

GEMEINDE OBERREICHENBACH

Bebauungsplan „Weinstraße Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 18.06.2019

Bearbeitung:



WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Verfahrensvermerke

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	28.06.2019
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	

Satzung

über den Bebauungsplan "Weinstraße Nord" mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberreichenbach hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Weinstraße Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 18.06.2019 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 18.06.2019
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 18.06.2019
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 18.06.2019

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 18.06.2019
E	Begründung	in der Fassung vom 18.06.2019

Gesonderte Anlagen

Schalltechnisches Gutachten (Gerlinger+Merkle)	in der Fassung von Juni 2019
Artenschutzrechtliche Untersuchung (Werkgruppe Gruen)	in der Fassung von Juni 2019

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Weinstraße Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Oberreichenbach,

Ausgefertigt:
Karlheinz Kistner
Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Als Hauptnutzung zulässig sind:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Zulässig sind zudem der Hauptnutzung dienende Anlagen für:

- Medizinische und therapeutische Nutzungen
- Läden, Cafés und Speisewirtschaften
- nicht störendes Gewerbe (s. Begründung)
- kirchliche und kulturelle Zwecke
- die den o.a. Nutzungen zugeordneten Nebenräume und Nebenanlagen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Meter über Normalnull festgesetzt.

Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss der Oberkante Gebäude, einschließlich Attika und Dachrandabdeckung.

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gebäude in **abweichender** Bauweise zulässig. In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge über 50m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragene Baugrenze in der Planzeichnung festgelegt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Terrassen sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

4 Garagen / Carports / Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Die Errichtung von Garagen / Carports und Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen unter Berücksichtigung der sonstigen Restriktionen (Biotop, Gewässerrandstreifen, Leitungen) zulässig.

Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist mit Garagen / Carports ein Abstand von mind. 5.00 m einzuhalten.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen unter Berücksichtigung der sonstigen Restriktionen (Biotop, Gewässerrandstreifen, Leitungen) zulässig. Zu vorderen Grundstücksgrenzen ist mit Nebenanlagen ein Abstand von mind. 2.00 m einzuhalten.

- 5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**
Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 0.50 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen sowie die notwendigen Kabelverteilerschränke.

6 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Pflanzgebote auf den Baugrundstücken

Pflanzgebote für Einzelbäume: Je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Private Freiflächen sind durch gebietsheimische, standortgerechte Arten gemäß Artenverwendungsliste dauerhaft zu begrünen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Liste zur Pflanzenverwendung

Herkunftsgebiet: Süddeutsches Hügel- und Bergland

Bäume, 3 / 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 / 18-20 (Sortenauswahl ist möglich)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Heimische Obstbäume	2 x verpflanzt ohn Ballen, StU 10-12

Sträucher, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60-100 cm, Heister 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm (Sortenauswahl ist möglich)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnliche Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Virburnum opulus

7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) 16 BauGB

Der im Plangebiet vorhandene Reichenbach ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend seiner Nutzung als Gewässer festgesetzt und soll dauerhaft gepflegt und erhalten bleiben.

8 Flächen mit Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Leitungsrecht (LR) ist ein Leitungsrecht zur Ver- und Entsorgung einzuräumen.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Hauptgebäude: Zulässig sind begrünte Flachdächer.

Garagen / Carports: Zulässig sind begrünte Flachdächer und Satteldächer mit Dachneigungen von 15 bis 25°.

2 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist.

3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 2,00 m ab vorderer Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 1,00 m über modellierter Geländeoberkante nicht überschreiten.

Als Einfriedungen sind nur frei wachsende oder geschnittene Laubhecken sowie Holzzäune, Metallgitterzäune und Drahtgeflecht zulässig. Metallgitterzäune und Drahtgeflecht sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Werden im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Einzelfunde auftreten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Berliner Straße 12, in 73728 Esslingen am Neckar, unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Fundmeldung in unveränderten Zustand zu belassen, wenn nicht das Regierungspräsidium Stuttgart einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bestimmungen in § 20 DSchG wird verwiesen.

2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 **Umgang mit Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, jeweils eine Anlage (Retentionszisterne/-mulde) zur Rückhaltung von Niederschlagswasser einzurichten um dieses anschließend in den Reichenbach einleiten zu können.

Die Anlage ist ausreichend zu dimensionieren. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept nachzuweisen.

4 **Geothermie**

Die Installation von Erdwärmesonden bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis des LRA Calw. Wegen der Lage im Trinkwassereinzugsgebiet sind nur Anlagen mit reinem Wasser als Wärmeträgerflüssigkeit erlaubnisfähig.

