

Zeichenerklärung

(ergänzend zum Bebauungsplan "Kreislalten- und Pflegeheim" mit Rechtskraft vom 27.03.1992)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)

Sonstige Planzeichen

 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

GA: Garage Ü.St: Überdachter Stellplatz ST: Stellplatz

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

 bestehende Haupt- und Nebengebäude

 abzureißendes Gebäude

 bestehende Flurstücksgrenze

 Bestandshöhen mit Höhenangaben in m ü. NN

1. Bebauungsplanänderung "Kreislalten- und Pflegeheim"

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmt.

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB vom

ch Kirchzarten, den

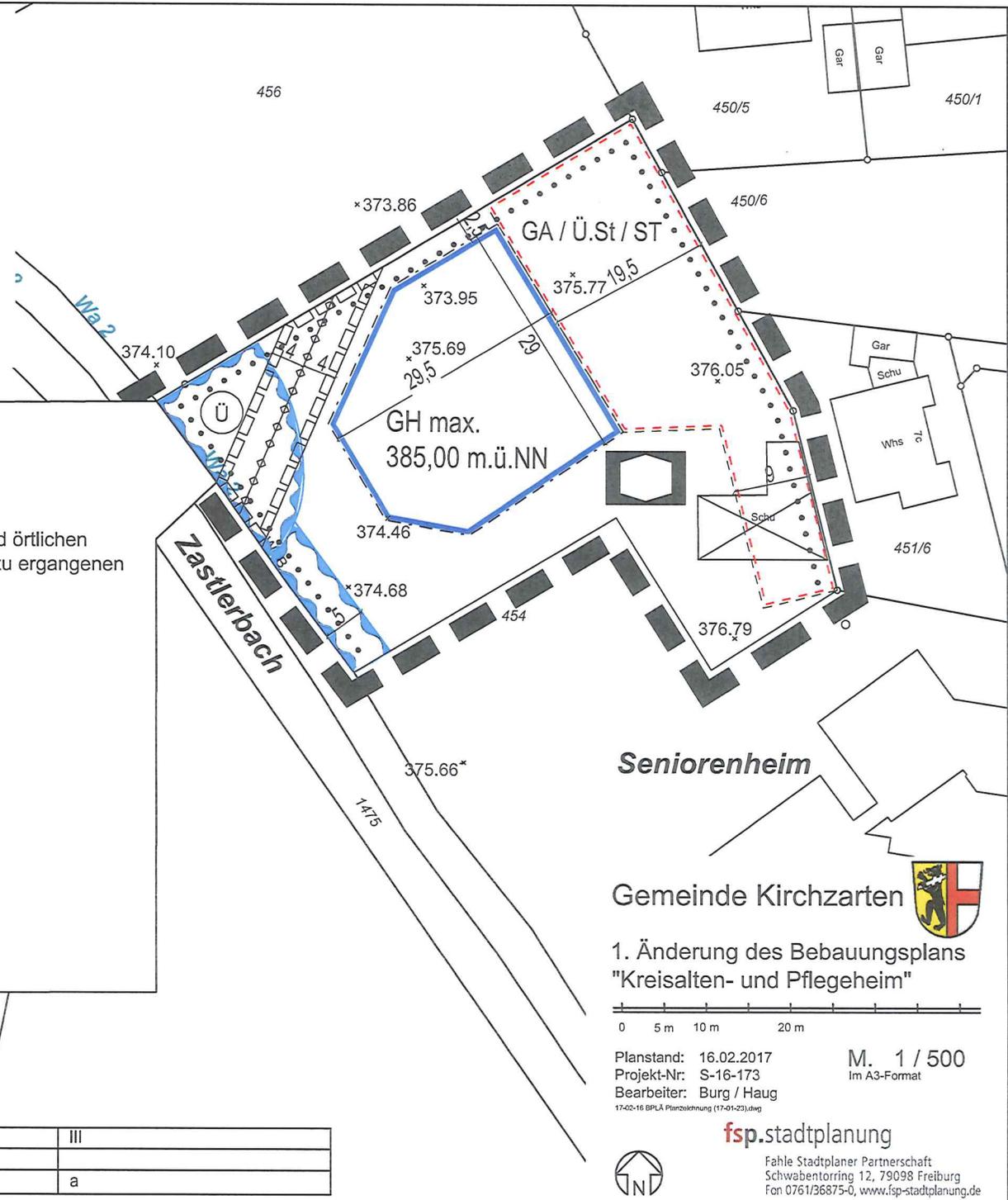
Andreas Hall
Bürgermeister

Nutzungsschablone

(keine Festsetzungen - nur nachrichtlich übernommen vom Bebauungsplan "Kreislalten- und Pflegeheim" mit Rechtskraft vom 27.03.1992)

