

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ALTE MÜHLE“  
IN KEHL-BODERSWEIER  
TEXTFESTSETZUNGEN**

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird Folgendes festgesetzt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 1 BauNVO)**

Sonderbaufläche Altenpflegeheim

Neben alten- und behindertengerechtem Wohnen ist im Plangebiet Wohnen nur zulässig für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Altenheim zugeordnet sind (vgl. Planeintrag „Personal-Wohnen“).

**2. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das unbelastete Oberflächenwasser von den Dach- und Verkehrsflächen ist zur Versickerung zu bringen. Für die Ableitung und Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers ist westlich und östlich des Hauptgebäudes je eine Versickerungsfläche festgesetzt, welche die Funktion einer Rückhaltemulde mit Sickerung hat. Die Ableitung von den Verkehrsflächen in die Versickerungsmulden erfolgt über offene Rinnen. Für stärkere Regenfälle, die über den Bemessungsregen hinausgehen, sind von jeder Mulde aus zwei Notüberläufe vorzusehen: Im Westen in den Plauel- und im Osten in den Ahabach.

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

3.1. Grundwasserschutz

Dacheindeckungen und Dachinstallationen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

3.2. Bodenschutz

Jegliche Fahr-, Stellplatz-, Hof-, Wegeflächen etc. sowie Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässiger Bauart auszuführen (z.B. [Fugen]Pflaster, Platten, Drainasphalt, wassergebundene Decke, Schotterrasen). Die Verwendung von üblichem (wasserundurchlässigem) Asphalt ist hier unzulässig, soweit nicht zwingende Gründe (z.B. verbindliche Fachvorschriften) dem entgegenstehen.

### 3.3. Gewässerschutz

Entlang der Bäche ist gem. § 68b, Abs. 4 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ein mind. 5 m breiter Gewässerrandstreifen vorzusehen.

Im Gewässerrandstreifen sind verboten:

1. der Umbruch von Grünland;
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gem. Landesbauordnung (LBO)); Zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stell- und Lagerplätze, Wegbefestigungen und feste Zäune;
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen;
4. gärtnerische und ähnliche Nutzungen;
5. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Was die Nutzungen im Gewässerrandstreifen betrifft, so muss neben den Vorgaben des WG auch der Gewässerentwicklungsplan Hanauer Land für den Plaelbach beachtet werden: Unterhalb der Tennisplätze muss Gehölzsukzession beidseitig zugelassen werden (siehe 6.1.).

Sofern im Gewässerrandstreifen Pflanzungen vorgenommen werden (siehe 6.1.), dürfen ausschließlich standortheimische Pflanzen verwendet werden (siehe Pflanzliste unter „Hinweise“ und GOP).

## 4. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

### 4.1. Gehrecht:

Für den das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquerende Fußweg wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (siehe Planeintrag).

### 4.2. Leitungsrecht:

Für die 20-KV-Freileitung, die das Plangebiet im Norden in Ost-West-Richtung überquert, wird ein Leitungsrecht zugunsten des E-Werks Mittelbaden festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass zu beiden Seiten der Freileitung ein Sicherheitsabstand von mind. 5 m einzuhalten ist (siehe Planeintrag). In diesem Sicherheitsstreifen darf die Höhe der Bepflanzung 3 m nicht überschreiten.

## 5. **Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Sämtliche Außenbauteile des Hauptgebäudes an der Süd- und Westfassade müssen über eine Schallschutz von mind. 35 dB verfügen.

Für die Fenster der Süd- und Westfassade gilt Folgendes:

Der Schallschutz der Verglasung muss mind. Schallschutzklasse 2 nach DIN 52210 Teil 5 aufweisen (Schallminderung um 30-34 dB).

## 6. **Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)**

### 6.1. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Die dichte Gehölzgalerie entlang der Fließgewässer Ah- und Plaelbach ist zu erhalten und es sind Ergänzungspflanzungen vorzunehmen (siehe Maßnahme L1 im GOP 2a).

Die im GOP 2a markierten, standortheimischen Laubbäume sind zu erhalten.

## 6.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Die im GOP 2a gekennzeichneten Maßnahmen sind umzusetzen.

Generell gilt für die Außenflächen, dass bei der Bepflanzung der Grünflächen bevorzugt standortheimische Gehölze verwendet werden (siehe Pflanzliste unter „Hinweisen“).

