Starkregenrisikokarte zeigen die o.g. Punkte z.B. bei einem extremen Niederschlagsereignis im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Umrandung in Pink) / [Stand Juni 2026](#)

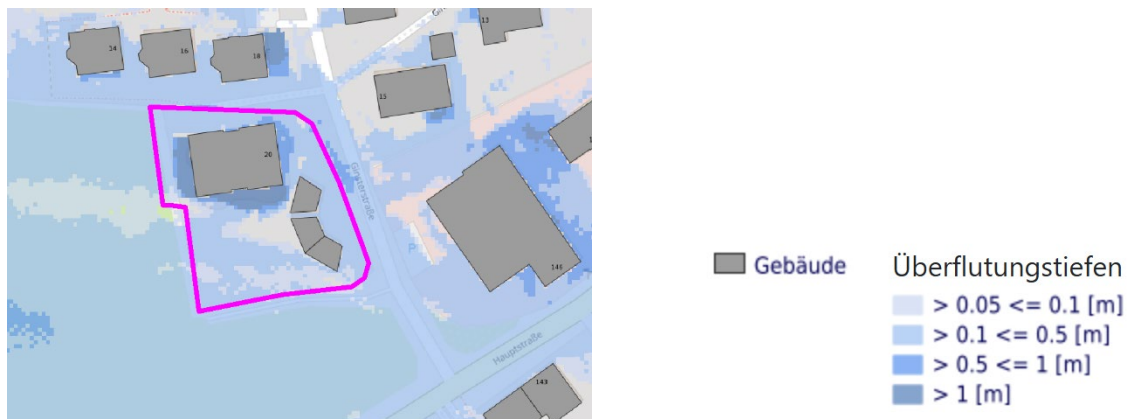


Abbildung 1: Kommunale Starkregenrisikokarte / Überflutungstiefen extremes Ereignis mit Darstellung des Geltungsbereichs; ohne Maßstab

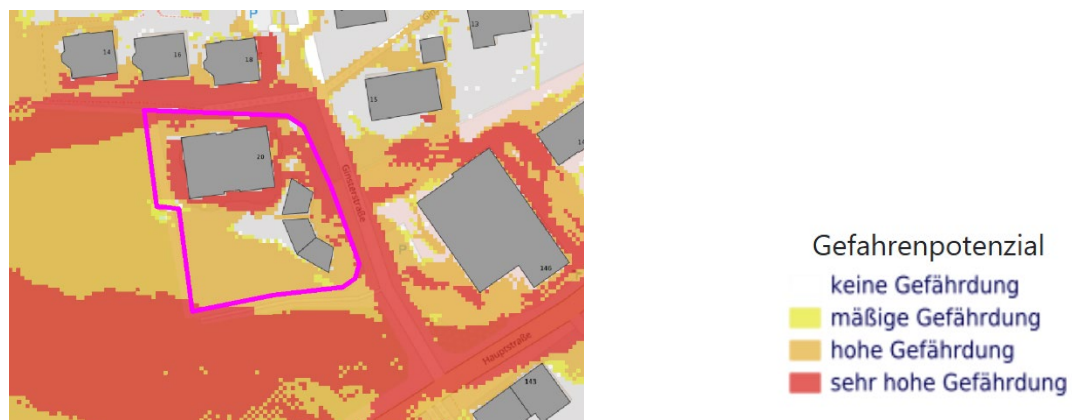


Abbildung 2: Kommunale Starkregenrisikokarte / Gefahrenpotenzial, extremes Ereignis mit Darstellung des Geltungsbereichs; ohne Maßstab

