



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN der Stadt WISSEN "TAGESPFLEGESTATION FRANKENTHAL MIT WOHNAPPARTEMENTS"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (§9 BauGB, sowie BauNVO)

1. Art der Flächennutzung
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Mischgebietsfläche (MI) vorgesehen, auf der nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind. In diesem Fall darf nur eine „Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements“ errichtet werden. Alle sonst in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässigen Bauvorhaben sind in diesem Plangebiet unzulässig.

Zulässig sind innerhalb der Mischgebietsfläche:
a) Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, (einschließl. Freizeitanlagen), die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer „Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements“ stehen,
b) Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen einschließlich erforderlicher Wege und Zufahrten. Außer den getroffenen Festsetzungen für die Errichtung der „Tagespflegestation Frankenthal mit angeschlossenen Wohnappartements“ sind keine weiteren Nutzungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 Abs. 2, §18 BauNVO)
a) Gemäß §17 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

b) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse II wird gemäß §16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
c) Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Rahmen des Landesrechtes (LBAuO Rheinland-Pfalz) durch die hier erlaubte jeweilige Vollgeschossezahl sowie die maximale Gebäuhöhe festgelegt. Bei der hier zulässigen zweigeschossigen Bauweise ist die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen ab dem Wert OKF 152,64 im Eingangsbereich Wintergarten mit einer max. Wand- bzw. Traufhöhe, WT bzw. TH von 7,5m und einer maximalen Firsthöhe FH von 11,0m bestimmt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)
a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen wie folgend (---) gekennzeichnet.

4. Grünflächen
(§9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

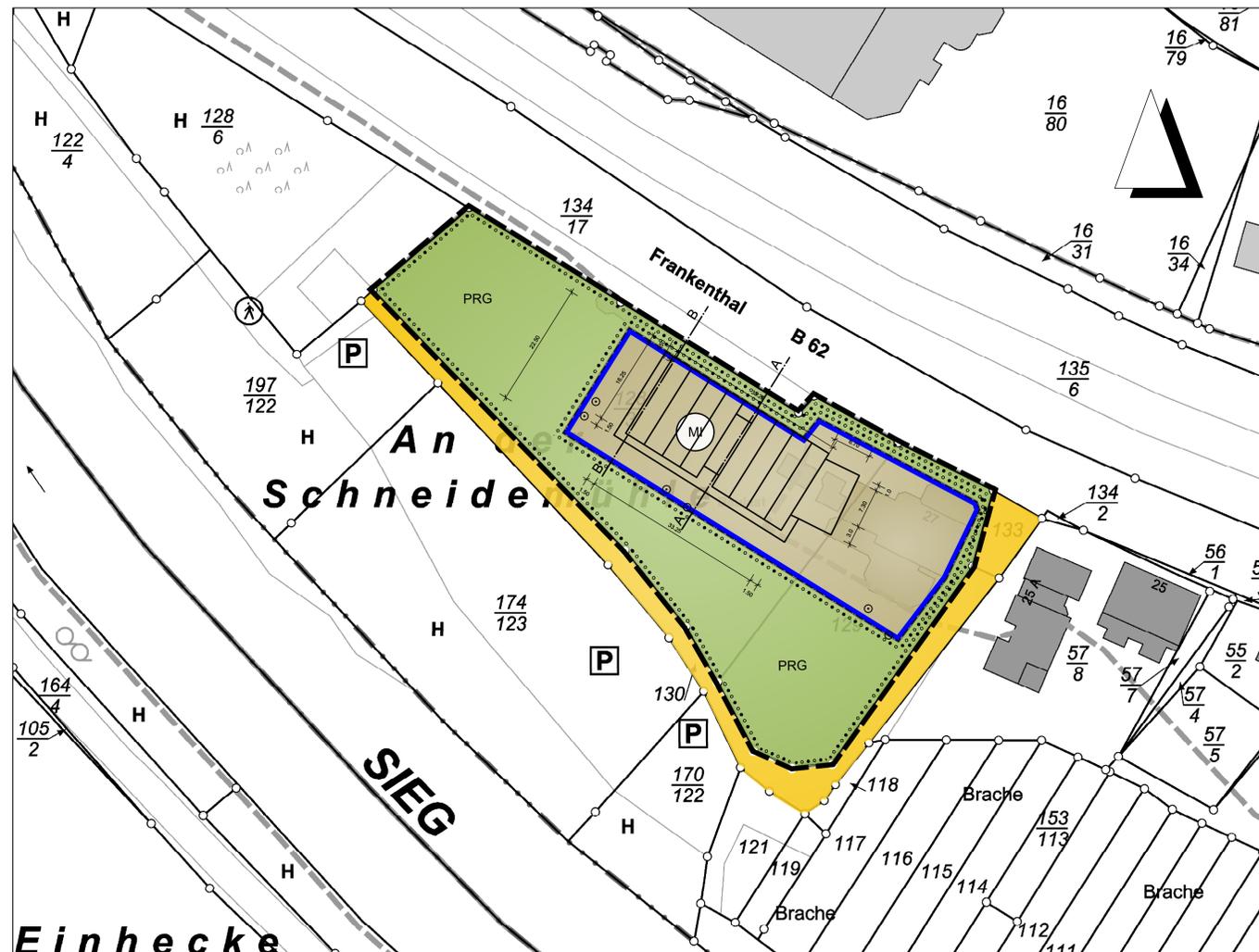
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a+b BauGB)
Die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Im Bereich der Pflanzbindung sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
• Erhalt der Stämme Laubbäume: Notwendige Pflegemaßnahmen wie die Entnahme einzelner Äste (z. B. bei der Walnuss) oder Entnahme einzelner Stämme (bei den mehrjährigen Weiden) sind durchzuführen. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.
• Neuanlage der festgesetzten Fläche: Pflanzung von heimischen, standortgerechten Straucharten zu mind. 65 %, wobei die Pflanzung in Gruppen erfolgen soll. Eine dichte Bepflanzung wird im nördlichen Bereich an der Hangkante empfohlen, wobei auch hier Bereiche für Sichtachsen frei gelassen werden können. Die fehlenden 35 % der Randbepflanzung können aus nichtheimischen (gärtnerischen) Arten ausgewählt werden, da sie die Blütezeiten und -farben der heimischen Arten ergänzen. Bepflanzung mit einer ein- bis zweireihigen Strauchpflanzung im Verband (Pflanzenabstand in der Reihe: 1,50 m) unter Verwendung der im Anhang 2 des Umweltberichtes angeführten Pflanzliste.
• Als Ersatz für die Spalier-Nadelgehölze sind heimische Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Bäume sind in unbefestigten, begrüntem Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mind. 12 m² / Baum zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind als blütenreiche Staudensäme anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

