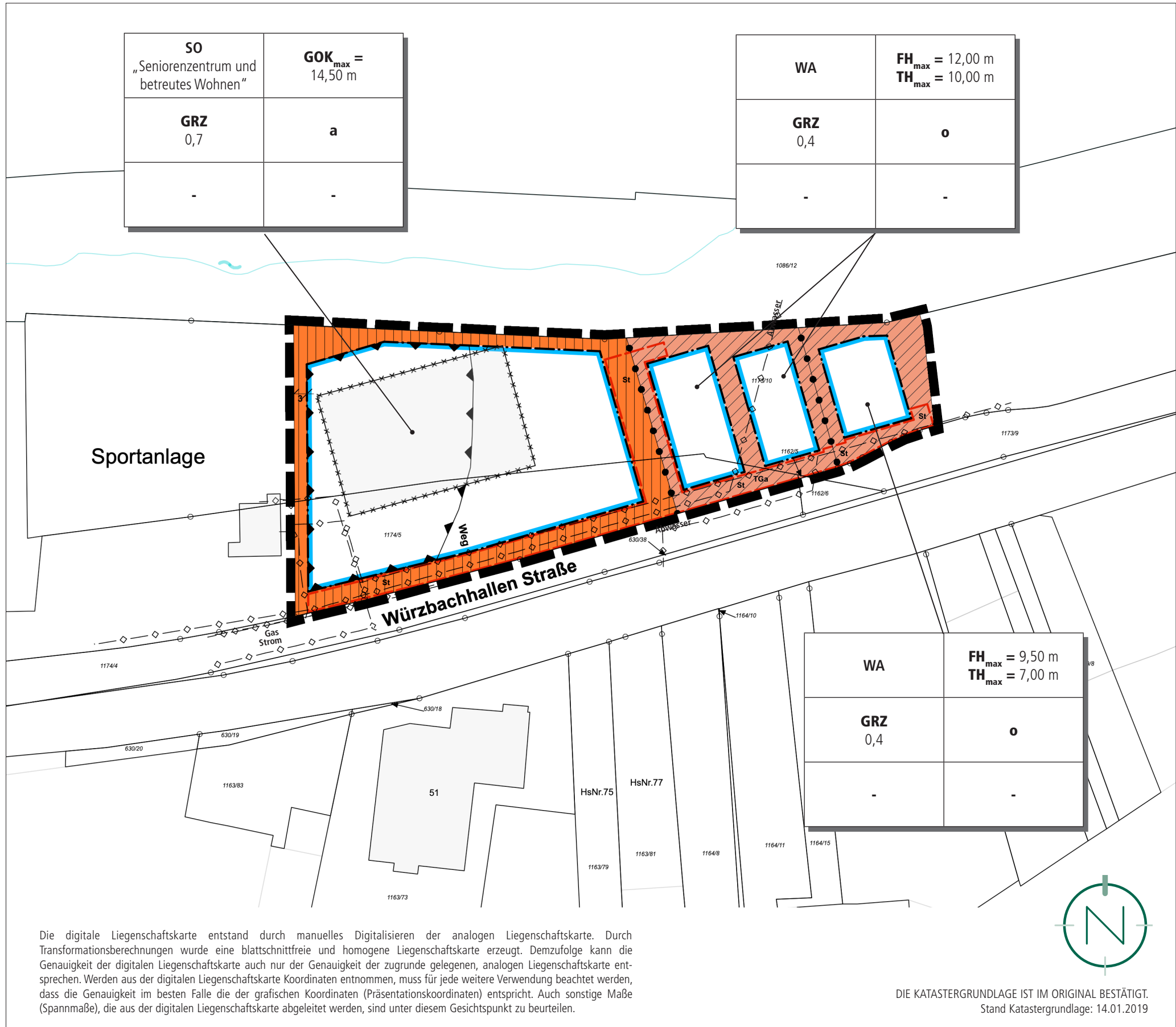
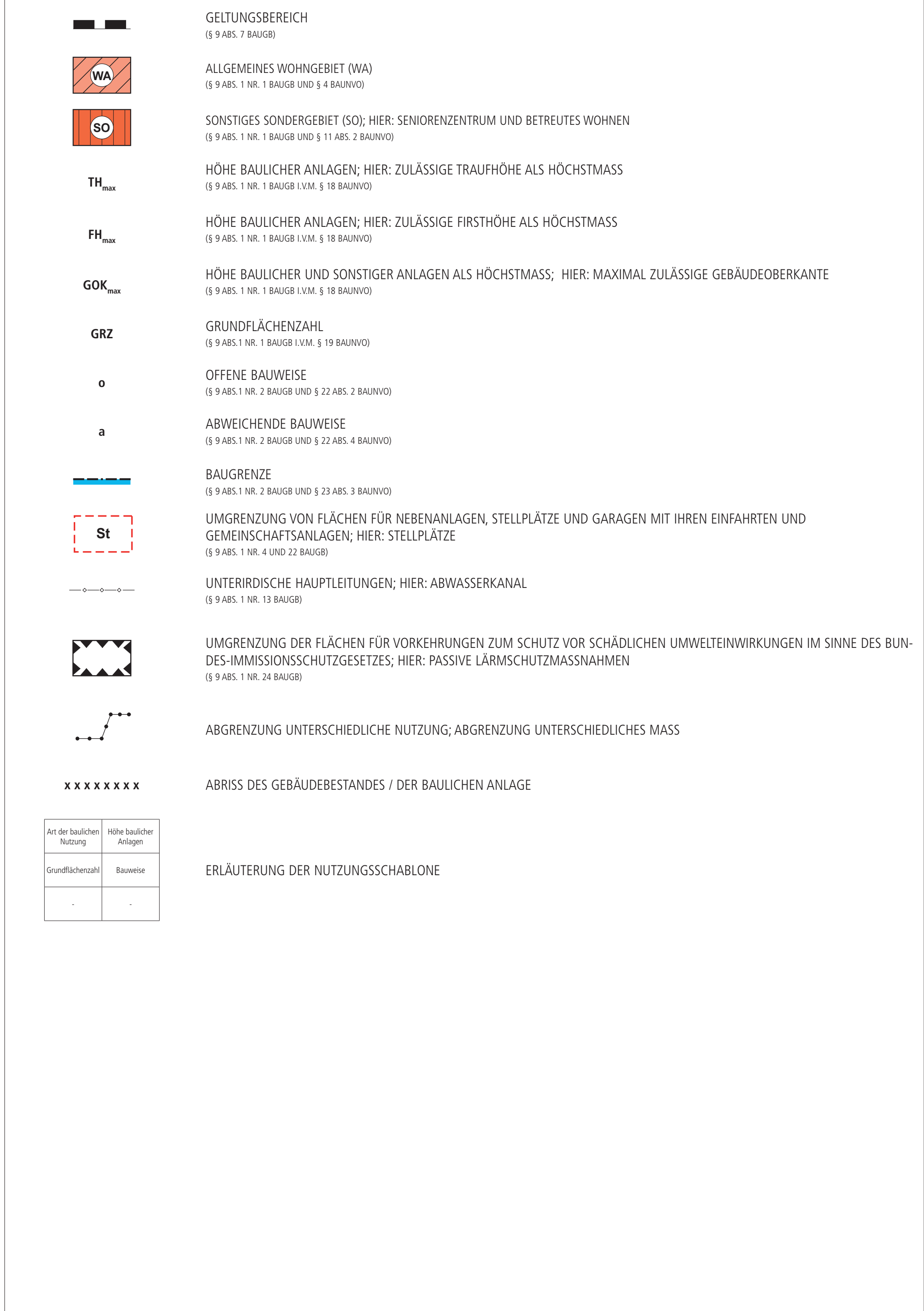