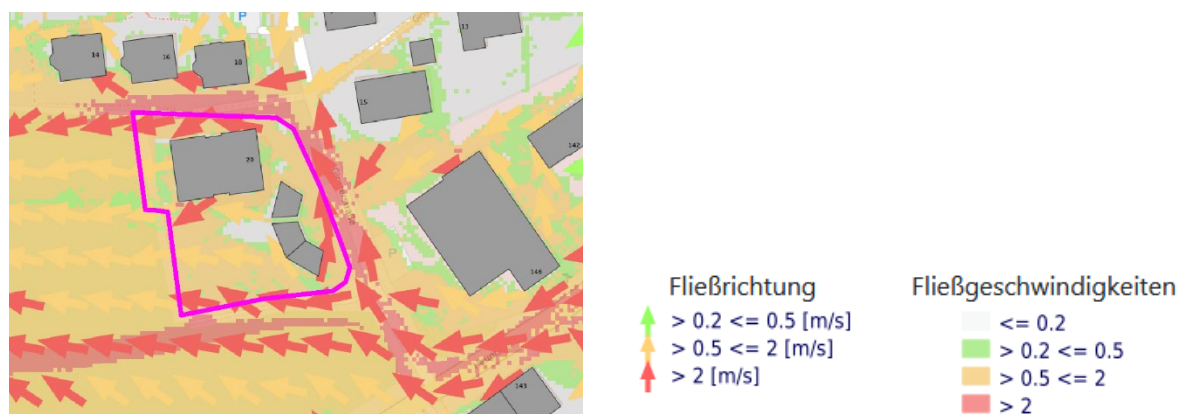


Abbildung 3: Kommunale Starkregenrisikokarte / Fließrichtungen und Fließgeschwindigkeiten, extremes Ereignis mit Darstellung des Geltungsbereichs; ohne Maßstab

7. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide

Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und ausreichend Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, so dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

8. Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9. Bodenschutz

Im Planungsbereich sind keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Sollten bei Grabarbeiten organoleptische (farbliche, geruchliche) oder materielle Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Ggf. werden Maßnahmen zur Sanierung notwendig.

Nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschleiben und getrennt davon zu lagern.

Wenn möglich, ist anfallender Erdaushub auf den Grundstücken zu belassen oder einer Verwertung zuzuführen. Bei Abfuhr von Bodenmaterial ist diese auf die Parameter der seit 1.08.2023 geltenden Mantelverordnung (BBodSchV) zu untersuchen.

Bei Auffüllungen darf nur reiner Erdaushub, Kies oder in zugelassenen Anlagen aufbereiteter Bauschutt verwendet werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur bei trockener Witterung oder bei nur schwach feuchtem Boden durchzuführen.

Überschüssiges Material, welches für den Einbau vor Ort nicht mehr benötigt wird, ist abzutransportieren und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu entsorgen.

10. Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus Feldrennach Ittersbacher Str. 1, 75334 Straubenhardt eingesehen werden.

Teil E – Begründung

1. Planerfordernis

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage Straubenhardt – Schwann und umfasst eine Fläche ca. 1.983 m² bzw. rd. 0,2 ha (Abbildung 4). Betroffen sind die Flurstücke 1016 (eine Teilfläche), 1016/1, 1019/1 und 1020.



Abbildung 4: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs; ohne Maßstab
(Quelle: Kartendienst Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg/ LUBW, Stand November 2024)

Das bestehende Seniorenheim in der Ginsterstraße muss auf Grund neuer Vorgaben nach der Landesheimbauverordnung Baden-Württemberg (LHeimBauVO BW) umgebaut werden. Damit im gegenwärtigen Bestandsgebäude die Einzelzimmervorgabe bzw. notwendigen Aufenthaltsräume für die Senioren realisiert werden können und somit der Weiterbetrieb des Heims weiterhin möglich ist, wurde vom Betreiber angedacht, für die Verwaltungsräume ein separates Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 1020 Gemarkung Schwann zu errichten. Dieses Grundstück wird derzeit bereits als intensiv gepflegte Gartenfläche vom Seniorenheim genutzt.

Der Gemeinderat Straubenhardt hat am 20.03.2024 der Einleitung eines B-Plan-Verfahrens zur Erweiterung des Seniorenheims, Ginsterstr. 20, mit der Vorgabe der Kostenübernahme durch den Bauherren (städtebaulicher Vertrag) zugestimmt. Die Sicherung und Erweiterung von Einrichtungen und Wohnangeboten für Senioren ist auch ein Ziel der Gemeinde. Daher wird das Bauvorhaben von Seiten der Gemeinde unterstützt.

Die Fläche wird nördlich und östlich durch Wohnbebauung begrenzt. Im Westen und Süden grenzen Wiesen an.