## 6.3. Dachbegrünung

Die im GOP 2a gekennzeichneten Dachflächen sind zu begrünen (Dicke der Substratschicht mind. 5 cm)

## 6.4. Externe Kompensationsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen liegen auf der Gemarkung Kehl-Bodersweier, Gewinn Seebil. Es handelt sich um drei voneinander unabhängige Flächen, eine liegt auf dem Flurstück Nr. 1416, die anderen zwei auf dem Flurstück Nr. 1467 (siehe GOP 2b). Zusammen haben die Flächen eine Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Auf diesen Flächen müssen gemäß Umweltbericht folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Grabenaufweitung: 2-6 m
- Böschungsabflachung: 1:6 oder flacher
- Sohlenken: 30-50 cm
- Füllung der Sohlenken mit Wasser, um Amphibienlaichgewässer herzustellen;
- Pflegemaßnahmen: Pferdeabweidung oder Ersatzweise Mahd beim zweiten Schnitt der benachbarten Heuwiesen.

## **7. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Anfallender Aushub aus Auffüllmaterial (dies gilt für das gesamte Plangebiet, siehe Altlastengutachten) sollte unter gutachterlicher Begleitung ausgebaut und muss in jedem Fall abfallrechtlich deklariert werden. Die notwendigen Deklarationsanalysen sind mit den zuständigen Fachbehörden und dem Verwertungsunternehmen abzustimmen.

Eine Überbauung ist ohne weitere Maßnahmen möglich.

## **II. Festsetzungen gem. § 74 Landesbauordnung (LBO)**

### **8. Einfriedung**

Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig. Es sind nur offene Einfriedungen wie z.B. Holzzäune, Drahtgeflechte, lebende Zäune und Hecken anzulegen. Sockelmauern der Einfriedungen u.Ä. dürfen max. 5 cm über die angrenzenden Flächen hinausragen.

### **9. Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken**

Eine kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken muss gewährleistet werden. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen max. 10 mm groß sein.

### **10. Außenbeleuchtung**

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtung u.s.w.) ist ausschließlich gelbes Licht (Natriumdampflampen) zu verwenden.

### III. sonstige Festsetzungen gem. § 12 BauGB

#### **11. Festsetzungen zu zusätzlichen Nutzungen, die über die Hauptnutzung (vgl. I 1.) hinausgeht**

##### 11.1. Nebennutzungen

Es sind nur alle im Altenpflegebereich üblichen Nebennutzungen wie Räume für Küchen, Nasszellen, Verwaltung, Lager, Pflegebereiche und Schulungen sowie für Therapiebereiche und Behandlungsräume für die ärztliche Versorgung erlaubt.

##### 11.2. Zusatznutzungen

Als Zusatznutzungen, im Planeintrag als „Dienstleistungen“ gekennzeichnet, sind nur solche Dienstleistungen zulässig, deren Angebot sich in Art und Umfang ausschließlich an die Bewohner, Angestellte und Besucher des Seniorenzentrums richtet.

#### **12. Festsetzungen zur Gestaltung und Konstruktion der Gebäude**

	<b>Hauptgebäude (Pflegeheim)</b>	<b>Nebengebäude (Verwaltung/ Wohnen)</b>
<b>Gründung</b>	Bodenplatten B 25 nach Statik	Bodenplatten B 25 nach Statik
<b>Außenwand</b>	2-schalige Betonfertigteile mit Ort- beton, ca. 20 cm stark + 10 cm Vollwärmeschutz	Mauerwerk, 30 cm Porenbeton mit ca. 4 cm Vollwärmeschutz
<b>Tragende Wände</b>	Betonmassivwände nach Statik	Mauerwerk 17,5 - 24 cm
<b>Decken</b>	Elementfertigdecken mit Ortbeton nach statischen Angaben	Elementfertigdecken mit Ortbeton nach statischen Angaben
<b>nichttragende Wände</b>	GK - Ständerwände	Mauerwerk 11,5 cm stark
<b>Außenwand Dachgeschoss</b>	Holzkonstruktion mit Brettverschäl- ung	-----
<b>Brandschutz</b>	siehe Angaben Baugesuch	siehe Angaben Baugesuch
<b>Außenputz</b>	10 cm Vollwärmeschutz mit einem Oberputz 2-3 mm Kornstärke; Ab- tönung max. Farbgruppe 2 (Fa. Maxit)	4 cm Vollwärmeschutz mit einem Oberputz 2-3 mm Kornstärke; Abtönung max. Farbgruppe 2 (Fa. Maxit)
<b>Dachkonstruktion</b>	Sparren / Pfettendach aus Holz	Sparren / Pfettendach aus Holz
<b>Dachhaut</b>	Dachbegrünung	Ziegeleindeckung
<b>Dachterrasse</b>	Betonwerkstein, Dachbegrünung	
<b>Balkone</b>	Stahlkonstruktion mit Belag	-----
<b>Überdachung Balkone</b>	Ziegeldeckung / Trapezblech	-----
<b>Klempnerarbeiten, Dach- und Terrassen- entwässerung</b>	Kunststoff oder Alu	Kunststoff oder Alu
<b>Innenputz</b>	2-lagiger Gipswandputz	2-lagiger Gipswandputz
<b>Estrich</b>	Styropor nach Wärmeschutzver- ordnung; Anhydritfliesenestrich	Styropor nach Wärmeschutzver- ordnung; Anhydritfliesenestrich

