

STADT WAIBSTADT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Seniorenwohnen Friedrich-Ebert-Straße“

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

- 1.1 Zulässig sind die Errichtung eines Seniorenwohnheims und die Errichtung betreuter Seniorenwohnungen.
- 1.2 Auf maximal 1/3 der tatsächlichen Geschossfläche sind zudem sonstige Wohnungen zulässig.
- 1.3 Zulässig sind weithin die im direkten Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehenden sonstigen Haupt- und Nebennutzungen einschließlich einer Tagespflege sowie eines auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Versammlungsraums bzw. eines Café- bzw. Restaurantbetriebs.
- 1.4 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 50 % überschritten werden.
- 2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge 11,00 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe der Hinterkante Gehweg der Friedrich-Ebert-Straße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die tiefere Dachseite als Traufseite.
- 2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 14,00 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe der Hinterkante Gehweg der Friedrich-Ebert-Straße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen im Rahmen der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

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

- 3.1 Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelängen auf 83 m, definiert.
- 3.2 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, Fluchttreppenhäuser, Dachüberstände und Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Gewässerrandböschung, zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.
- 4.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 5.1 Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind unzulässig.
- 5.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.
- 5.3 Rodungs- und Abbrucharbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.
- 5.4 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Gewässerrandböschung sind Veränderungen der natürlichen Geländehöhen durch Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig

6. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs sind die Bäume durch standortgerechte und heimische Laubbäume, Hochstamm, in der Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang, zu ersetzen.
- 6.2 Je 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaum, Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang) zu überstellen. Zudem sind mindestens 10 % der gemäß der festgesetzten GRZ nicht versiegelbaren Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Die Erhaltung bestehender Bäume und Sträucher kommt der Neuanpflanzung gleich.
- 6.3 Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBauO)

7. Dachflächen

- 7.1 Im Sondergebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5°- 20° zulässig.
- 7.2 Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude sind zudem geringere Dachneigungen zulässig,

8. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- 8.1 PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 8.2 Die Anlage von Schotter- und Kiesgärten ist unzulässig.

9. Einfriedungen

Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar auszugestalten.

C. HINWEISE

Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Zum Schutz des Grundwassers wird empfohlen, auch bei Regenrinnen und Regenfallrohre auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) zu verzichten.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das

Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

Bodenschutz

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken ist die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Es werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, der Stadtverwaltung Waibstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, Abs.1 DSchG).