2. Übergeordnete Planung und vorhandenes Planungsrecht

2.1. Regionalplan

Im verbindlichen Regionalplan des Regionalverbands Nordschwarzwald (siehe Abbildung 5) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise als Siedlung Bestand und teilweise als Fläche für Einzelhandelsgroßprojekte / Versorgungskerne dargestellt.



Abbildung 5: Ausschnitt Regionalplan mit Darstellung des Geltungsbereichs in rot (Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald, Stand 2017)

Der Bebauungsplan setzt für die Flächen im Geltungsbereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Seniorenheim fest und greift geringfügig in den abgegrenzten Bereich des Versorgungskerns ein. Die Funktionsfähigkeit des Versorgungskerns wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Planung steht damit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Straubenhardt im Bereich des bestehenden Seniorenheims als Gemischte Baufläche / Bestand und im Bereich der geplanten Erweiterung als geplante Sonderbaufläche für Einzelhandel und Dienstleistungen dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt für die Flächen im Geltungsbereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Seniorenheim fest. Die vorgesehene Nutzung entspricht den Planungsabsichten des Flächennutzungsplans und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte eine Konkretisierung und Anpassung der Plandarstellung im Bereich der geplanten Sonderbaufläche S1, insbesondere bzgl. der zwischenzeitlich realisierten Verkehrsführung der K 4547 mit Kreisverkehrsplatz: dadurch ist die Trasse der K 4547 völlig von dem Plangebiet in Richtung Westen abgerückt.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Landratsamt Enzkreis am 12.02.2026 genehmigt und mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.02.2026 wirksam.

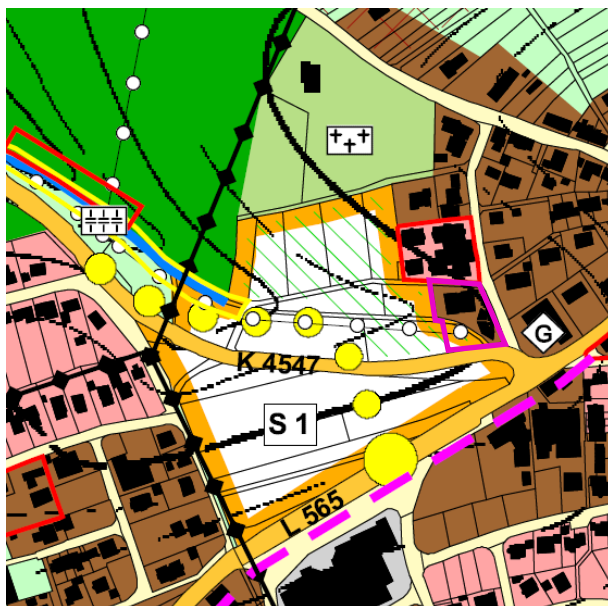


Abbildung 6: Ausschnitt
Flächennutzungsplan Gemeinde
Straubenhardt in der Fassung der
3. Änderung vom 18.09.2008



Abbildung 7: Ausschnitt
Flächennutzungsplan Gemeinde
Straubenhardt in der 4. Änderung
vom 10.10.2025

2.3. Vorhandener Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Erweiterung Seniorenheim Ginsterstraße 20“ liegt teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ginsterstraße (Hardtweg)“ aus dem Jahr 1992, der für den betreffenden Bereich ein Mischgebiet festsetzt. Mit dem vorliegenden

Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenheim Ginsterstraße 20 „wird der betreffende Bereich des vorhandenen Bebauungsplans „Ginsterstraße (Hardtweg)“ überplant.

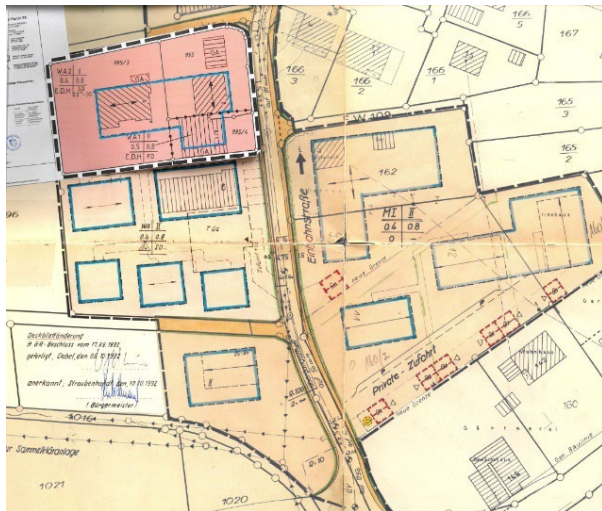


Abbildung 8: Bebauungsplan vom 10.10.1992
(Quelle: Gemeinde Straubenhardt, 22.05.2024)