Art des Baugebiets	Höchstzahl der zul. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

SO	III
0,4	
	a

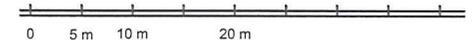


Seniorenheim

Gemeinde Kirchzarten



1. Änderung des Bebauungsplans
"Kreislalten- und Pflegeheim"



Planstand: 16.02.2017
Projekt-Nr: S-16-173
Bearbeiter: Burg / Haug
17-02-16 BPLÄ Planzeichnung (17-01-23).dwg

M. 1 / 500
im A3-Format



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) des Bebauungsplanes „Kreislalten- und Pflegeheim“ wie folgt geändert.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Ziffer 1.11 der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kreislalten- und Pflegeheim“ in der Fassung vom 27.03.1992 (Datum der Rechtskraft) wird wie folgt geändert:

Streichung:

~~1.11 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)~~

~~Im Sondergebiet sind zulässig:~~

~~Kreislalten- und Pflegeheim~~

~~Personalwohnungen~~

~~Sonstige dem Nutzungszeck dienende Nebenanlagen (Garagen, Werkstattgebäude)~~

~~Kapelle~~

Wird ersetzt wird durch:

- 1.11 Sondergebiet für eine Gemeindebedarfseinrichtung Kreislalten- und Pflegeheim (SO) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet für eine Gemeindebedarfseinrichtung Kreislalten- und Pflegeheim dient der Unterbringung eines Alten- und Pflegeheims, einer Kinderbetreuung, einer Caritasstelle mit Familienzentrum und einem Schwestern-Konvent sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.

Im SO Gemeindebedarfseinrichtung Kreisalten- und Pflegeheim sind folgende Nutzungen zulässig:

- Alten- und Pflegeheim (Pflegeappartements und Pflegestützpunkte), Wohnungen für betreutes Wohnen und Wohnungen für die im Pflegeheim arbeitenden Personen (Betreuungs-, Bereitschafts- oder Aufsichtspersonen sowie Hausmeister).
- Räume für eine Kinderbetreuung, für ein Caritasbüro mit angeschlossenem Familienzentrum sowie ein Schwesternkonvent, die dem Alten- und Pflegeheim zugeordnet und ihm in der Grundfläche untergeordnet sind.
- Der festgesetzten Hauptnutzung „Kreisalten- und Pflegeheim“ dienende Funktions- und Nebenräume (z.B. Verwaltungs-, Personal- und Technikräume, Wäscherei).

Ziffer 1.31 der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kreisalten- und Pflegeheim“ in der Fassung vom 27.03.1992 (Datum der Rechtskraft) wird wie folgt geändert:

Streichung:

~~1.31 Sondergebiet~~

~~Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (nach § 16, (3) 2 und (4) BauNVO) siehe Ziffer 2.32.~~

Wird ersetzt wird durch:

1.31 Sondergebiet

Es gilt die planzeichnerisch festgesetzte maximale Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes und ist bezogen auf Normalnull (NN). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Aufzugsschächte) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Ziffer 1.34 der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kreisalten- und Pflegeheim“ in der Fassung vom 27.03.1992 (Datum der Rechtskraft) wird wie folgt geändert:

Streichung:

~~1.34 Garagen (§ 12 BauNVO)~~

~~Garagen sind zulässig innerhalb der Baugrenzen sowie auf den hierfür im „Zeichnerischen Teil“ ausgewiesenen Flächen.~~

Wird ersetzt durch:

1.34 Garagen, überdachte Stellplätze und PKW-Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen (GA), überdachte Stellplätze (Ü.St) und PKW-Stellplätze (ST) sind innerhalb der Baugrenzen sowie auf den hierfür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) des Bebauungsplanes „Kreislalten- und Pflegeheim“ wie folgt neu gefasst.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dächer des Hauptgebäudes sowie der oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätze sind als Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer Neigung von 0°-5° auszuführen.

1.1.2 Dachbegrünung

Die Dächer des Hauptgebäudes sowie der oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätze sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen, wobei die Substrathöhe mindestens 5 cm betragen muss.

1.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

1.2.1 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

1.2.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

1.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Gemeinde Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Andreas Hall
Bürgermeister

Der Planverfasser