Textteil und örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB und den mit ihm erlassenen örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), ausgegeben 06.08.2009).

Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 09.12.2004, GBl. vom 28.12.2004, Nr. 17, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009.

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – NatSchG) vom 13.12.2005 (GBl. vom 16.12.2005, S. 745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. 809, 816).

Wasserhaushaltsgesetz - WHG vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. S. 219, berichtigt S. 404), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 802, 808).

Rechtsverordnungen:

Baunutzungsverordnung 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 10.11.2009 (GBl. S. 615).

Technische Vorschriften:

DIN 18915: Bodenlagerung

DIN 18920: Schutz v. Bäumen, Pflanzenbeständen u. Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 18.01.2001

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst ca. 0,65 ha Fläche.

In Ergänzung der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO,
Zweckbestimmung „soziale Zwecke"

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Die überbaubare Fläche ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen und den Umgrenzungen für Stellplätze. Zulässig ist gem. § 17 BauNVO eine max. Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 1,0. Maßgebende Grundstücksfläche ist die gesamte Sondergebietsfläche.

1.2.2 Die Gebäudehöhe ist auf max. II Vollgeschosse beschränkt.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO)
Zulässig ist eine abweichende Bauweise, die Gebäudelänge ist auf 80 m begrenzt.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der § 14 BauNVO zulässig.

1.5 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB
Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Verlegung kann nach den Bestimmungen des TKG nur bei Erstattung der Kosten durch den Verursacher verlangt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

2.1.1 Dachform der Hauptbaukörper
Als Dachform sind für die Hauptdächer Flachdächer vorgeschrieben.
Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zugelassen.