3. Verfahrenswahl

Während sich das Bestandsgrundstücke Flst. Nr. 1019/1 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Ginsterstraße (Hardtweg)' liegt, befindet sich das Grundstück Flst. Nr. 1020 im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Bauvorhaben ist nach den Vorgaben des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig. Zur Realisierung ist daher ein bauleitplanerisches Verfahren (Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren) erforderlich.

4. FFH-Schutzgebiete und Biotope

FFH-Schutzgebiete und Biotope grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Vom geplanten Eingriff sind keine Schutzgebiete betroffen.

Im weiteren Umfeld befinden sich gesetzlich geschützte Biotope (FFH-Mähwiesen ca. 35 m westlich und 90 m südwestlich entfernt) und das FFH-Gebiet Bocksbach und obere Pfinz (ca. 170 m nördlich entfernt).



Abbildung 9: Schutzgebiete und Geschützte Biotope in der Umgebung des mit Darstellung des Geltungsbereichs; ohne Maßstab

(Quelle: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Vorhaben „Seniorenheim“ in Straubenhardt, Stand 23.09.2024)

5. Umweltbericht, Grünordnungsplan und Artenschutz

5.1. Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zum Vorhaben „Seniorenheim“ in Straubenhardt von Büro Bioplan aus Heidelberg untersucht. Die Untersuchung vom 23.09.2024 ist dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Brutvögel: Im Untersuchungsgebiet sind hauptsächlich Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen zu erwarten. Da die Gebäude erhalten bleiben, ist keine Betroffenheit von gebäudebrütenden Vogelarten zu erwarten. Die Hecken, die im Zuge des Vorhabens entfernt werden müssen, dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Frei-/Heckenbrüter zwischen Oktober und Februar entfernt werden.

Reptilien: Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen für Reptilien. Auch in Vorkommen in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben ist auszuschließen.

Fledermäuse: Fledermäuse finden an den Gebäuden geeignete Strukturen. Da die Gebäude erhalten bleiben, ist aber keine Betroffenheit zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Beurteilung: Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen (Vermeidungszeitraum für die Entfernung der Hecken) nicht ausgelöst.

5.2. Umweltbericht

Der Umweltbericht vom 02.06.2026 ist dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung werden überwiegend Gartenflächen und Ziergehölze in Anspruch genommen, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.

Artenschutz

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst.

Schutzgut Landschaftsbild

Bei einer entsprechend gestalteten Eingrünung sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Fläche/ Boden

Nach der Umsetzung der Planung steigt der Anteil (teil-)versiegelter Flächen von derzeit rechtlich zulässigen 60% auf maximal 75% der Planungsgebietsfläche. Dies entspricht einer Neuversiegelung von etwa 612 m².

Schutzgut Wasser

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Schutzgut Klima

Durch die Erweiterung ändert sich lediglich das ursprüngliche Kleinklima, die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Kaltluftentstehung bei. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Schwann zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld oder die Erholungsnutzung zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter durch Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Eingriffs-Ausgleich

Zur Kompensation des Eingriffs in die Schutzgüter Pflanzen / Tiere und Boden wird die externe Maßnahme „Sanierung von Weinberg-Trockenmauern“ von der Flächenagentur Baden-Württemberg zugeordnet.

Die externe Ausgleichsmaßnahme von der Flächenagentur wurde in die Hinweise übernommen, da die Fläche außerhalb der Grenze des Geltungsbereichs liegt. Die Maßnahme mit dem Aktenzeichen: 236.02.026.01 liegt im Naturraum Neckar- und Tauber-Gäuplatten, auf dem Flurstück Nr. 6336, auf Gemarkung Illingen (Enzkreis).

Pflanzgebote und Pflanzbindungen wurden in den zeichnerischen Teil und in die Festsetzungen übernommen.

