

Gemeinde Hebertsfelden, Rackersbacher Straße

Bebauungsplan "SO - für ein reines Pflegeheim mit separatem Betreuten Wohnen und einer Arztpraxis"

Planstand 18.06.2018

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1000



Teil A - Planzeichenerklärung

1	2	1 Art der Baulichen Nutzung
3	4	2 Zahl der Vollgeschosse (maximal möglich)
5		3 Grundflächenzahl (GRZ)
		4 Bauweise
		5 Dachform und Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Gebietskategorie

SO Sonstige Sondergebiete §11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl GRZ= 0,8
III 3 Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a₁ abweichende Bauweise

Umgranzung der überbaubaren Grundstücksgrenze

B Baugrenze, Baufenster

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

PV Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung private Verkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

5. sonstige Planzeichen

SD Private Grünfläche: (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

SD Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6. Planzeichen Naturschutz

RBB Umgranzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsfläche

RBB Umgranzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern = Ortsrandbegrünung

RBB Umgranzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses hier: Fläche für Regenrückhaltung

Laubbaum

Obstbaum der Streuobstwiese

Teil B - Textliche Festsetzung

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1. Bau GB)

1.1 Einordnung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen nach § 11 BauNVO:

1. Pflegeheime und Betreutes Wohnen,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Dienstleistungseinrichtungen,
3. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1. Bau GB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt n. § 17 BauNVO Abs 1, für Sonstige Sondergebiete (SO) - 0,8.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne der Energiegewinnung (§14 BauNVO)
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, miteinzurechnen.

2.2 Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 20 Abs 1 BauNVO)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind.

Als Höchstmaß sind 3 (III) Vollgeschosse in der Nutzungsschablone gekennzeichnet.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Das Plangebiet soll in einer abweichenden Bauweise realisiert werden.

Für die abweichende Bauweise a₁ gilt:

1. Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen
2. Längenbegrenzung bis 60m
3. an die westliche und südliche Grundstücksgrenze darf bis auf 5m herangebaut werden
4. Abstand der Gebäudekanten von mind. 20m zum Baumbestand des Flurstücks 293/1

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baufenster und Baugrenzen definiert. Die Gebäude müssen diese Grenzen nicht als Gebäudekante aufnehmen, doch das Ausmaß des Gebäudes muss in dem Baufenster bleiben. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

(Art. 6 Abs. 8 BayBO)

Im übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften nach BayBO.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung sowie die Parkbereiche werden als private Verkehrsfläche fungieren.

Für die Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

5. Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

B. Gestalterische Festsetzungen

(§9 Abs. 4 BauGB)

Dachform: Es sind Satteldächer mit 18° - 20° Dachneigung zu errichten.

C. Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzgrößen

(§9 Abs. 1 Nr. 15, 25 Bau GB)

Allgemeines

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 2. ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 3.0 beschriebenen Arten.

Ortsrandbegrünung:

Pflanzdichte: 120 Stück Gehölze als zweireihige Bepflanzung zu Gruppen mit jeweils 3,5 oder 7 Gehölzen mit freier Standortwahl.

Pflanzqualitäten Bäume: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister,2xv.,150 -200 cm

Pflanzqualitäten Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

2. Zu verwendende Gehölze

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Auswahlliste Bäume

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Crataegus carrierei
- Prunus avium
- Sorbus aucuparia
- alle Obstbäume
- Feld-Ahorn
- Hainbuche
- Apfel-Dorn
- Vogel-Kirsche, auch in Sorten
- Eberesche
- als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten

2.2 Auswahlliste heimische Sträucher

- Corylus avellana
- Sambucus nigra
- Salix caprea
- Cornus sanguinea
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Viburnum opulus
- Viburnum lantana
- Hasel
- Schwazer Holunde
- Kätzchen-Weide
- Hartriegel
- Liguster
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Hunds-Rose
- Gemeiner Schneeball
- Wolliger Schneeball

3. Unzulässige Pflanzenarten

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchstformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edellannen oder Edellichten, Zypressen, Thujaen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

4. Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9, Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (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.

Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt.

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

5. Pflanzenbehandlungsmittel

(§ 9, Abs. 1 Nr.20 BauGB)

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.

6. Ausgleichsfläche

(§ 9, Abs. 1a BauGB)

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 1.062m². Die Lage der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan ist unter Punkt 6 der Planzeichnung festgesetzt. Als Entwicklungsziel soll auf dem momentan intensiv genutzten Grünland eine Streuobstwiese entstehen. Dafür sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Maßnahmen:

- Pflanzung von Obstbäumen (Pflanzqualität: Halbstamm), nach Artenliste in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 2.1.
- Pflegemaßnahmen:
- 2-malige Mahd der Wiesenfläche im Jahr, 1. Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15. Juni - Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

In der Ausgleichsfläche wird neben dem Streuobst eine Regenrückhalteulde(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.

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

D. HINWEISE

Sicherstellung des Pflanzraumes

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm Kleinbäume: Baumgruben: 150 x150 x 80 cm

Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

Grenzabstände:

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe

0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max.2,0 m

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe

2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max.2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

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.

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

Solarenergie

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

Angrenzende Landwirtschaft

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

Medientechnische Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung, an die Abwasserentsorgung sowie an die zentrale Müllabfuhr angeschlossen. Zur elektrischen Erschließung wird auf dem Grundstück eine Fläche von 25m² für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation zur Verfügung gestellt. Der Standort wird im Zuge der Planung abgestimmt.

Grundlage

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2, Förderung des Klimaschutzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509)

Verfahrensschritte

Satzung der Gemeinde Hebertsfelden über den Bebauungsplan „Pflegeheim und Betreutes Wohnen Rackersbacher Straße“

Auf Grund des § des Baugesetzbuches.....

.....

.....

wird nach Beschlussfassung durch der Gemeinde Hebertsfelden vom

folgende Satzung über den Bebauungsplan "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Rackersbacher Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung - Planzeichnung vom 30.08.2018

Teil B - Text - Textliche Festsetzung

Plangrundlage:



Bebauungsplan "SO - für ein reines Pflegeheim mit separatem Betreuten Wohnen und einer Arztpraxis"

Gemeinde Hebertsfelden, Rackersbacher Straße

Planverfasser:
Meischner Kottusch Architekten Partnerschaft mbB
Alter Steinweg 5 -Seitenflügel-
08056 Zwickau

Vorhabenträger:
SWB Sonnenwohnbau GmbH
Untere Brandstatt 5
84364 Bad Birnbach

30.08.2018
Datum: Unterschrift Planverfasser Unterschrift Leiter Bauamt