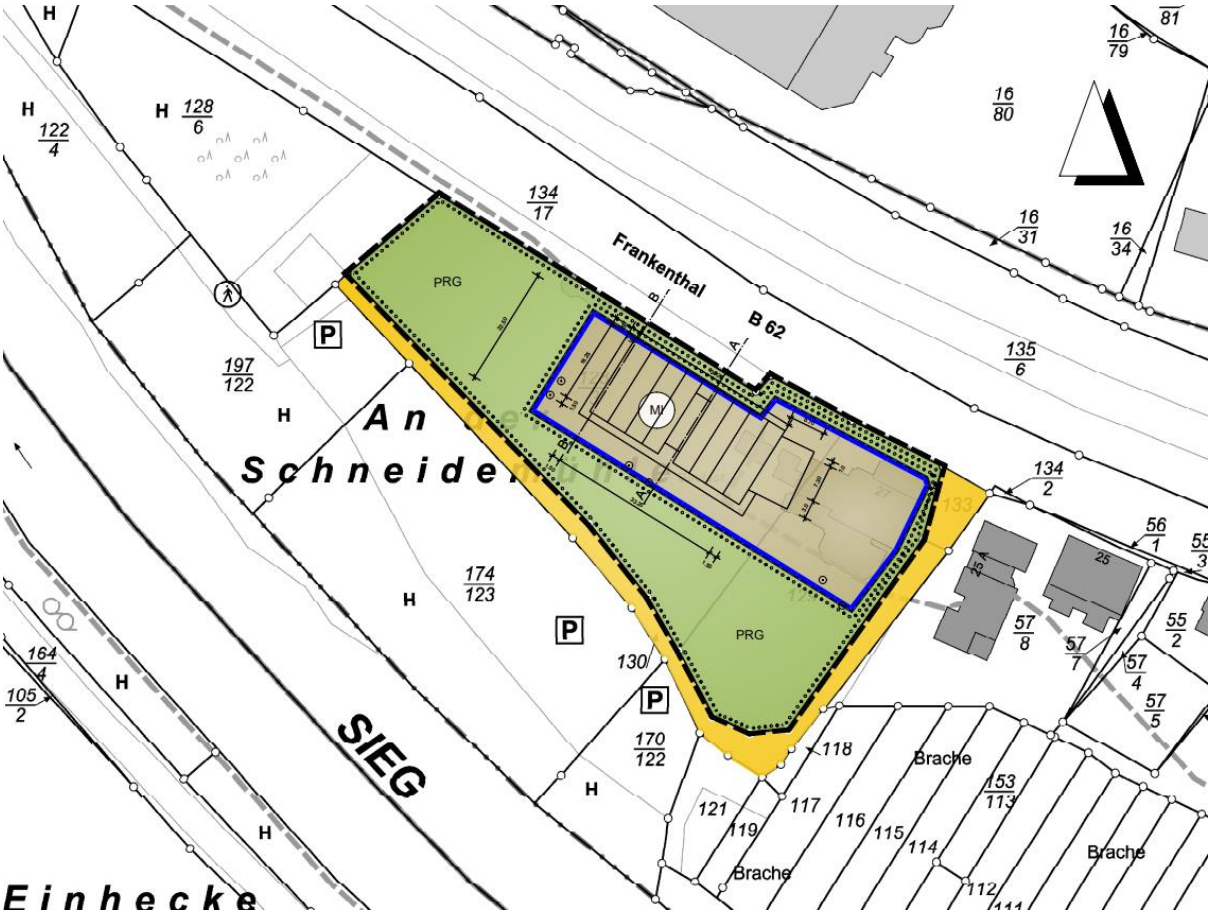
Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Wissen „Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Februar 2024

ARCHITEKT ALHÄUSER

Verfasser : Architekt Alhäuser

Mittelstraße 2

57578 Elkenroth

Inhaltsübersicht

Gesetzliche Grundlagen Seite 1

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Seite 2-3

1. Art der Flächennutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
4. Grünflächen
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6. Kompensationsflächen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Seite 4

1. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen

Pflanzliste Seite 5

Gesetzliche Grundlagen für Text und Begründung der Planung

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung;
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung;
4. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), in der zur Zeit gültigen Fassung;
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit gültigen Fassung;
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274 ff.), in der zur Zeit gültigen Fassung;
7. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), in der zur Zeit gültigen Fassung;
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zur Zeit gültigen Fassung;
9. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der zur Zeit gültigen Fassung;
10. Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), in der zur Zeit gültigen Fassung;
11. Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), in der zur Zeit gültigen Fassung;
12. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), in der zur Zeit gültigen Fassung;
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), in der zur Zeit gültigen Fassung;
14. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der zur Zeit gültigen Fassung;
15. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), in der zur Zeit gültigen Fassung;
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der zur Zeit gültigen Fassung.

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. Freiflächenanlagen), 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 Vollgeschosszahl sowie die maximale Gebäudehöhe 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)

Die privaten Grünflächen (PGR) sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

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 Solitär-Laubgehölze. 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 gem. 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 Blühzeiten und -farben der heimischen Arten ergänzen. Bepflanzung mit einer ein- bis zweireihigen Strauchpflanzung im Verband (Pflanzabstand in der Reihe; 1,50 m) unter Verwendung der im Anhang 2 des Umweltberichtes angeführten Pflanzliste.
- Als Ersatz für die Solitär-Nadelgehölze sind heimische Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mind. 12 m2 / Baum zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind als blütenreiche Staudensäume 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 Plangebietes befindlichen Flurstücken 174/123 und 197/122 entwickelt, die gleichzeitig zur wasserrechtlichen Kompensation des in geringfügigem Umfang verloren gehenden Retentionsvolumens innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets nachzuweisen sind. Die dort befindlichen Parkplatzflächen werden teilweise abgesenkt und als parallel zur Sieg angeordnete Stillgewässer mit ausgedehnten Verlandungszonen mit heimischen Röhrichtarten entwickelt, wobei die nordöstliche Seite dieser Strukturen analog zu der bestehenden Wegeverbindung parkartig angelegt und gepflegt werden. Zur Sieg hin entsteht ein naturnah geprägtes Gemenge von Röhrichten, nässegeprägten 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)

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 0-60° zulässig.

c) Dachgauben und Dacheinschnitte sind erlaubt.

Ausfertigungsvermerk

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung mit textlichen Festsetzungen, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wissen, den _____

Berno Neuhoff
Stadtbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am _____im amtlichen Bekanntmachungsorgan „Mitteilungsblatt“ der Verbandsgemeinde Wissen (Nr. __/2024).

Wissen, den _____

Verbandsgemeindeverwaltung
Wissen
FB 3 – Bauen und Umwelt
Im Auftrag:

Kerstin Roßbach

Pflanzliste – Hinweise zur Pflanzenauswahl

Bei der Neuanlage soll Pflanzgut aus gebietseigener Herkunft von einer Baumschule, die nach ZgG geprüft ist, eingesetzt werden (Nachweis erforderlich). Hintergrund hierfür ist, dass der Gesetzgeber fordert, dass in der freien Natur keine gebietsfremden Arten ausgebracht werden dürfen (§40 ab. 4 BNatSchG).

Laubbäume (auch in Sorten). Pflanzqualität mind. H, 3xv., 14 – 16

Acer campestre	Feld-Ahorn		Malus silvestris	Wildapfel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle		Salix fragilis	Bruch-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche		Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Esche		Tilia cordata	Winter-Linde

Artenliste für Hecken-Strauchpflanzen

Vorkommensgebiet 4: Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben: Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 4 Triebe, 60 – 100.

Cornus alba	Weißer Hartriegel		Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Corylus avellana	Hasel		Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Weißdorn		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster			