

Begründung

Bebauungsplan Nr.

„SO – für ein reines Pflegeheim mit separatem Betreuten Wohnen und einer Arztpraxis“ Rackersbacher Straße in der Gemeinde Hebertsfelden

Vorhabenträger:

SWB Sonnenwohnbau GmbH
Untere Brandstatt 5
84364 Bad Birnbach

Planverfasser:

MEISCHNER KOTTUSCH ARCHITEKTEN
Partnerschaft mbB
Alter Steinweg 5 / Seitenflügel, 08056 Zwickau
Tel: 0375.27135923

Umweltbericht:

Dipl.-Ing.(FH) Rainer Wolf
Hinterholzen 3
84326 Falkenberg

30.08.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Beurteilungsgrundlagen.....	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	3
1.3	Verfahren und Verfahrensverlauf.....	3
2	Übergeordnete Planung und Planungsbindungen.....	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
3	Planungskonzept.....	4
4	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
4.3	Bauweise.....	5
5	Verkehrsflächen.....	5
6	Einfriedungen.....	5
7	Grünordnerische Festsetzung.....	5
8	Medientechnische Erschließung.....	6
9	Bodendenkmäler.....	6

1 Beurteilungsgrundlagen

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich südlich der Rackersbacher Straße in der Gemeinde Hebertsfelden.

Es umfasst das Flurstück 283 der Gemarkung Hebertsfelden, Landkreis Rottal-Inn.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 6.935m².

Das Plangebiet ist angebunden an die Rackersbacher Straße.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der B-Plan schafft die planungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Plangebiets mit der Nutzung Pflegeheim und Betreutes Wohnen.

1.3 Verfahren und Verfahrensverlauf

Der (Gemeinderat) der Gemeinde Hebertsfelden hat am den Aufstellungsbeschluss zu einem B- Plan nach **Abschnitt 3 BauGB** gefasst.

Vorhabenträger ist: SWB Sonnenwohnbau GmbH, Untere Brandstatt 5, 84364 Bad Birnbach

Das Verfahren wird nach:

§ 3 BauGB - Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 4 Beteiligung der Behörden

§ 10 Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans durchgeführt.

2 Übergeordnete Planung und Planungsbindungen

2.1 Regionalplan

Regionalplan

2.2 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan

3 Planungskonzept

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 6.935m² entlang der Rackersbacher Straße wird mit einem reinen Pflegeheim mit separatem Betreuten Wohnen in Mehrfamilienhäusern sowie einer Arztpraxis bebaut.

Die Gebäude haben drei Vollgeschosse und Satteldach mit 18°-20° Dachneigung.

Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt so, dass eine optimale Besonnung gegeben ist.

Entlang der Rackersbacher Straße gibt es eine interne Erschließungsstraße im Einbahnverkehr. An dieser Straße gibt es ca. 20 Stellplätze.

In der Ausgleichsfläche wird neben dem Streuobst eine Regenrückhaltemulde(n) eingeplant. Die genaue Größe und Lage wird während der Planung noch festgelegt, der in der Planzeichnung markierte Bereich stellt lediglich die zur Verfügung stehende Fläche dar.

Weiterhin wird angeregt, eine Regenwasserzisterne für die Regenwassernutzung einzubauen.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Zulässig sind:

- Reine Pflegeheime und Betreutes Wohnen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Dienstleistungseinrichtungen,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Arztpraxen

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der nach der BauNVO §17 zulässigen Nutzungsobergrenze.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. drei Vollgeschosse. Eine höhere Zahl von Vollgeschossen ist aus Gründen des Einfügungsgebotes in die umgebende Bebauung und des Landschaftsbildes nicht erlaubt.

4.3 Bauweise

Die Bauweise wird als „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

Die Länge der Gebäude darf max. 60m betragen. An die westliche und südliche Grundstücksgrenze darf bis auf 5m herangebaut werden. Da die anschließenden Flurstücke kein Bauland darstellen, wird hier auf die Verringerung der Abstandsflächen von 1H (Art. 6 Nr. 8 BayBO) auf 5m abgezielt.

Vom Baumbestand des umliegenden Flurstücks 293/1 muss die Gebäudekante einen Mindestabstand von 20m einhalten.

5 Verkehrsflächen

Entlang der Rackersbacher Straße liegt auf dem Grundstück eine interne Erschließungsstraße als Einbahnstraße mit Einfahrt und Ausfahrt zur Rackersbacher Straße.

Es sind ca. 20 Stellplätze vorgesehen.

Für die Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

6 Einfriedungen

Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10cm einzuhalten.

7 Grünordnerische Festsetzung

Die privaten Grünflächen und öffentliches Straßenbegleitgrün sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die

Verwendung der in Punkt C 2. der textlichen Festsetzung der Planzeichnung ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt C 3. der textlichen Festsetzung der Planzeichnung beschriebenen Arten.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Die Lage und Größe der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan ist unter Punkt C 6. der textlichen Festsetzung der Planzeichnung festgesetzt. Sie umfasst eine Fläche von 1.062m². Als Entwicklungsziel soll auf dem Grünland eine Streuobstwiese entstehen.

Die noch weiteren erforderlichen 800m² Ausgleichsfläche werden auf einem Grundstück der Gemeinde Hebertsfelden umgesetzt: Flurstück 395/1 Gemarkung Linden.

8 Medientechnische Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung, an die Abwasserentsorgung sowie an die zentrale Müllabfuhr angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.

Zur elektrischen Erschließung der Bebauung wird auf dem Grundstück eine Fläche von 25m² für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt. Der Standort wird im Zuge der Planung abgestimmt. Die Schutzzonenbereiche für Kabel sind einzuhalten.

9 Bodendenkmäler

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entspr. Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht.

Zwickau, 30.08.2018