3. Hinweise

3.1 Ingenieurgeologisches Gutachten

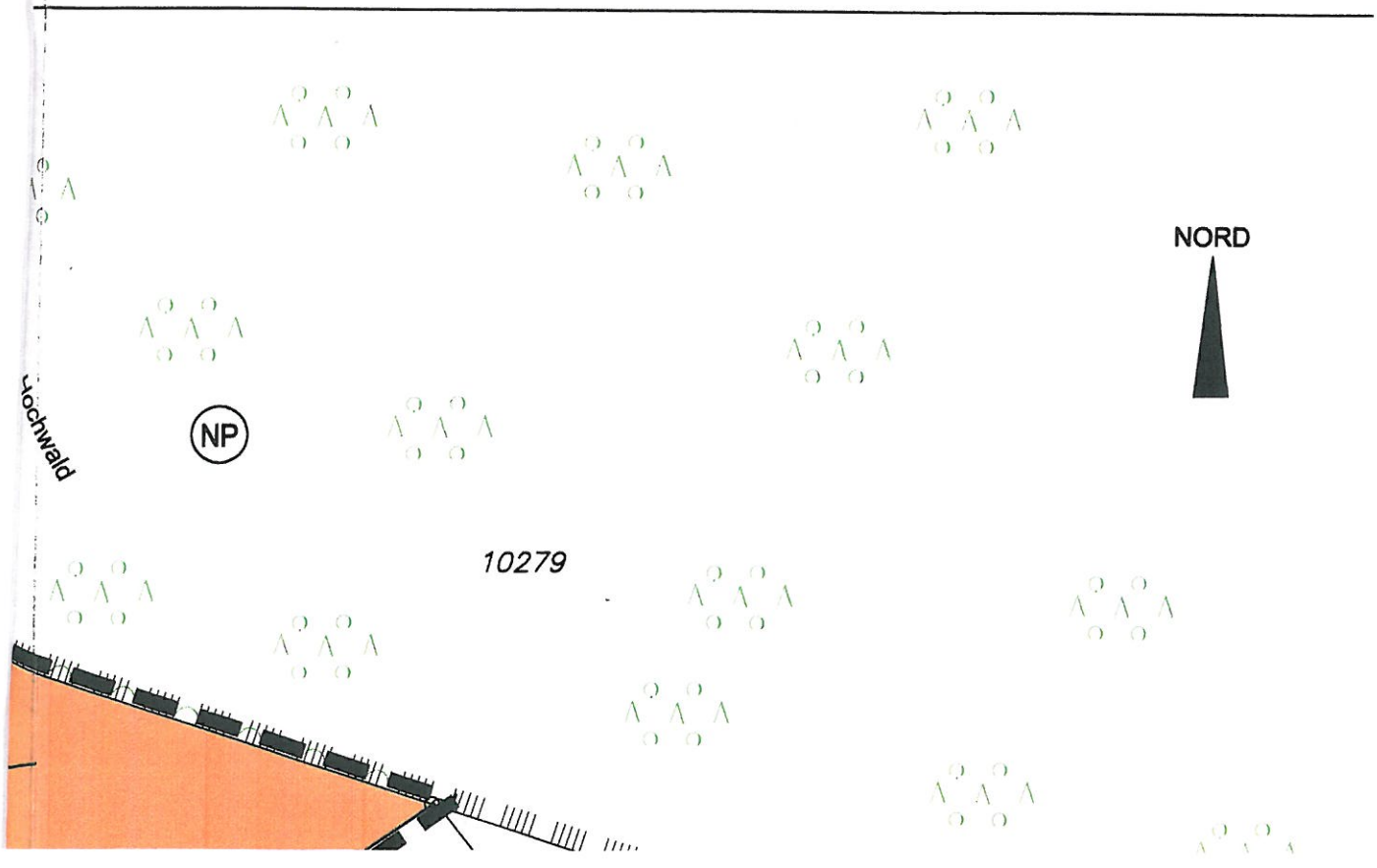
Für das Plangebiet wurde mit Datum vom 12. Mai 2009 durch das Büro für Ingenieurgeologie und Baubetreuung, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, ein Ingenieurgeologisches Gutachten auf der Grundlage von 9 Rammkernsondierungen erstellt. Empfohlen wird den Gründungsboden und die Baugrubenböschungen vom Gutachter abnehmen zu lassen. Ab ca. 1,5 bis 2,5 m unter Geländeoberkante steht die Felsoberkante des verwitterten Buntsandsteins an. Der Untergrund ist grundsätzlich als tragfähig einzustufen. Aufgrund von lehmigen Schichten kann Sicker- und Staunässe nicht ausgeschlossen werden. Für größere Kontaminationen oder Altlasten wurden keine Anzeichen entdeckt. Die festgestellten Grenzwertüberschreitungen beim Mutterboden haben nur Auswirkungen auf die Entsorgung des Bodens. Von der Anlage von Spielplätzen ist abzusehen bzw. müsste das kontaminierte Bodenmaterial entsprechend ausgetauscht werden. Da nur Stichproben untersucht wurden, können kleinräumige Kontaminationen an anderer Stelle nicht ausgeschlossen werden. Das geologische Gutachten ist bei der Stadtverwaltung einsehbar. Auf die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen.

3.2 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3.3 Begründung

Auf die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau eines Wohn- und Wohn-/Pflegeheims Walldürn" in der Fassung vom 18.06.2010 / 25.10.2010 / 28.02.2011 wird hingewiesen.



Zeichenerklärung

Baugesetzbuch	Baunutzungsverordnung	Planzeichenverordung	Landesbauordnung
BauGB 2004	BauNVO 1990	PlanzV 1990	LBO 2010
i.d.F. v. 31.07.2009	i.d.F. v. 23.01.1990/22.04.1993	i.d.F. v. 18.12.1990	i.d.F. v. 10.11.2009

Art und Maß der baulichen Nutzung, sonstige Zeichen

SO soziale Zwecke — Sondergebiet für soziale Zwecke, § 11 BauNVO
siehe Textteil Ziffer 1.1

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform

SO soziale Zwecke	II
0,4	(1,0)
a bis 80 m Länge	FD

zum Beispiel
Planzeichen mit Zahlenzusatz
(z B. SO, FD)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — GRZ (§ 19 BauNVO)

(1,0) — GFZ (§ 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

a — abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO),
Gebäudelänge ist auf 80 m begrenzt

Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Dachvorschrift
FD = Flachdach
siehe örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.1.1

