

GEMEINDE WACHTBERG

Bebauungsplan Nr. 09-18 "Pflegeeinrichtung Wiesenau"



Verfahrensvermerke

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

..... den
Sind zwei oder mehrere identische Signaturen, sind diese unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmasses untereinander gezeichnet, so fallen sie als Feststellung / nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textlichen Festsetzungen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
Ort und Dauer der Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am öffentlich bekanntgemacht.

ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHMEN

Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschlussfassung des Gemeinderates vom (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Wachtberg
Der Bürgermeister

AUFSERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekannt.

Wachtberg
Der Bürgermeister

EINSICHTNAHME

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in der zuständigen Abteilung der Gemeinde Wachtberg zu jedermann's Einsicht bereithalten.

Wachtberg
Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am öffentlich bekanntgemacht.
Wachtberg
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETTEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wachtberg
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist der Urkundenplan.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundenplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

i.A.
Der Bürgermeister

Legende

SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNO), Zweckbestimmung: Pflegeeinrichtung
1,8	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
IV	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22.23 BauNO)

Baugrenze	
Straßenverkehrsflächen, privat	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen	
Zweckbestimmung "Private Grünfläche Parkanlage"	
Zweckbestimmung "Private Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen"	

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung: Stellplätze mit ihren Zufahrten

GFL Hfl. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: Begünstigte der Rechts: Eigentümer und Nutzer der anschließenden Grundstücke sowie der Versorgungssträger und der Abwasserbeseitigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Geschossigkeit

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	

Maßlinie

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Gebäudebestand

Topografie

Bestandshöhen

Bestandsbäume

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Planungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs.1, Abs.1a und Abs.2 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1(4) BauNO)

1.1.1 Die Baugebiete werden als Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung festgesetzt. Zulässig sind die im Rahmen der Seniorenanlage vorgesehene Pflegeplätze sowie die auch die erforderlichen Versorgungs- und Nebenanlagen sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Café-, Pflege- und ärztliche Einrichtungen und Beherbergungseinrichtungen für die Unterbringung von Gästen.

1.1.2 Ausnahmewissen sind auch

- Räume für die Menschen die auf die Pflege dieser Einrichtung angewiesen sind, als Ergänzung zur Hauptnutzung. Diese sind zu untergeordnete Einheiten beschränkt und Nutzfläche steht. Sie ist auf maximal 20 untergeordnete Einheiten beschränkt und - Tankstellen, wenn es sich um Elektroankiosken handelt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNO)

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

1.2.1 Für das gesamte Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ=0,6 festgesetzt. Gemäß § 19(4) Satz 2 BauNO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19(4) Satz 1 BauNO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

1.2.2 Für das gesamte Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl von GFZ=1,8 festgesetzt.

1.2.3 Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im Plan per Einschrieb festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

1.2.4 Die Höhe der baulichen Anlagen wird

- für die bis 4-geschossig festgesetzten Gebiete auf maximal 130,50 m NHN

- für die bis 3-geschossig festgesetzten Gebiete auf maximal 127,50 m NHN festgesetzt.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt der höchste Punkt der Oberkante Dacheindeckung, bei Flachdächern die Oberkante Attika.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftheitshaltung, Klimaanlagen, untergeordnete Dachaufbauten u. a. ausnahmsweise um maximal 1,00 m überschritten werden.

1.3 Überbaubar und nicht überbaubar Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 21 BauNO)

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNO können Hauseingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile die im Plan festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,00 m überschreiten.

3. Das Baugebiet ist zur L 158 (Pecher Hauptstraße) lückenlos und nicht übersteigbar mit Ausnahme der Zufahrten einzufinden. Als Einfindung sind Hecken, Holzzäune und begrünte Mauern zulässig. Zaunanlagen sind nur in Kombination mit der Bepflanzung von Sträuchern oder Kletterpflanzen zugelassen.

1.4 Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNO)

1.4.1 Ein Gebäude darf mit maximal 85 m Länge zulässig.

1.4.2 Ermittlung der Abstandsflächen Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das vorhandene Gelände nachzuweisen.

1.5 Fläche für Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNO)

1.5.1 Die für die Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

6. Werbeanlagen sind nur als Fassadenwerbung zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammen zu fassen und in Form und Größe aufeinander abzustimmen. Uhuähnlich sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Sie sind blendfrei zu errichten.

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNO)

1.6.1 Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, sowie den dafür festgesetzten Zulässigkeiten.