<b>Abgehängte Decken</b>	Mineralfaserdecken / GK-Decken; Brandschutz nach Anforderung von Behörden; Verlegung nach Herstellervorschrift	Mineralfaserdecken / GK-Decken; Brandschutz nach Anforderung von Behörden; Verlegung nach Herstellervorschrift
<b>Bodenbeläge</b>	Fliesen / Laminat	Fliesen / Laminat
<b>Wandbeläge</b>	2-lagiger Gipsputz; Fliesen, Raufaser oder Dispersion	2-lagiger Gipsputz; Fliesen, Raufaser oder Dispersion
<b>Fenster</b>	Kunststoff weiß	Kunststoff weiß
<b>Brandschutztüren</b>	nach Angaben der zuständigen Brandbehörde; nach Herstellerangaben / Prüfzeugnis	nach Angaben der zuständigen Brandbehörde; nach Herstellerangaben / Prüfzeugnis
<b>Brandschutz allgemein</b>	nach Angaben der zuständigen Brandbehörde; nach Herstellerangaben / Prüfzeugnis	nach Angaben der zuständigen Brandbehörde; nach Herstellerangaben / Prüfzeugnis
<b>Heizung</b>	Gas / Zentralheizung	Gas / Zentralheizung

## HINWEISE:

### Empfohlene Pflanzliste:

Straßen-/ Parkplatzbäume: Spitzahorn

Esche

Vogelkirsche

Stieleiche

Ulmen

Winterlinde

Holländische Linde

Grünflächen: Bäume: Feldahorn

Spitzahorn

Bergahorn

Birke

Hainbuche

Esche

Schwarzpappel

Vogelkirsche

Wildbirne

Stieleiche

Silberweide

Winterlinde

Ulmen

Sträucher: Roter Hartriegel

Kornellkirsche

Haselnuss

Eingrifflicher Weißdorn

Pfaffenhütchen\*

Liguster\*

Schlehe

Strauchrosen (ungefüllt)

Brombeere

Purpurweide

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball\*

geschnittene Hecke: Feldahorn

Hainbuche

Kornellkirsche

Eingrifflicher Weißdorn

Liguster\*

\* Die gekennzeichneten Pflanzen sind nach der GUV-SI 8018 „Giftpflanzen - Beschauen, nicht kauen“ giftig.

Fassadenbegrünung: Selbstklimmer: Efeu\*  
Wilder Wein  
Pflanzen, die Spannseile, Drähte o.Ä. benötigen:  
Berg-Waldrebe  
Geißblatt  
Blauregen\*  
Knöterich  
Pfeifenwinde

Dachbegrünung: Extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von zwischen 5 und 10 cm; Entweder Sprossensaat mit Sedum-Arten oder artenreiche Einsaat mit Saatgut aus der Vermehrung südwestdeutscher Wildpflanzenherkünfte.

#### Historische Funde:

Archäologische Funde, wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

#### Bodenlagerung während der Bauphase:

Der Schutz des Oberbodens ist während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrüneten Miete bis zum Wiedereinbau in die Grünfläche zu gewährleisten.

#### Altlasten:

- a) Nicht nur die Altlastenverdachtsfläche A 1599, sondern das ganze Grundstück scheint aufgefüllt zu sein. Untersuchungsergebnisse liegen jedoch nur für Teilbereiche dieser Fläche vor. Es wird daher empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahme alle Bereiche mit geplantem Aushub abfallrechtlich untersuchen zu lassen. Damit können ggf. entstehende Mehrkosten für nicht auf der Baustelle verwertbaren Aushub berücksichtigt und eingeplant werden.
- b) Die Auffüllung und die im Untergrund anstehenden Schichten werden als ungünstiger Baugrund eingestuft. Eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung sollte erfolgen, um die geotechnischen Randbedingungen zu erfassen und die Baumaßnahme wirtschaftlich zu planen. Die erforderlichen Erkundungsmaßnahmen können ggf. kostengünstig mit der unter Punkt a) genannten Vorgehensweise kombiniert werden.

---

\* Die gekennzeichneten Pflanzen sind nach der GUV-SI 8018 „Giftpflanzen - Beschauen, nicht kauen“ giftig.

• Der Blauregen ist nicht in der GUV-SI 8018 aufgeführt, kann aber bei Verzehr ebenfalls Vergiftungen hervorrufen.