Festsetzungen gem. BauGB



Böschungsfläche (Abgrabung) zur Herstellung der Verkehrsflächen § 9 (1) 26, Festlegung erfolgt in der Erschließungsplanung

Öffentlicher Erschließungsweg (§ 9 (1) 11)
Die Aufteilung der Verkehrsflächen untereinander ist unverbindlich und kann sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern (§ 125 BauGB)

Böschungsfläche (Aufschüttung) zur Herstellung der Verkehrsflächen § 9 (1) 26, Festlegung erfolgt in der Erschließungsplanung

Grenze der Fläche für Stellplätze § 9 (1) 4

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zu belastende Fläche mit Leitungsrecht § 9 (1) 21
Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG

Grenze räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes § 9 (1) 7

Grenze räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

NP — Naturpark "Neckartal-Odenwald"

Festsetzungen gem. BauGB



Böschungsfläche (Abgrabung) zur Herstellung der Verkehrsflächen § 9 (1) 26, Festlegung erfolgt in der Erschließungsplanung

Öffentlicher Erschließungsweg (§ 9 (1) 11)
Die Aufteilung der Verkehrsflächen untereinander ist unverbindlich und kann sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern (§ 125 BauGB)

Böschungsfläche (Aufschüttung) zur Herstellung der Verkehrsflächen § 9 (1) 26, Festlegung erfolgt in der Erschließungsplanung

Grenze der Fläche für Stellplätze § 9 (1) 4

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zu belastende Fläche mit Leitungsrecht § 9 (1) 21
Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG

Grenze räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes § 9 (1) 7

Grenze räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

NP Naturpark "Neckartal-Odenwald"

9971 Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer gem. Liegenschaftskataster, Stadt Waldürn Stand: April 2009

Allgemeine Zeichen

421,5 Höhenlinien gem. Höhenaufnahmen ÖBV Dr. Ing. Matthias Neureither, IB für Vermessung, Mosbach

EFH 420,75 geplante Erdgeschoßfußbodenhöhe (OK fertiger Fußboden in m über NN)

bestehender Waldrand gem. örtlicher Vermessung, ÖBV Dr. Ing. Matthias Neureither

I		18.06.2010		Vorentwurf
II		25.10.2010		Entwurf
III		28.02.2011		Satzung

I		18.06.2010		Fassung zur frühzeitigen Beteiligung
II		25.10.2010		Fassung zur öffentlichen Auslegung

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan enthält auch örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO.
Der Planteil wird durch den Textteil ergänzt.

Gefertigt:

Reutlingen, den 18.06.2010 / 25.10.2010 / 28.02.2011

Riehle+Assoziierte GmbH+Co. KG
Architekten und Stadtplaner

Dominohaus . Am Echazufer 24 . D-72764 Reutlingen
T +49 (0)7121 927-0 . F +49 (0)7121 927-200
mail@riehle-architekten.de . www.riehle-architekten.de

STADT Walldürn
Neckar-Odenwald-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Neubau eines Wohn- und Wohn-/Pflegeheims Walldürn"

mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB

Beschluss des Gemeinderates vom 26.04.2010

- Ortsübliche Bekanntmachung § 2 (1) am 15.05.2010
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) vom 06.07.2010 bis 11.08.2010
  Scopingtermin am 29.07.2010.
- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) öffentliche Veranstaltung am 10.08.2010

Auslegungsbeschluss §§ 3 und 4 BauGB

Beschluss des Gemeinderates
nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 25.10.2010

- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) und § 4 (2) vom 15.11.2010 bis 17.12.2010
- Bekanntmachung am 05.11.2010
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 01.03.2011

Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB

Beschluss des Gemeinderates am 01.03.2011

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB am ———

Ortsübliche Bekanntmachung § 10 (3) BauGB am 11.02.12

Gefertigt:
Reutlingen, den 28.02.2011

Riehle+Assoziierte GmbH+Co. KG

Ausgefertigt:
Bürgermeisteramt der Stadt Walldürn, den 09.02.11

Der Bürgermeister