1.7 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Entlang des Combachs ist ein fünf Meter breiter Streifen beginnend an der oberen Böschungskante von jeglicher Bebauung frei zu halten. Ausnahmen sind standortgebundene oder wasserwirtschaftlich erforderliche Anlagen oder bereits vorhandene und bewegliche Anlagen. Innerhalb dieses Streifens werden folgende Maßnahmen und Herabsetzungen ausgeschlossen:

- Bebauung einschließlich Baugrenzen und Pflegeeinrichtungen
- Lagerflächen, Parkflächen für Kfz
- Städtebau
- Landwirtschaftliche Intensivnutzung
- Dünger- und Herbizidesatz
- Begrenzungsmauern und Zäune
Innerhalb der Grünflächen ist Fuß- und Radwege zulässig.

1.7.2 Entlang des Combachs ist ein fünf Meter breiter Streifen beginnend an der oberen Böschungskante von jeglicher Bebauung frei zu halten. Ausnahmen sind standortgebundene oder wasserwirtschaftlich erforderliche Anlagen oder bereits vorhandene und bewegliche Anlagen. Innerhalb dieses Streifens werden folgende Maßnahmen und Herabsetzungen ausgeschlossen:

- Bebauung einschließlich Baugrenzen und Pflegeeinrichtungen
- Lagerflächen, Parkflächen für Kfz
- Städtebau
- Landwirtschaftliche Intensivnutzung
- Dünger- und Herbizidesatz
- Begrenzungsmauern und Zäune
Innerhalb der Grünflächen ist Fuß- und Radwege zulässig.

1.7.3 Entlang des Combachs ist ein fünf Meter breiter Streifen beginnend an der oberen Böschungskante von jeglicher Bebauung frei zu halten. Ausnahmen sind standortgebundene oder wasserwirtschaftlich erforderliche Anlagen oder bereits vorhandene und bewegliche Anlagen. Innerhalb dieses Streifens werden folgende Maßnahmen und Herabsetzungen ausgeschlossen:

- Bebauung einschließlich Baugrenzen und Pflegeeinrichtungen
- Lagerflächen, Parkflächen für Kfz
- Städtebau
- Landwirtschaftliche Intensivnutzung
- Dünger- und Herbizidesatz
- Begrenzungsmauern und Zäune
Innerhalb der Grünflächen ist Fuß- und Radwege zulässig.

1.7.4 Entlang des Combachs ist ein fünf Meter breiter Streifen beginnend an der oberen Böschungskante von jeglicher Bebauung frei zu halten. Ausnahmen sind standortgebundene oder wasserwirtschaftlich erforderliche Anlagen oder bereits vorhandene und bewegliche Anlagen. Innerhalb dieses Streifens werden folgende Maßnahmen und Herabsetzungen ausgeschlossen:

- Bebauung einschließlich Baugrenzen und Pflegeeinrichtungen
- Lagerflächen, Parkflächen für Kfz
- Städtebau
- Landwirtschaftliche Intensivnutzung
- Dünger- und Herbizidesatz
- Begrenzungsmauern und Zäune
Innerhalb der Grünflächen ist Fuß- und Radwege zulässig.

1.7.5 Entlang des Combachs ist ein fünf Meter breiter Streifen beginnend an der oberen Böschungskante von jeglicher Bebauung frei zu halten. Ausnahmen sind standortgebundene oder wasserwirtschaftlich erforderliche Anlagen oder bereits vorhandene und bewegliche Anlagen. Innerhalb dieses Streifens werden folgende Maßnahmen und Herabsetzungen ausgeschlossen:

- Bebauung einschließlich Baugrenzen und Pflegeeinrichtungen
- Lagerflächen, Parkflächen für Kfz
- Städtebau
- Landwirtschaftliche Intensivnutzung
- Dünger- und Herbizidesatz
- Begrenzungsmauern und Zäune
Innerhalb der Grünflächen ist Fuß- und Radwege zulässig.

1.7.6 Entlang des Combachs ist ein fünf Meter breiter Streifen beginnend an der oberen Böschungskante von jeglicher Bebauung frei zu halten. Ausnahmen sind standortgebundene oder wasserwirtschaftlich erforderliche Anlagen oder bereits vorhandene und bewegliche Anlagen. Innerhalb dieses Streifens werden folgende Maßnahmen und Herabsetzungen ausgeschlossen:

- Bebauung einschließlich Baugrenzen und Pflegeeinrichtungen
- Lagerflächen, Parkflächen für Kfz
- Städtebau
- Landwirtschaftliche Intensivnutzung
- Dünger- und Herbizidesatz
- Begrenzungsmauern und Zäune
Innerhalb der