5 **Verwendung von Metall als Außenbauteil**

Bei Verwendung von Metall für Außenbauteile (z.B. Dachinstallationen, Fassadenbekleidungen) sind nur solche Metallbaustoffe zulässig, bei denen eine grundwasser- und bodenschädlicher Verunreinigung durch den Abtrag bei Niederschlägen nachweislich ausgeschlossen ist (z.B. durch eine entsprechende Beschichtung).

6 **Wiederverwertung von geeignetem Oberbodenmaterial**

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme vor Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern. Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (siehe Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg). Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang zu geben. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind vom verwertbaren Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

7 Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper

Im Außenbereich sind nur für Insekten ungefährliche LED-Lampen zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Die gesamte Beleuchtung ist bedarfsorientiert auszurichten; ein automatisches Abstellen der Beleuchtung erfolgt in den frühen Morgenstunden.

8 Tierfallen

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (z.B. Entwässerungsschächte).

9 Freiflächenplan

Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan beizufügen. In diesem sind bestehende und geplante Bepflanzungen des Baugrundstücks, sowie geplante Flächenbefestigungen und Stützmauern darzustellen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei einer Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Stadt nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

10 Schallschutz

Bei Dächern von ausgebauten, schutzbedürftigen Dachräumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile nach Tabelle 8 DIN 4109 einzuhalten.

Unter Berücksichtigung der im Schalltechnischen Gutachten dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 sowie dem Entwurf der Änderung A1 Ausgabe Januar 2017 zu führen und die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren. Es wird empfohlen, Maßnahmen in Form von geeigneter Grundrissgestaltung zu treffen, d.h. eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden. Sofern dies nicht erfüllt werden kann, sind schutzbedürftige Räume mit schalldämmten mechanischen Lüftungseinrichtungen zu versehen.

11 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Gewässerrandstreifens sind die entsprechenden Vorgaben des Wassergesetzes Baden-Württemberg sowie des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten.

Begründung

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Oberreichenbach besteht in der Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion sowie in dem Ziel ein „lebenslanges Leben“ in Oberreichenbach zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Entwicklung eines Pflegezentrums im Areal „Weinstraße Nord“, Gemarkung Oberreichenbach.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Flurstücke 135/1, 129 (teilweise) und 135/4 (teilweise). Die umgebende Bebauung ist durch viele verschiedene Nutzungen geprägt (Verwaltung, Wohnhäuser, Läden, Tankstelle...) und lässt sich nicht für eine einheitliche Betrachtung heranziehen. Entsprechend der Nutzungen sind die umliegenden Gebäude unterschiedlich hinsichtlich ihrer Höhen, Breiten und Längen dimensioniert. Das Plangebiet besteht derzeit größtenteils aus einer unbebauten Wiesenfläche. Eine Besonderheit stellt der Reichenbach dar, der sich am südlichen Plangebietsrand befindet.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Calw-Oberreichenbach als geplante Mischbaufläche dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt mit klar definierten zulässigen Nutzungen. Diese Nutzungen entsprechen den zulässigen Nutzungen innerhalb eines Mischgebiets. Der Bebauungsplan wird insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird

- von insgesamt weniger als 2 ha oder
- von 2 bis weniger als 7 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2(4) S.4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm: der Geltungsbereich insgesamt umfasst nur ca. 4.640 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine Natura-2000-Gebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

5 Umweltbelange

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht (nach § 2 Abs. 4 bzw. § 2a BauGB) abgesehen. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange sind die artenschutzrechtliche Untersuchung, aber auch die grünordnerischen Festsetzungen für Anpflanzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Begrünung von Flachdächern zu nennen.

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet worden (werkgruppe gruen, Juni 2019), in dem das Plangebiet untersucht wurde. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt.

6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll über Zufahrten von der Wildbader Straße sowie von der Weinstraße erschlossen werden. Die Weinstraße soll im Zuge der Neubebauung auf 6,00m verbreitert werden. Die Überquerungsmöglichkeit der Weinstraße über den Reichenbach ganz im Süden des Plangebiets bleibt in der bisherigen Form bestehen. Zur internen Erschließung des geplanten Neubaus wird die Weinstraße um einen Wendekreis ergänzt. Die momentane Rechtslage ermöglicht eine Beschränkung der Geschwindigkeit auf 30 km/h im unmittelbaren Bereich von an Straßen gelegenen Alten- und Pflegeheimen. Diese Reduzierung wird für den am Plangebiet gelegenen Bereich der Wildbader Straße von Seiten der Gemeinde angestrebt und muss außerhalb des Bebauungsplanverfahrens abschließend geprüft werden.

7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die Wasserversorgung in der Weinstraße angeschlossen, das Abwasser wird über den im Plangebiet verlaufenden Kanal abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück in einer Retentionsmulde o.ä. zurückgehalten und in den Reichenbach abgeleitet. Die Anlage einer Retentionsmulde im Plangebiet dient demnach einer umweltangepassten Behandlung des Niederschlagswassers.

