

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Talheim
Gemarkung: Talheim

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Pflege- und Seniorenheim, 1. Änderung“

Maßstab 1 : 500

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2026 0255



Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 14.04.2026

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§§ 2 (1), 13a BauGB) und Beschluss der Veröffentlichung
im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 27.04.2026

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) und der
Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
am.....

Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB) vom..... bis

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB)
und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) am.....
Ausgefertigt: Talheim, den

.....
Bopp, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des
Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)
am.....

Zur Beurkundung:

.....
Bopp, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. Nr. 98) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Aufhebungen: Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 des Bebauungsplans „Pflege- und Seniorenheim“, in Kraft getreten am 10.12.2018, wird aufgehoben und wie folgt **neu festgesetzt**:

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Die sonstigen Sondergebiete SO I und SO II „Pflege- und Seniorenheim“ dienen der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Pflege- und Seniorenheims.

Zulässig sind:

- Räume zur Unterbringung von Bewohnern (z.B. Wohnräume, WC)
- Räume zur Versorgung der Bewohner (z.B. Küchen, Café, Lager)
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (z.B. Pflegebad, Tagespflege)
- Räume zur Durchführung von medizinischen Therapien
- Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung
- Räume für die Verwaltung und zum technisch/logistischen Betrieb der Einrichtung
- Räume für Arztpraxen

Das sonstige Sondergebiet SO II wird zu einem späteren Zeitpunkt realisiert, sofern ein entsprechender Bedarf für Pflegeheimplätze gegeben ist. Es wird davon ausgegangen, dass ein zusätzlicher Bedarf an Pflegeplätzen erst in einigen Jahren entsteht.

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete WA I und WA II dienen der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines „betreuten Wohnens“. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nur Wohngebäude für Senioren, die bei Bedarf Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen können, errichtet werden.

Die weiteren textlichen Festsetzungen und die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Pflege- und Seniorenheim“, in Kraft getreten am 10.12.2018, sowie die zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften, behalten ihre Gültigkeit.

Die **Hinweise** des Bebauungsplans „Pflege- und Seniorenheim“, in Kraft getreten am 10.12.2018, behalten ihre Gültigkeit.