6. Erschließung

6.1. Verkehrserschließung

ÖPNV / Fußgänger

Das Plangebiet ist über die an der Hauptstraße / Neuenbürger Str. befindlichen Bushaltestellen „Schwann Kalkstatt“ an das ÖPNV-Netz der Gemeinde Straubenhardt angeschlossen. Es gibt eine Busanbindung in Richtung Pforzheim, Neuenbürg, Ittersbach und Ottenhausen. Die Haltestelle „Schwann Kalkstatt“ befindet sich im Südwesten des Plangebietes. Die Haltestellen sind über die bestehenden, straßenbegleitenden Gehwege zu erreichen.

Motorisierter Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Ginsterstraße.

6.2. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung kann an die bestehenden Kanäle in Trennsystem angeschlossen werden.

Auch die Trinkwasser- Energieversorgung erfolgt durch Anschluss an bestehende Systeme.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Erweiterung einer baulichen Nutzung am bestehenden Standort gesichert. Die Erweiterung vollzieht sich in Bereichen, die durch die Siedlungsnutzung bereits vorgeprägt sind bzw. in diese bereits einbezogen sind. Damit wird eine eventuelle Erweiterung in größerem Umfang in den Freiraum vermieden.

Für die vorgesehenen neuen Gebäude werden begrünte Flachdächer festgesetzt: sie dienen der Regenwasserrückhaltung und Verdunstung und vermindern die Hitzeentwicklung. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solarkollektoren, Photovoltaik) sind ausdrücklich zugelassen.

Die genannten Maßnahmen fördern zusätzlich kleinklimatische Faktoren und deren positive ökologische Auswirkungen zur Klimaanpassung.

8. Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenheim Ginsterstraße 20“ in Straubenhardt wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms, sowie des bestehenden Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

Verkehrslärm

Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemittenten ergeben sich abhängig von der Ausrichtung der Fassaden zur Hauptstraße (L 565) gebietsverträgliche bis erhöhte Belastungen durch Verkehrslärm für allgemeine Wohnbebauung. Es sind

nachts an den nach Süden orientierten Fassaden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete zu erwarten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden aber noch eingehalten. Es sind daher im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen für Aufenthaltsräume festzusetzen, welche Wohn-, Aufenthalts-, Sozial- oder Büroräume vor unzumutbaren Lärmeinflüssen des Verkehrslärms schützen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen städtebaulich nicht als sinnvoll anzusehen sind.

Aufgrund des bereits bestehenden Seniorenheims und der nur geringfügigen Änderung der Baustruktur ist mit keinen maßgeblichen Steigerungen des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Änderung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im näheren Umfeld des Plangebietes auf öffentlichen Straßen bringt keine unzumutbare Erhöhung von aufgerundet mehr als 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Gewerbelärm

Durch den Gewerbelärm der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ergeben sich sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, sofern entsprechend der Angaben der Betreiber bzw. der Betriebsgenehmigungen im Nachtzeitraum keine Anlieferungen stattfinden.

Bei Ausführung von entsprechenden Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Außenbauteilen innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Vermeidung von unzumutbaren Belastungen durch Verkehrslärm für die Wohnnutzungen stehen dem weiteren Bebauungsplanverfahren keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.

9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenheim“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO müssen sich nicht der Erholung dienende und damit „sonstige“ Sondergebiete von den allgemeinen Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Bei der Festsetzung eines solchen Seniorenheims liegt der wesentliche Unterschied in dem Ausschluss einer allgemeinen Wohnnutzung (als Wohnnutzung ohne Zusatzdienstleistungen = Betreuung und Pflege ihrer Bewohner). Damit will die Gemeinde das Wohn- und Pflegeangebot für Senioren im, betreffenden Bereich sicherstellen und damit das Angebot in der Gemeinde insgesamt stärken. Eine solche Baugebietsgestaltung begründet grundsätzlich eine wesentliche Unterscheidung im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO und damit die Zulässigkeit einer Sondergebietsfestsetzung.