6. Kompensationsflächen
Als naturschutzrechtliche Kompensation für nicht vermeidbare bzw. minimierbare Eingriffe werden geeignete Maßnahmen auf den südwestlich des Plangebiets befindlichen Flurstücken 174/123 und 197/122 entwickelt, die gleichzeitig zur wasserrechtlichen Kompensation des im geringfügigen Umfang verloren gehenden Retentionsvolumens innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets nachzuweisen sind. Die dort befindlichen Parkplatzelemente werden teilweise abgelesen und als parallel zur Sieg angeordnete Stillgewässer mit ausgedehnten Uferzonen mit heimischen Röhrichtarten entwickelt, wobei die nordöstliche Seite dieser Strukturen analog zu der bestehenden Wegeverbindung parkartig angelegt und gepflügt werden. Zur Sieg hin entsteht ein naturnah geprägtes Gemenge von Röhrichten, nassegeprägten Hochstauden und Ufergehölzen, welches konform zu der EU-Wasserrahmenrichtlinie den Charakter eines Gewässerentwicklungskorridors erhalten soll. Die quantitativ konkrete Aufwertung wird in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan ermittelt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §88 LBauO)

1. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen
(§88 Abs. 1, Nr. 1 LBauO)
a) Dachform
Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind für die Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements alle Dachformen zulässig.
b) Dachneigung
Für das Bauvorhaben ist eine Dachneigung von 0-45° zulässig.
c) Dachgauben und Dachanschnitte sind erlaubt.



*Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002). B-PLAN (M 1/500)