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1-14 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

zulässig sind:

- Gem. § 4 BauNVO - Allgemeines Wohngebiet
- Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.

nicht zulässig sind:

- Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. M. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Gartenbaubetriebe,
 2. Tankstellen.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET (SO), ZWICKBESTIMMUNG: SENIORENZENTRUM UND BETREUTES WOHNEN

zulässig sind:

- Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und betreutes Wohnen“ festgesetzt:
1. Wohnnutzungen: Seniorenzentrum, betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige,
 2. die der Versorgung dienenden Läden (z. B. Kiosk), Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Restaurant, Cafeteria, Bistro) sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Betriebe für gesundheits- und pflegeaffine Therapie- und Dienstleistungen, Einrichtungen der Tagesbetreuung, ambulanter Dienst für das betreute Wohnen),
 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen der Verwaltung (den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Einrichtungen der Dienstleistungen und Aktivitäten, Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Funktions- und Nebenräume),
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

- Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und betreutes Wohnen“ festgesetzt:
1. Wohnnutzungen: Seniorenzentrum, betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige,
 2. die der Versorgung dienenden Läden (z. B. Kiosk), Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Restaurant, Cafeteria, Bistro) sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Betriebe für gesundheits- und pflegeaffine Therapie- und Dienstleistungen, Einrichtungen der Tagesbetreuung, ambulanter Dienst für das betreute Wohnen),
 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen der Verwaltung (den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Einrichtungen der Dienstleistungen und Aktivitäten, Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Funktions- und Nebenräume),
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

- Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und betreutes Wohnen“ festgesetzt:
1. Wohnnutzungen: Seniorenzentrum, betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige,
 2. die der Versorgung dienenden Läden (z. B. Kiosk), Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Restaurant, Cafeteria, Bistro) sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Betriebe für gesundheits- und pflegeaffine Therapie- und Dienstleistungen, Einrichtungen der Tagesbetreuung, ambulanter Dienst für das betreute Wohnen),
 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen der Verwaltung (den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Einrichtungen der Dienstleistungen und Aktivitäten, Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Funktions- und Nebenräume),
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

- Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und betreutes Wohnen“ festgesetzt:
1. Wohnnutzungen: Seniorenzentrum, betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige,
 2. die der Versorgung dienenden Läden (z. B. Kiosk), Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Restaurant, Cafeteria, Bistro) sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Betriebe für gesundheits- und pflegeaffine Therapie- und Dienstleistungen, Einrichtungen der Tagesbetreuung, ambulanter Dienst für das betreute Wohnen),
 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen der Verwaltung (den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Einrichtungen der Dienstleistungen und Aktivitäten, Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Funktions- und Nebenräume),
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

- Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und betreutes Wohnen“ festgesetzt:
1. Wohnnutzungen: Seniorenzentrum, betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige,
 2. die der Versorgung dienenden Läden (z. B. Kiosk), Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Restaurant, Cafeteria, Bistro) sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Betriebe für gesundheits- und pflegeaffine Therapie- und Dienstleistungen, Einrichtungen der Tagesbetreuung, ambulanter Dienst für das betreute Wohnen),
 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen der Verwaltung (den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Einrichtungen der Dienstleistungen und Aktivitäten, Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Funktions- und Nebenräume),
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

- Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und betreutes Wohnen“ festgesetzt:
1. Wohnnutzungen: Seniorenzentrum, betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige,
 2. die der Versorgung dienenden Läden (z. B. Kiosk), Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Restaurant, Cafeteria, Bistro) sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Betriebe für gesundheits- und pflegeaffine Therapie- und Dienstleistungen, Einrichtungen der Tagesbetreuung, ambulanter Dienst für das betreute Wohnen),
 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen der Verwaltung (den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Einrichtungen der Dienstleistungen und Aktivitäten, Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Funktions- und Nebenräume),
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

- Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und betreutes Wohnen“ festgesetzt:
1. Wohnnutzungen: Seniorenzentrum, betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige,
 2. die der Versorgung dienenden Läden (z. B. Kiosk), Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Restaurant, Cafeteria, Bistro) sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Betriebe für gesundheits- und pflegeaffine Therapie- und Dienstleistungen, Einrichtungen der Tagesbetreuung, ambulanter Dienst für das betreute Wohnen),
 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen der Verwaltung (den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Einrichtungen der Dienstleistungen und Aktivitäten, Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Funktions- und Nebenräume),
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

- Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und betreutes Wohnen“ festgesetzt:
1. Wohnnutzungen: Seniorenzentrum, betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige,
 2. die der Versorgung dienenden Läden (z. B. Kiosk), Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Restaurant, Cafeteria, Bistro) sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Betriebe für gesundheits- und pflegeaffine Therapie- und Dienstleistungen, Einrichtungen der Tagesbetreuung, ambulanter Dienst für das betreute Wohnen),
 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen der Verwaltung (den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Einrichtungen der Dienstleistungen und Aktivitäten, Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Funktions- und Nebenräume),
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

- Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und betreutes Wohnen“ festgesetzt:
1. Wohnnutzungen: Seniorenzentrum, betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige,
 2. die der Versorgung dienenden Läden (z. B. Kiosk), Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Restaurant, Cafeteria, Bistro) sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Betriebe für gesundheits- und pflegeaffine Therapie- und Dienstleistungen, Einrichtungen der Tagesbetreuung, ambulanter Dienst für das betreute Wohnen),
 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen der Verwaltung (den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Einrichtungen der Dienstleistungen und Aktivitäten, Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Funktions- und Nebenräume),
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

- Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und betreutes Wohnen“ festgesetzt:
1. Wohnnutzungen: Seniorenzentrum, betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige,
 2. die der Versorgung dienenden Läden (z. B. Kiosk), Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Restaurant, Cafeteria, Bistro) sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Betriebe für gesundheits- und pflegeaffine Therapie- und Dienstleistungen, Einrichtungen der Tagesbetreuung, ambulanter Dienst für das betreute Wohnen),
 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen der Verwaltung (den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Einrichtungen der Dienstleistungen und Aktivitäten, Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Funktions- und Nebenräume),
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

- Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und betreutes Wohnen“ festgesetzt:
1. Wohnnutzungen: Seniorenzentrum, betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige,
 2. die der Versorgung dienenden Läden (z. B. Kiosk), Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Restaurant, Cafeteria, Bistro) sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Betriebe für gesundheits- und pflegeaffine Therapie- und Dienstleistungen, Einrichtungen der Tagesbetreuung, ambulanter Dienst für das betreute Wohnen),
 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen der Verwaltung (den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Einrichtungen der Dienstleistungen und Aktivitäten, Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Funktions- und Nebenräume),
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

- Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und betreutes Wohnen“ festgesetzt:
1. Wohnnutzungen: Seniorenzentrum, betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige,
 2. die der Versorgung dienenden Läden (z. B. Kiosk), Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Restaurant, Cafeteria, Bistro) sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Betriebe für gesundheits- und pflegeaffine Therapie- und Dienstleistungen, Einrichtungen der Tagesbetreuung, ambulanter Dienst für das betreute Wohnen),
 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen der Verwaltung (den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Einrichtungen der Dienstleistungen und Aktivitäten, Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Funktions- und Nebenräume),
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

- Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und betreutes Wohnen“ festgesetzt:
1. Wohnnutzungen: Seniorenzentrum, betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige,
 2. die der Versorgung dienenden Läden (z. B. Kiosk), Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Restaurant, Cafeteria, Bistro) sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Betriebe für gesundheits- und pflegeaffine Therapie- und Dienstleistungen, Einrichtungen der Tagesbetreuung, ambulanter Dienst für das betreute Wohnen),
 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen der Verwaltung (den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Einrichtungen der Dienstleistungen und Aktivitäten, Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Funktions- und Nebenräume),
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

- Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und betreutes Wohnen“ festgesetzt:
1. Wohnnutzungen: Seniorenzentrum, betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige,
 2. die der Versorgung dienenden Läden (z. B. Kiosk), Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Restaurant, Cafeteria, Bistro) sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Betriebe für gesundheits- und pflegeaffine Therapie- und Dienstleistungen, Einrichtungen der Tagesbetreuung, ambulanter Dienst für das betreute Wohnen),
 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen der Verwaltung (den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Einrichtungen der Dienstleistungen und Aktivitäten, Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Funktions- und Nebenräume),
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Ein Heranbauen an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen ist unzulässig.

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen (z. B. Blockheizkraftwerk) sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig (s. ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen).

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Siehe Plan.

Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Zufahrten, Zugänge, Lüftungsschächte, etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Siehe Plan.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND

LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. SWG UND LBO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem.
- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern oder in den Niederwüzbach einzuleiten.
- Sollte eine Versickerung oder eine Einleitung in den Wüzbach technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
- Dacheindeckung: Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
- Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, Werbefahnen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.
- Stellplätze: Je 10 Pflegebetten ist 1 Stellplatz (zzgl. 15 % öffentliche Stellplätze), je 2 Betreute Wohnungen ist 1 Stellplatz (zzgl. 15 % öffentliche Stellplätze) sowie je Übernachtungsmöglichkeit für ein Einzelzimmer (EZ) / Doppelzimmer (DZ) ist 1 Stellplatz nachzuweisen. Bei gastronomischen Betrieben ist je 10 Sitzplätze ein Stellplatz sowie je Physio-Praxis 2 Stellplätze und je Allgemeinmedizinpraxis 3 Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnheimen ohne Zweckbestimmung ist je Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen.
- Einfriedung im Vorgartenbereich: Im Vorgarten sind Einfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen, offenen Holzläufen oder Drahtzäunen herzustellen. Die Festsetzung erlaubt eine freie Wahl der Materialien. Die Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen in Bodennähe für Kleintiere durchlässig zu halten. Diese Festsetzungen dienen der Aufenthaltsqualität der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung von stadtklimatischen Aspekten sowie dem Erhalt von Lebensräumen.
- Gestaltung des Vorgartenbereiches: der Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenbegrenzten Baugrenze ist vollständig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigte oder bekeimte Flächen sind lediglich zulässig soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das, für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.
- Sonstiges: Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichtsicher geschützt aufzustellen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Biosphärenreservat Blesgau

Der Geltungsbereich befindet sich im gem. § 25 Abs. 1 BNatSchG ausgewiesenen Biosphärenreservat Blesgau, jedoch nicht innerhalb einer Kern- oder Pflegezone gem. § 10 Abs. 3 NVG.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ 100, der Gewässerrandstreifen ist zu beachten.

Wasserschutzgebiet

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes (Schutzzone III).
- Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 5 m.
- Auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes bindet die geplante Tiefgarage ggf. ins Grundwasser ein. Dies stellt einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, der gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf.
- Bei Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umwelt