

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim Kapellenstraße“

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)
DIE LANDESBYBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Von den gem.§ 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen sind im

a) **WA1** ausschließlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Alten- und Pflegeheim mit betreutem Wohnen).

b) **WA2** ausschließlich Wohngärten für die nordöstlich angrenzende Bebauung Gartenweg 11, 13,15,15/1 und 17

zulässig.(§1 Abs.9 BauNVO)

1.1.2 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

**1.2 MAB DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 **z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2.2 **z.B. OK** max. Oberkante der Gebäude i. B. der festgesetzten nordöstlichen Baugrenze, Höhen über NN (Höhen im neuen System)

1.2.3 Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten und Oberlichter) sind nur innerhalb des 20° Sonnenscheinwinkels (Schemaschnitt) in Bezug auf die nordöstliche Baugrenze und bis zu einer max. Höhe von 1,70 m über OK Attika Flachdach zulässig.

### 1.3 **BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 a Abweichende Bauweise - offen, jedoch Gebäudelänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht begrenzt.

### 1.4 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

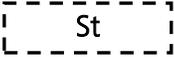
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1  Baugrenze

1.4.2 Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.5 **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1  Flächen für Stellplätze

### 1.6 **VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

1.6.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2  Öffentlicher Gehweg

1.6.3  Verkehrsgrün

1.6.4  Öffentliche Stellplätze

1.6.5 ▲-----▲ Einfahrtsbereich für Andienung und Stellplatzanlagen

## 1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)

### 1.7.1 Sammeln von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist zu sammeln und zurückzuhalten. Es ist die Anlage einer Regenwassersammelanlage mit der Größe von 20 l / m<sup>2</sup> Dachfläche, mindestens jedoch 3 m<sup>3</sup> in Form einer Zisterne vorgeschrieben. Der Überlauf der Zisterne kann in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die direkte Ableitung des Dachflächenwassers in den Abwasserkanal ist nicht zulässig.

### 1.7.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

Private und öffentliche Stellplätze sowie Stellplatzzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden vollständig versiegelnde Beläge sind unzulässig.

## 1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB)

### 1.8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken

Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen.

#### 1.8.1.1 Artenliste 1 - Bäume: Hochstämme 3xv, StammU 16 - 18 cm

*Acer campestre* - Feld-Ahorn  
*Prunus avium* - Vogelkirsche  
*Betula pendula* - Hängebirke  
*Acer pseudoplatanus* - Berg-Ahorn  
*Acer platanoides* - Spitz-Ahorn  
*Juglans regia* - Walnuss

Obstbäume als Hochstamm in Sorten

#### 1.8.1.2 Artenliste 2 - Sträucher: Qualität Str 2xv, 100 - 150 cm Höhe

*Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen  
*Cornus sanguinea* - Bluthartriegel  
*Corylus avellana* - Hasel  
*Rosa canina* - Hundsrose  
*Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche

*Ligustrum vulgare* - Ligsuter  
*Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball

1.8.2 Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum (Wuchsklasse I, HSt, StU 16-18cm) zu pflanzen. Bäume aus Artenliste 1 (s. Pkt.1.8.1.1)

## 1.9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

1.9.2  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (WA1 / WA2)

1.9.3  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höchstzahl der Vollgeschosse

## 2 SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO-BW)

### 2.1 Gebäudegestaltung

2.1.1 Die baulichen Anlagen sind als rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

### 2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Hauptgebäude sind nur mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach (Neigung bis 10°) zulässig. Sie sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterasse genutzt werden.

### 2.3 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten

2.3.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ergibt sich wie folgt:

- 1 Stellplatz/10 Pflegeheimplätze
- 1 Stellplatz/3 betreute Wohnungen

### 2.4 Freiflächengestaltung der Baugrundstücke

2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortgerechte Gehölze der Artenlisten 1 und 2 zu verwenden (s. Punkt 1.8.1.1 und 1.8.1.2)

### 2.5 Einfriedigungen

2.5.1 Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,5 m betragen. Sie sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.

## **2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

2.6.1 Bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nur für die notwendigen Einfahrten und Zugänge verändert werden. Der natürliche Geländeverlauf darf ansonsten bei der Gartengestaltung nicht verändert werden. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Übergänge herzustellen.

## **3. HINWEISE**

### **3.1 Bodenschutz (§ 202 BauGB)**

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

### **3.2 Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG)**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brand-Schichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26-Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **3.3 Freiflächengestaltung**

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freifächengestaltungsplan zum Bauantrag einzureichen.

### **3.4 Geotechnik**

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserrechtlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 sowie Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.5 Grundwasser**

Auf die Lage innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Fischerhausen (WSG-Nr. 421049) wird hingewiesen.