Allgemein zulässige Nutzungen:

Die allgemein zulässigen Nutzungen spiegeln die vielfältigen Betreuungsangebote für Senioren vom betreuten Wohnen, der Tagespflege und ambulanten Pflege

sowie der stationären Pflege wider und sollen diese an diesem Standort ermöglichen. Gleichzeitig sind auch die für den Betrieb notwendigen Verwaltungsgebäude, Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen (z.B. Gartenpavillons zur Freiraumnutzung etc.) zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Nutzung:

Da bei der vorgesehenen Nutzung in der Regel um ein 24-Stunden-Betrieb handelt, sollte betriebsbezogenes Wohnen z.B. für Pflegepersonal, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsleiter nicht ausgeschlossen werden. Um jedoch sicher zu stellen, dass diese der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und der bauleitplanerisch gewollte Schwerpunkt des Angebotes für Senioren erhalten bleibt, werden solche Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Umfeld des vorliegenden Geltungsbereiches setzt der vorhandene Bebauungsplan ein Mischgebiet mit GRZ 0,4 und ein allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4 fest.

Da für die vorgesehene Nutzung doch größere bauliche Anlagen – z.B. auch mit den Terrassenflächen zum Aufenthalt der Bewohner im Freien – zu erwarten sind, wird für das nun festgesetzte Sondergebiet ‚Seniorenheim‘ ein geringfügig erhöhte GRZ mit 0,5 festgesetzt. Mit dieser GRZ ist ein Einfügen der Bebauung in das Umfeld nach wie vor gegeben.

Um sicherzustellen, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen oder Garagen sowie Nebenanlagen z.B. zur Freiraumnutzung auf den privaten Baugrundstücken errichtet werden können, darf die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie die Grundflächen von Nebenanlagen bis 0,75 überschritten werden (sogenannte GRZ 2).

Bezugshöhe (BZH)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe (BZH) orientiert sich an dem bestehenden Gelände und Gebäude und berücksichtigt zudem die vorliegende Planung für Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes: hier sind Geländemodellierungen erkennbar, die wohl auch das in den Hinweisen Ziffer 6 dargestellte Starkregenrisiko berücksichtigen.

Trauf- und Firsthöhen (Teilbereich 1)

Im Teilbereich 1 orientieren sich die Traufhöhe am Bestandsgebäude mit Satteldach und dem bisher in diesem Bereich geltenden Bebauungsplan. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, wie es im bisherigen Bebauungsplan der Fall ist, wird verzichtet. Dafür wird eine Firsthöhe festgesetzt, um die Gesamthöhe des Gebäudes zu begrenzen.

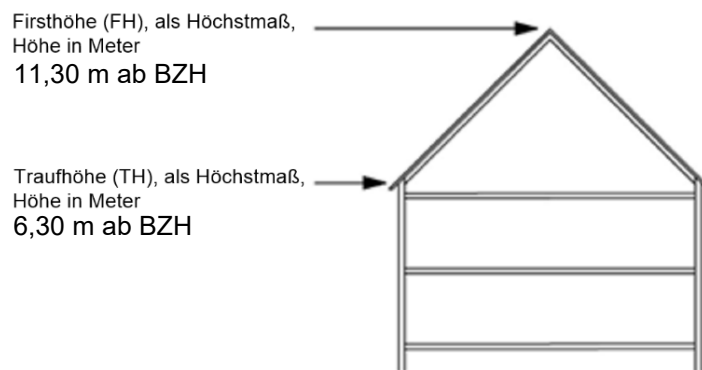


Abbildung 10: Schemaskizze zur Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen
 (Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, 2024)

Gebäudehöhe (Teilbereich 2)

In Teilbereich 2 des geplanten zusätzlichen Gebäudes sind nur Flachdächer zulässig, deren Höhe durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 7,0 m geregelt ist. Damit liegt die maximal zulässige Höhe des neuen Gebäudes – auch unter Berücksichtigung der etwas höheren Bezugshöhe – um ca. 1,70 m über der Traufhöhe des Bestandsgebäudes. Durch das Flachdach wird es in der Gesamtkubatur aber vergleichbar sein mit dem Bestand, evtl. sogar eher in der Gesamtwirkung niedriger in Erscheinung treten.