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Der Stadtrat Wissen hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung, den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements" der Stadt Wissen gefasst.</p> <p>57537 Wissen den _____ Stadt Wissen Berni Neuhoff Stadtbürgermeister</p> <p>Gemäß § 3 (1) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung, wurde der betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom bis einschließlich die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>57537 Wissen den _____ Stadt Wissen Berni Neuhoff Stadtbürgermeister</p> <p>Gemäß § 4 (1) BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung, wurde den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom bis einschließlich die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>57537 Wissen den _____ Stadt Wissen Berni Neuhoff Stadtbürgermeister</p>	<p>Über die vorgelegten Anregungen und Bedenken im Verfahren gemäß § 3 (1) BauGB, (BGBl. S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat Wissen am beschlossen.</p> <p>57537 Wissen den _____ Stadt Wissen Berni Neuhoff Stadtbürgermeister</p> <p>Der Stadtrat Wissen hat am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>57537 Wissen den _____ Stadt Wissen Berni Neuhoff Stadtbürgermeister</p> <p>Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, auf Dauer eines Monats in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>57537 Wissen den _____ Stadt Wissen Berni Neuhoff Stadtbürgermeister</p>	<p>Über die vorgelegten Anregungen und Bedenken im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), sowie die Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB, in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat Wissen am beschlossen.</p> <p>57537 Wissen den _____ Stadt Wissen Berni Neuhoff Stadtbürgermeister</p> <p>Der Stadtrat Wissen hat am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, unter Hinweis auf §§ 44 Abs. 3 Satz 1+2 sowie Abs. 4 BauGB, sowie § 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan, am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan somit am in Kraft getreten.</p> <p>57537 Wissen den _____ Stadt Wissen Berni Neuhoff Stadtbürgermeister</p> <p>Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, in der zur Zeit gültigen Fassung, unter Hinweis auf §§ 44 Abs. 3 Satz 1+2 sowie Abs. 4 BauGB, sowie § 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan, am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan somit am in Kraft getreten.</p> <p>57537 Wissen den _____ Stadt Wissen Berni Neuhoff Stadtbürgermeister</p>	<p>Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass die, für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet werden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>57537 Wissen den _____ Stadt Wissen Berni Neuhoff Stadtbürgermeister</p> <p>Die Übereinstimmung dieser Planurkunde mit dem beschlossenen und bekannt gemachten Original wird hiermit bezeugt.</p> <p>57537 Wissen den _____ Stadt Wissen Berni Neuhoff Stadtbürgermeister</p> <p>Die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.</p> <p>57537 Wissen den _____ Stadt Wissen Berni Neuhoff Stadtbürgermeister</p> <p>Erhalt von Bäumen innerhalb und am Rand der überbaubaren Grundstücksfläche.</p>
--	---	--	--

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der Flächennutzung

Mischgebiet

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Mischgebietsfläche vorgesehen, auf der nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind. In diesem Fall darf nur eine "Tagespflegestation mit Wohnappartements" errichtet werden. Alle sonst in einem normalen Mischgebiet gemäß §6 BauNVO zulässigen Bauvorhaben sind in diesem Bereich unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
§16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

(§18 BauNVO)
Höhenfestsetzungen als Höchstmaß in Metern:

TH = 7,50m Traufhöhe
FH = 11,00m Firsthöhe

Nutzungsschablone

MI	II	Art der Flächennutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
SD, WD, HL, RD, HD, FD	0-60°	zulässige Dachformen	Dachneigung
---	o	Gebäudehöhen als Höchstmaß in Metern	offene Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

4. Grünflächen

gemäß §9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB

PRG Private Grünfläche

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

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a+b BauGB)

Die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Erhalt von Bäumen innerhalb und am Rand der überbaubaren Grundstücksfläche.

15. Sonstige Planzeichen

gemäß §9 Abs. 7 BauGB, §16 Abs. 5 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements"

Aufschüttung

Abgrabung

Flurstücksgrenze

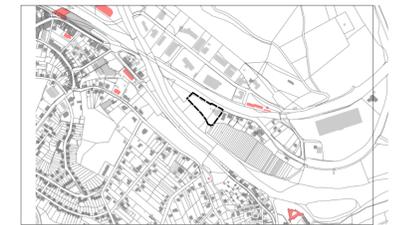
Flur 1 Flurnummer

128, 129 Flurstücksnummer

Vorhandene Bebauung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Wissen „Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements“

PROJEKT/ÜBERSICHTSPLAN GELTUNGSBEREICH



Gemarkung Schönstein, Flur 1 Lageplan ummaßstäblich

AUFTRAGGEBER: Stadt Wissen vertreten durch: Stadtbürgermeister Berni Neuhoff
Rathausstraße 75 57537 Wissen

ARCHITEKT: ARCHITECT ALHAUSER
Mittelstraße 2 57578 Elkenroth
Tel: 02747 / 91328-0
E-Mail: info@architekt-alhauser.de
web: www.architekt-alhauser.de

PLANUNGSPHASE: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB

PLANBEZEICHNUNG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Wissen „Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements“

MASSSTAB: 1:500 PLANNR: 1 PLANERSTELLUNG: Februar 2024 GEZEICHNET: A. Klees
H/B = 690 / 1030 (0.71m²) Allplan 2021