

Bebauungsplan und Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Umweltprüfung für ein Seniorenzentrum in Talheim

B-Plan + FNP Teilfortschreibung Gemeinde Talheim

Am Ortsrand der Gemeinde Talheim wurde die Ansiedlung eines Pflege- und Seniorenheims mit betreuten Wohnungen im planungsrechtlichen Außenbereich auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant. Dabei sollte die geplante Bebauung die Frischluftzufuhr zur Ortslage von Talheim gewährleisten und sich an die angrenzende, bestehende Bebauungsstruktur anpassen.

Die Gemeinde Talheim hat das Büro P+U beauftragt, die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Flein-Talheim und die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Umweltprüfungen, des Grünordnungsplans, eines schalltechnischen Gutachtens und weiterer Fachgutachten durchzuführen.

Zur Frage des Standortes für das Pflege- und Seniorenheim innerhalb der Gemeinde wurde in einem ersten Schritt eine Standortalternativenprüfung durchgeführt und die FNP-Änderung vorgenommen. Der Bebauungsplan wurde als Angebotsplan aufgestellt und im Juni 2018 mit der Teilfortschreibung zum FNP öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss erfolgte im September 2018.

Das Zentrum wurde im Jahr 2021 in Betrieb genommen.

Auftraggeber:
Gemeinde Talheim
Plangebiet:
0,7 ha
Bearbeitungszeit:
2015-2018

Zeichenerklärung
 - - - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Teilfortschreibung zum Flächennutzungsplan
Baulichen nach Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
 ■ Sonderbaufläche (S) "Pflege- und Seniorenheim"
 ■ Wohnbaufläche (W)
Sonstige Darstellungen
 — Gemarkung

Verfahrensvermerke

a)	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	28.07.2015	S. 2 Abs. 1 BauGB
b)	Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	29.07.2015 03.08.2015	S. 3 Abs. 1 BauGB
c)	Fürtragige Unterrichtung der Öffentlichkeit	15.01.2016 bis 23.02.2016	S. 3 Abs. 1 BauGB
d)	Fürtragige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	15.01.2016 bis 23.02.2016	S. 3 Abs. 1 BauGB
e)	Örtliche Bekanntmachung des Planentwurfs	...	S. 3 Abs. 2 BauGB
f)	Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	...	S. 3 Abs. 2 BauGB
g)	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	...	S. 3 Abs. 2 BauGB

**Teilfortschreibung Flächennutzungsplan
Pflege- und Seniorenheim
Gemeindeverwaltungsverband Flein-Talheim**

ENTWURF

Vertragspartner:	Gemeinde Talheim	Datum:	19.08.2018	Zustand:	Entwurf
Maßstab:	1:1.000	geprüft:	16.08.2018	KH:	

PLANUNG+UMWELT
 Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch
 Hauptstadt Stuttgart
 Felix-Dahn-Str. 6
 70597 Stuttgart
 Tel.: 0711 973580 Fax: -33
 E-Mail: info@planung-umwelt.de

Teilfortschreibung des FNP

Pflege und Wohnen in Talheim
 Ein Projekt der WohnBauStein mit dem Alexander-Stift

Lageplan
 dorner + partner - freie Architekten - 72022 Nagold | 13. November 2017

Städtebaulicher Entwurf, Dorner+Partner

SO I
 0,6 1,2
 a FD

SO II
 0,6 1,2
 a FD

WA I
 0,4 0,8
 a FD

WA II
 0,4 0,8
 a FD

SO II
 0,6 1,2
 a FD

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Teilfortschreibung und der örtlichen Festvorschriften

Regelung	Bestimmungen	Maßstab	Schutzbereich
Örtlichkeit	Gemarkung		
Abgrenzung	Darstellung		

Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 BauGB)

SO I
 Sonstiges Sondergebiet I (SO I) Pflege- und Seniorenheim
 dient der Unterbringung von betreuten und Angehörigen eines Pflege- und Seniorenheims.

SO II
 Sonstiges Sondergebiet II (SO II) Erneuerung Pflege- und Seniorenheim
 dient der Unterbringung von betreuten und Angehörigen eines Pflege- und Seniorenheims.

WA I
WA II
 Allgemeines Wohngebiet (WA I und WA II)
 dient der Unterbringung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 BauGB)

U0 Grundstückerzahl
 1,2 Geschosshöhezahl
 II Anzahl der Vollgeschosse
 St Stützwandgeschosse
 [FD] Erdgeschossfußbodenfläche
 [G] max. zulässige Gebäuhöhe

Überbaubarkeit der Grundstücke, Dachformen
 (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 BauGB)

■ Baugrenze
 FD Fluchtstadt
 a abweichende Bauweise

Grünflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 ■ private Grünfläche

Sonstige Zeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Flächengitters (§ 5 Abs. 2 BauGB)

GL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

U Übergang von Flächen für eine Maßnahme (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen
 (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Flg 1 Flg 1: Gehwegweise Gestaltung beim zulässigen Freizeitsport
 Flg 2 Flg 2: Anpflanzen von Sträuchern und Stützbaum (siehe Maßstab)

Vorkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes
 (§ 1 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich I
 Lärmpegelbereich II
 Lärmpegelbereich III

Nachrichtliche Übernahme

■ Umplanungszone

× Verlegung der Freileitung 20 kV
 — Gaskleitung
 — Abwasserkanal und Fließleitung
 — Frischwasserkanal und Fließleitung
 5214 Flurbücherebene, Flurbücherebene

Verfahrensvermerke

a)	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	22.06.2016	S. 2 Abs. 1 BauGB
b)	Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	03.07.2016	S. 3 Abs. 1 BauGB
c)	Fürtragige Unterrichtung der Öffentlichkeit	26.02.2016 bis 06.04.2016	S. 3 Abs. 1 BauGB
d)	Fürtragige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	26.02.2016 bis 06.04.2016	S. 3 Abs. 1 BauGB
e)	Örtliche Bekanntmachung des Planentwurfs	16.08.2016	S. 3 Abs. 2 BauGB
f)	Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	19.08.2016	S. 3 Abs. 2 BauGB
g)	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	25.08.2016 bis 10.08.2016	S. 3 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Pflege- und Seniorenheim" Gemeinde Talheim

Vertragspartner:	Gemeinde Talheim	Datum:	24.09.2016	Zustand:	Entwurf
Maßstab:	1:500	geprüft:	24.09.2016	KH:	

PLANUNG+UMWELT
 Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch
 Hauptstadt Stuttgart
 Felix-Dahn-Str. 6
 70597 Stuttgart
 Tel.: 0711 973580 Fax: -33
 E-Mail: info@planung-umwelt.de

Bebauungsplan