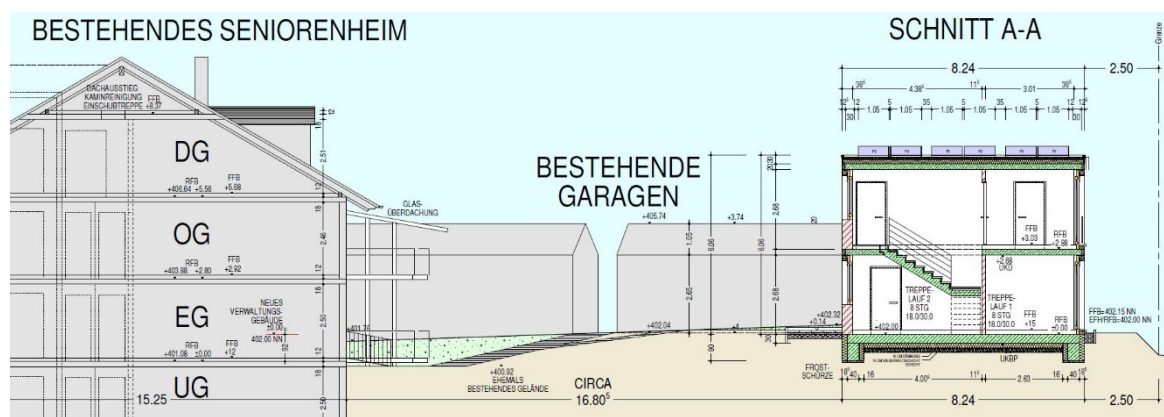


Abbildung 11: Schnittzeichnung Bestand und Planung
 (Quelle: Architekturbüro Andreas Horntrich, 2024)

9.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Die maximale Gebäudelänge beträgt in der offenen Bauweise 50 m.

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen sichern die geplante städtebauliche Struktur und ermöglichen eine flexible

Bebauung. Sie stellen zudem eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt.

9.4. Flächen für Nebenanlagen ~~sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports mit ihren Einfahrten~~

Um Spielräume zur Nutzung des Baugrundstücks in den Gartenbereichen zu ermöglichen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

~~Zur Flexibilisierung und um eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Baugrundstück zu ermöglichen sind Stellplätze, Garagen / Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.~~

Stellplätze, Garagen / Carports sind gemäß BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ohne dass dafür eine gesonderte Festsetzung notwendig ist.

9.5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

9.6. Flächen für Leitungsrechte

Im Geltungsbereich bestehen Leitungen zur Ableitung für Oberflächenwasser und Schmutzwasser, die nicht verlegt werden können und daher bei der Bebauung zu berücksichtigen sind.

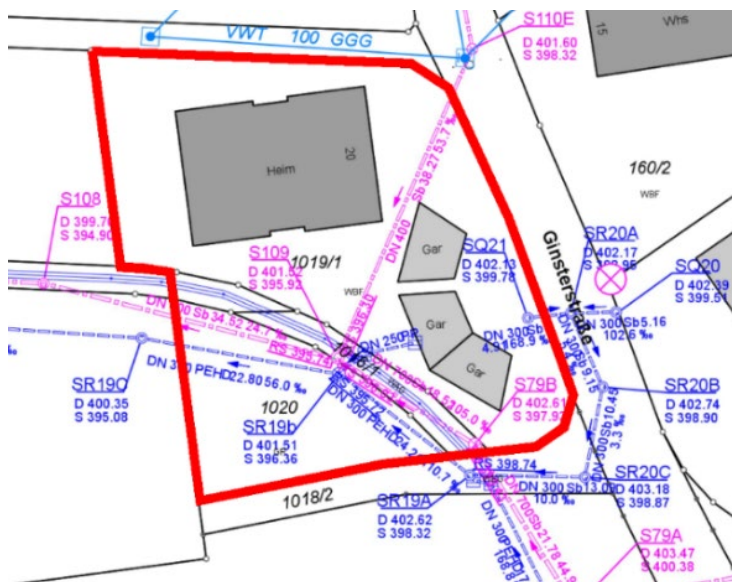


Abbildung 12: Leitungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs; ohne Maßstab
(Quelle: Gemeinde Straubenhardt, 21.05.2024)

Die notwendigen Abstände zu den Leitungsachsen wurden mit dem Gemeinde abgestimmt. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Leitungsrechte und auch die Abgrenzung der Baufenster spiegeln diese Abstimmung wider.

Die Leitungsrechte sind zu Gunsten der vorhandenen Abwasserleitungen (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) zur gewähren.

Es ist darauf zu achten, dass die Leitungen im Rahmen der Maßnahme nicht beeinträchtigt werden und weiterhin eine dauerhafte Zugänglichkeit möglich ist.

Zur Gewährleistung des Brandschutzes ist beim Bestandsgebäude eine externe Fluchttreppe erforderlich, die aus technischen Gründen nur im Bereich des Leitungsrechtes errichten werden kann. Daher wird diese mit bestimmten Vorgaben innerhalb der festgesetzten Fläche für Leitungsrechte zugelassen.

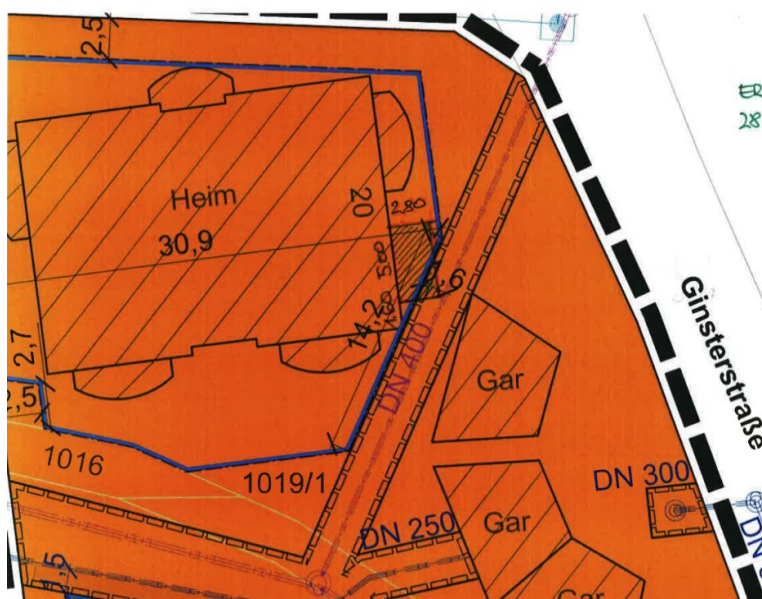


Abbildung 13: Fluchttreppe zum Brandschutz; ohne Maßstab
(Quelle: Gebäudeplanung vom Architekturbüro, Stand 28.11.2025)

9.7. Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm

Die Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm entsprechen den Festsetzungsvorschlägen der schalltechnischen Untersuchung.

9.8. Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzgebote (A1- Pflanzung einer Hecke und Dachbegrünung) sowie die Pflanzbindungen (B1- Erhalt der Thuja-Hecke und Allgemeine Vorgabe zur Sicherung zur Pflanzenbestände) wurden aus dem Umweltbericht übernommen.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1. Dachform und Dachneigung

Die im jeweiligen Teilbereich zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen sowie im textlichen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten.

Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 5° Dachneigung extensiv zu begrünen.

10.2. Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Um zu vermeiden, dass Dachaufbauten unverhältnismäßig groß ausgebildet werden und damit das Ortsbild negativ beeinträchtigen, werden für Dachaufbauten örtliche Bauvorschriften getroffen.

Für Dachaufbauten auf Satteldächern (Teilbereich 1) ist die ‚Satzung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften – Dachaufbauten und Dacheinschnitte‘ der Gemeinde Straubenhardt zu beachten.

Dachaufbauten auf Flachdächern (Teilbereich 2) werden nur als für die Gebäudenutzung technisch erforderliche Aufbauten zugelassen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 2 wird zudem geregelt, wie weit die Firsthöhe und Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten überschritten werden darf.

10.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

10.4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

10.5. Einfriedung

Die festgesetzten Abstände von Einfriedungen an den nördlich und südlich angrenzenden Wirtschaftswegen mit ca. 3-4 m Breite sichern dort das Befahren mit (landwirtschaftlichen) Fahrzeugen.

Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz in Baden-Württemberg.

10.6. Niederspannungsfreileitungen

Nach Auffassung der Gemeinde kann die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.