

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1)
- 

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO**

### **A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Das Plangebiet wird im gesamten Geltungsbereich als Sondergebiet (SO) mit dem Nutzungszweck „Pflegeheim“ festgesetzt. Im Sondergebiet sind nur Gebäude für die beschriebene Nutzung „Pflegeheim“, sowie Gebäude und Nebenanlagen die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen (z.B. Hausmeisterwohnung, Überdachungen usw.) zulässig.

### **A 2 Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO)**

- 2.1 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe) - gemessen zwischen OK Gehweg - Hinterkante bzw. OK Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut - wird auf maximal 15,50 m festgesetzt.
- 2.2 Die Gesamtgebäudehöhe (Firsthöhe) für das Pflegeheim wird auf eine maximale Höhe von 18,50 m festgesetzt. Maßbezugspunkt ist Hinterkante bzw. OK Erschließungsstraße.
- 2.3 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.
- 2.4 Für das Sondergebiet Pflegeheim wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese darf ohne weiteren landespflegerischen Ausgleich auch ausnahmsweise nicht überschritten werden (BauNVO § 19 Abs. 4).

### **A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Im gesamten Plangebiet gilt die "besondere Bauweise" (b) = hier: offene Bauweise mit Grenzabständen entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung, jedoch mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m.

### **A 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 4.1 Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,5 m nach vorne und hinten, bei Eckgrundstücken auch zur seitlichen Straßenfront hin, überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile z.B. Freitreppen, Vordächer, Balkone, Erker u.ä. Die Gesamt-

breite der vorspringenden Gebäudeteile darf auf jeder Seite nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 5. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

- 5.1 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der Abstandsfläche in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.
- 5.2 Im Bereich des Sondergebietes Pflegeheim dürfen Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden.

A 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)  
(Kurzfassung aus Landschaftsplan zur Bauleitplanung Bebauungsplan „Großer Garten“)

- 6.1 Einzelgaragen sind an mindestens einer Wand mit Kletterpflanzen zu begrünen. Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sind mit hochstämmigen Bäumen zu begrünen, wobei je drei Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Garagenanlagen sind mit einem mindestens 2,0 m breiten Streifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern abzapflanzen.
- 6.2 Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Auf Grundstücken mit einer Breite von weniger als 12,0 m sind Bäume 2. Ordnung zulässig.
- 6.3 Vegetationsauswahl

Für Baumpflanzungen nach Textziff. A 6.1 -6.5 sowie B 11 kommen folgende Arten zur Auswahl:

(\* nicht im Straßenraum zu verwenden)

**Bäume 1. Ordnung**

Bergahorn	Linde*	Walnuss*
Eiche	Spitzahorn	und andere heimische Arten

**Bäume 2. Ordnung**

Mehlbeere	Vogelkirsche *	
Vogelbeere	Spitzahorn	und andere heimische Arten

Qualitäts- u. Größenmerkmale: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16/18 cm

Auf privaten Grundstücken: Stammumfang 12/14 cm

Auf privaten Grundstücken sind verwandte Arten und Sorten sowie hochstämmige Obstbäume zulässig.

Für Strauchpflanzungen kommen folgende Arten zur Auswahl:

(x = nicht auf Spielplätzen zu verwenden)

Feldahorn	Heckenkirsche	Hainbuche
Hartriegel	Wolliger Schneeball	Traubenkirsche
Haselnuss	Pfaffenhütchen (x)	Weißdorn
Liguster (x)	Hundsrose	und andere heimische Arten

Qualitäts- u. Größenmerkmale: 2 x verpflanzt, mind. Höhe =100/150 cm

Auf den privaten Grundstücken sind auch weitere Arten wie z.B. Kletterrosen, sonstige Nutz- und Ziersträucher sowie Spalierobst zulässig.

Als Klettergehölze für Garagenwände kommen zur Auswahl:

Wilder Wein	Efeu
Knöterich	Waldrebe

Qualitäts- u. Größenmerkmale: Topfballen m. 2-3 Grundtrieben, 60-100 cm.

Auf je 3 Meter Garagenwandfläche ist (mit Ausnahme der Waldrebe) 1 Stück zu pflanzen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 Abs. 1 und 6 LBauO**

### **C.7 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 7.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird als Dachform das Satteldach, für untergeordnete Bauteile auch das Flach- und/oder Pultdach festgesetzt. Die Dachneigung wird mit einer Neigung von 0°-45° festgesetzt.
- 7.2 Die Gesamtbreite von Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudeseite, max. 9,0 m, betragen.
- 7.3 Nebengiebel werden mit den Maximalzahlen der Gauben gem. Ziff. 7.2 zugelassen. Der First von Nebengiebeln muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
- 7.4 Für Dacheinschnitte gelten die Längenbeschränkungen wie bei Ziff. 7.2.
- 7.5 Bei der Eindeckung geeigneter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu wählen. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie.

### **C.8 Einfriedungen (§ 88, Abs. 1 Nr. 3 LBauO) ,**

- 8.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), allseitig die Verwendung von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel oder Pfeiler) nicht zulässig.

### **C.9 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 9.1 Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze bzw. ein 5,0 m breiter Grundstücksstreifen parallel zur Straße, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzugrünen.
- 9.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind – soweit diese nicht als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden – zu mindestens 50 v. H. von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen.

C.10 Werbeanlagen (§ 36 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

10.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet.

10.2 Werbeanlagen mit wechselndem Licht und größer als 1,5 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig.

**C HINWEISE**

C.11 Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Beim Bau zutage kommende archäologische Funde sind unverzüglich zu melden.

C.12 Im gesamten Plangebiet muss mit hohem Grundwasser in normaler Gründungstiefe gerechnet werden. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054, (Baugrund) zu beachten. Auf das Baugrundgutachten, erstellt durch IBES Baugrundinstitut GmbH, am 18.12.1995, Neustadt, wird hingewiesen.

Keller sind bei Bedarf gegen eintretendes Wasser, Öltanks sind gegen Aufschwimmen zu schützen.

C.13 Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Grundstücksentwässerungsplan einzureichen.

C.17.1 Die auf den Baugrundstücken anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer sollen gesammelt, zur Gartenbewässerung genutzt und/oder als Brauchwasser verwendet werden.

C.17.2 Auf jedem Baugrundstück sind Sickermulden zur dezentralen Versickerung der Oberflächenwässer vorzusehen. Je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche sind 2,6 m<sup>2</sup> Muldenfläche im Bauantrag und im Entwässerungsgesuch in Lage, Höhe und Funktion nachzuweisen. Die Tiefe der Mulden soll 25 bis 30 cm betragen. Sie sollen eine mit Rasen oder Bodendeckern bepflanzte Oberbodenschicht von mind. 30 cm erhalten.

Der Zulauf von den Regenfallrohren zu den Sickermulden soll oberflächennah mittels Rinnen oder Rasenmulden erfolgen.

Eine Überlaufmöglichkeit der Mulden zum öffentlichen Straßenraum ist gestattet. Eine Abführung der Niederschlagswässer über Drainageleitungen an den Kanal ist nicht zulässig.

Im Zuge der Bauausführung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Boden im Muldenbereich nicht durch das Lagern mit Baustellengerät oder Befahren durch Baustellenfahrzeuge verdichtet wird. Ggf. sind erfolgte Verdichtungen nach Vollendung der Baumaßnahme wieder aufzulockern.

Auf den wasserwirtschaftlichen Begleitplan der Ingenieurgemeinschaft Pappon u. Riedel vom Febr. 1996 wird verwiesen.