Die Müllentsorgung erfolgt über Großbehälter direkt auf dem Grundstück.

8 Immissionsschutz - Schallschutz

Zur Beurteilung der schallschutztechnischen Aus-/Einwirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Gerlinger + Merkle, Juni 2019) erarbeitet.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis

„(...) Anhand der Berechnungen wird prognostiziert, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV an den Baugrenzen des Plangebiets im Zeitbereich tags und nachts überschritten werden. Mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h auf der Wildbader Straße wird der Immissionsgrenzwert tags eingehalten und nachts um 1 dB(A) überschritten. (...) Weiterhin wurden für die Festsetzungen im Bebauungsplan die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 für die jetzige Situation ermittelt. Hier ist im Zuge des Nachweises zum Schallschutz gegen Außenlärm, der im Rahmen des Bauantrags erbracht werden muss, eine entsprechende Maßnahme in Form der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile zu treffen.“

Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen wurden in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen. Ein detaillierter Nachweis des Schallschutzes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 BauNVO wird für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Die Zweckbestimmung und Art der Nutzung werden explizit dargestellt. Die Festsetzung des Gebiets als Seniorenzentrum schafft die Voraussetzungen zur Realisierung des derzeit geplanten Vorhabens, das zur Unterbringung von pflegebedürftigen und/oder demenzen Menschen bzw. Senioren dient. Das Seniorenzentrum dient den zukünftigen Bewohnern als dauerhafter Wohnsitz mit Pflege im Bedarfsfall, über den sie entsprechend ihres Gesundheitszustandes in einem gewissen Maß selbstbestimmt verfügen können, beispielsweise durch die individuelle Einrichtung der Zimmer. Deshalb wird im Sinne dieses Bebauungsplans das Pflegeheim/Seniorenzentrum als Wohnform betrachtet. Im Rahmen des derzeit geplanten Vorhabens und zwecks Zukunftsoffenheit sind auch weitere, der Hauptnutzung dienende Anlagen für medizinische und therapeutische Nutzungen (Massage, Ergotherapie), Cafés und Speisewirtschaften, Läden und nicht störendes Gewerbe (Kiosk, Blumenladen, Frisör) sowie kirchliche und kulturelle Zwecke (Andachtsraum, Kapelle) zulässig.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ sowie durch die Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die GRZ entspricht den Maßgaben der Baunutzungsverordnung sowie der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen und der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Über die Höhenfestsetzung und die Bezugshöhe wird die derzeit vorliegende Neuplanung nachgezogen und gesichert.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster sind Gebäude in abweichender Bauweise zulässig. Dadurch wird die Errichtung eines Gebäudes mit einer Länge größer 50 m ermöglicht, was eine gute Funktionalität eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes ermöglicht. Um einen gewissen Gestaltungsfreiraum zuzulassen, ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Maß erlaubt.

9.4 Garagen / Carports / Stellplätze und Nebenanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ist zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit Garagen / Carports ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Garagen / Carports sowie Stellplätze sind innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig, sofern die sonstigen Restriktionen, die sich durch die vorhandene Biotop-Fläche sowie den Gewässerrandstreifen des Reichenbachs und den durch das Gebiet verlaufende Leitungen ergeben, eingehalten werden.

Nebenanlagen i. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge und Zufahrten sowie Stellflächen für Fahrräder und Mülltonnen - müssen zur Vermeidung verkehrsfördernder Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen einen Abstand von mind. 2.00 m zur vorderen Grundstücksgrenzen einhalten.

9.5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßen-

beleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament), die Installation der notwendigen Kabelverteilerschrank und der Verkehrszeichen.

9.6 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebot) sichern mit den festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken eine Durchgrünung des Gebiets sowie auch Lebensräume für Vögel und Insekten. Bei Grundstücken bis 400 qm muss ein Baum, bei Grundstücken von 400 bis 800 qm zwei Bäume gepflanzt werden.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dächer

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Hauptgebäude ausschließlich mit begrünten Flachdächern auszubilden. Zudem liefern begrünte Flachdächer auch einen positiven Beitrag zum Klima- und Naturschutz. Zusätzlich trägt die Dachbegrünung zu einem verzögerten Regenwasserabfluss bei.

10.2 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

10.3 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen an Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Mauern sind unzulässig um Sichtbehinderungen im angrenzenden Verkehrsraum zu vermeiden. Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen werden bis zu einer Tiefe von mind. 2.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze ebenfalls aufgrund verkehrssicherheitstechnischer Gründe in der Höhe begrenzt. Sonstige Einfriedungen sind zur angemessenen Gebietsdurchgrünung als Laubhecken oder hinterpflanzte Metallgitterzäune / Drahtgeflechte herzustellen. Holzzäune sind gebietstypisch und ebenfalls zulässig.