

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Private Internatsschule“ (§ 11 BauNVO)

- 1.1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer privaten Internatsschule.
- 1.1.2 Als Hauptnutzungen sind Lehrräume, Räume für die Verwaltung und Leitung, Mensa, Auditorium und Wohnräume für Lehrkräfte, Schülerinnen und Schüler sowie Gäste zulässig.
- 1.1.3 Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenräume (z. B. Büros, Küchen, Abstell-, Sanitärräume) sowie Nebenanlagen, Freiflächen, Garagen, Carports und Stellplätze zulässig, die für den Schulbetrieb erforderlich sind.
- 1.1.4 Ausnahmsweise zulässig sind sonstige kulturelle Nutzungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (GH) sowie der Grundfläche (GR).

- Wird zur Offenlage ergänzt -

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes und ist bezogen auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).
- Wird zur Offenlage ergänzt -

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt (Baufenster).

- 1.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.5.1 Fahrradstellplätze sind im gesamten Sondergebiet sowie in der gesamten privaten Verkehrsfläche zulässig.
- 1.5.2 Garagen, Carports und sonstige Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und der dafür jeweils festgesetzten Stellplatzzone (GA/CP/ST) gemäß der Planzeichnung zulässig.
- 1.5.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.6 Private Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 1.6.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ ist die Errichtung von Außensportanlagen (z. B. Beachvolleyballfeld, Sprunggrube, Tartanbahn) zulässig, sofern die unbefestigten Grünflächen überwiegen.
- 1.6.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient dem Erhalt der barocken Gartenanlage.
- 1.6.3 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sonstige Gärten“ dienen dem Erhalt des Kräuter- und des Klostergartens. Auf der innerhalb des Klostergartens mit einem Geh- und Fahrrecht (R2) belasteten privaten Grünfläche ist die Errichtung eines Pavillons als Unterstand zulässig.
- 1.6.4 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ dienen dem Erhalt der Mähwiese und der Streuobstwiese.
- 1.7 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB)
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums zu sichern.
- Wird zur Offenlage ergänzt -
- 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).
- 1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.8.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulicht-arm).

- 1.8.4 Die in der Planzeichnung mit „F1“ gekennzeichnete private Grünfläche (FFH-Mähwiese) ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Zur Erhaltung und Entwicklung einer artenreichen Magerwiese erfolgt eine zweimal jährliche Mahd im Juni und September mit Abtransport des Schnittguts. Der zweite Schnitt kann durch eine extensive Beweidung ersetzt werden, bis der Aufwuchs weitgehend abgeweidet ist. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Die Obstbäume innerhalb der Fläche sind durch einen Verjüngungs- und Revitalisierungsschnitt zu pflegen.
- 1.8.5 Die in der Planzeichnung mit „F2“ gekennzeichnete private Grünfläche mit Streuobstwiese ist zu erhalten. Zum Erhalt und zur Entwicklung einer Extensivwiese ist eine ein- bis zweimal jährliche Mahd der Wiese mit Abfuhr des Schnittguts vorzunehmen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Pflege der Obstbäume durch Verjüngungs- und Revitalisierungsschnitt.
- 1.8.6 Die in der Planzeichnung mit „F3“ gekennzeichneten Gewässerrandstreifen sind mit ihren Feldgehölzen und Einzelbäumen zu erhalten.
- 1.8.7 Die in der Planzeichnung mit „Parkanlage“ gekennzeichnete private Grünfläche ist durch eine angepasste Pflege in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern.
- 1.8.8 Die in der Planzeichnung mit „Kräutergarten“ und „Klostergarten“ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind durch eine angepasste Pflege in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern.
- 1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 1.9.1 Entsprechend des Planeintrags sind die Flächen R1 mit einem Gehrecht für Fußgänger zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
- 1.9.2 Entsprechend des Planeintrags ist die Fläche R2 mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
- 1.9.3 Eine Unterbauung der mit einem Geh- bzw. Fahrrecht belasteten Flächen ist zulässig. Eine Überbauung der mit einem Gehrecht belasteten Flächen (R1) durch Hauptbaukörper ist zulässig, sofern eine lichte Höhe von mind. 2,5 m freigehalten wird. Eine Bebauung der mit einem Geh- bzw. Fahrrecht belasteten Flächen durch Nebenanlagen und durch Fahrradstellplätze ist zulässig, soweit dies die Zugänglichkeit der Flächen für die Allgemeinheit nicht wesentlich einschränkt. Die Anlage offener KfZ-Stellplätze auf der mit einem Gehrecht belasteten Fläche (R1) ist innerhalb der Stellplatzzone (ST) zulässig.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

2.1 Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Malteserschloss“ befinden sich verschiedene Kulturdenkmale, welche für die Bau- und Kunstdenkmalpflege von hoher Bedeutung sind.

Es handelt sich um folgende Kulturdenkmale:

Kulturdenkmale gem. § 12 DSchG

- Haus Bethania
- Haus Gabriel (Dienerhaus)
- Haus Lampert,
- Haus Lazarus (Kanzlei)
- Haus Lebenshaus
- Haus St. Ludwig
- Haus Marien
- Haus Raphael
- Haus Stehwagen
- Haus St. Wendel
- Kirche
- Scheune
- Laubengang

Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG

- Villa Louise
- Wegkreuz

Erhaltenswerte Objekte

- Scheunen-Anbau
- ehemalige Klostermauer

Die Kulturdenkmale sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet. Die Erhaltung dieser Baudenkmale liegt im öffentlichen Interesse. Bauliche Veränderungen im Bereich dieser Kulturdenkmale bedürfen bereits in der Planungsphase der Abstimmung mit einer Denkmalschutzbehörde.

2.2 Archäologische Denkmalpflege

Der Planungsbereich befindet sich im Bereich hochwertiger archäologischer Flächen. Im Bereich dieser Flächen ist mit hochwertigen archäologischen Funden und damit der Notwendigkeit von Sondagen, evtl. Grabungen zu Lasten der Investoren und baubegleitenden Maßnahmen zu rechnen.

- Johanniterstraße 89, Mittlere Betten/Schloßacker, Grabungsschutzgebiet gemäß §22 | Siedlung der Römerzeit, Listennr. 7
- Johanniterstraße 81, 83a, 83b, 85, Staufener Straße 1, Schloßgarten, Kulturdenkmal gemäß §12 | Flst.Nr. 0-1, 0-55-56, Burg des Mittelalters. Schloß der Neuzeit, Listennr. 8
- Heimersheim, Prüffall | Siedlung des Mittelalter und der Neuzeit

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme darüber hinausgehende archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber,

Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.3 Gewässerrandstreifen

Auf die Regelungen zu Gewässerrandstreifen wird hingewiesen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. Wassergesetz Baden-Württemberg sind im Gewässerrandstreifen u.a. verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Stadt Heitersheim, den

Martin Löffler
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heimersheim übereinstimmen.

Stadt Heimersheim, den

Martin Löffler
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____

Stadt Heimersheim, den

Martin Löffler
Bürgermeister