

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gemäß der Festsetzungen in der Planzeichnung als sonstiges Sondergebiet "Pflegezentrum" nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Es ist ausschließlich die Errichtung eines Pflegezentrums zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Anzahl der zulässigen Geschosse ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.2 Die maximalen Wandhöhen, definiert nach BmBO Art 6, Abs. 4, sind in der Nutzungsschablone festgeschrieben und beziehen sich auf das geplante neue talseitige Gelände.

2.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Nutzungsschablonen mit 0,40 festgelegt.

3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung ist verbindlich festgelegt und hat in Längsrichtung der Gebäude zu verlaufen.

4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Gewächs- und Gartenhäuschen mit einer Grundfläche bis 10m² und Pergolen mit einer Firsthöhe bis 2,75m.

5 Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten

5.1 Stellplätze und deren Ein- und Ausfahrten sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Garagen und Carports sind nur an den durch Planeintrag vorgesehenen Stellen zulässig.

5.3 Die Garagen sind mit einem Sattel- bzw. Walmdach der Dachneigung des Hauptgebäudes auszubilden.

5.4 Die Firstrichtung ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich festgelegt.

5.5 Die Wandhöhe der Garagen darf 2,75m bezogen auf das geplante Gelände im Zufahrtbereich nicht überschreiten.

6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Höhenlage der baulichen Anlagen

6.1 Die Höhenlage des Gebäudes wird durch das talseitig geplante Gelände in Verbindung mit der in der Nutzungsschablone festgelegten Wandhöhe definiert.

6.2 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind mit ±1,00m zulässig.

6.3 Überschreitungen sind im Bereich zwischen der Kötztlinger Straße und dem Gebäude zulässig.

6.4 Böschungswände sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Der Gebäudezugang sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen werden nutzungsbedingt befestigt und entwässert, Terrassenflächen, Gartenwege, etc. sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

7.2 Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteine) auszuführen.

8 Immissionsschutz

Besondere Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmission durch die nördlich gelegene Kötztlinger Straße sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen erforderlich. Die Werte der 16. BImSchV sind mit 57dB(A) bei Tag und 47dB(A) bei Nacht einzuhalten.

Die Planeintragungen beziehen sich auf Anlage 3.3 der schalltechnischen Untersuchung 3267.3/2007-AS des Ing.-Büros Kottermair vom 17.11.2007.

Fenster von Aufenthaltsräumen müssen so orientiert werden, dass die zur Belüftung erforderlichen Fenster auf die lärmabgewandte Gebäudesseite orientiert werden. Wo dies nicht möglich ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) vorzusehen. Die Belüftbarkeit der Räume ist sicherzustellen (z. B. Schalldämmlüfter, kontrollierte Wohnraumlüftung usw.).

2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9 Dächer

9.1 Die Dachform und -neigung ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt. Zulässig sind Zelt-, Walm-, Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 20° sowie Flachdächer. Der Flachdachanteil darf 50% nicht überschreiten. Für die Dachform der Garagen gilt Punkt 5.3 vorrangig.

Dachgauben, Zwerch- und Quergiebel sind nicht zulässig.

9.2 Die Dacheindeckung ist in roten Dachziegeln bzw. Betondachsteinen und als Blechdurchführung zulässig.

9.3 Übliche Dachelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie (Solaranlagen, etc.) sind zulässig.

10 Fassaden

10.1 Die Fassaden sind als Putz- und/oder Holzfassaden herzustellen. Grelle Farben und Ornamente sind unzulässig.

10.2 Außenwände von An- und Vorbauten können aus Holz-, Holz-Glas bzw. Metall-Glaskonstruktion hergestellt werden.

11 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. Mauern als Einfriedungen, gemauerte oder betonierte Zaunsockel sind unzulässig.

2.3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

12 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.

13 Erhalt von Pflanzbeständen

Der teilweise innerhalb des Plangebiets an der nördlichen Grenze bestehende Heckenabschnitt an der Kötztlinger Straße und der Graben mit ca. 1m breitem Saum innerhalb des Plangebiets, entlang der westlichen Grenze ist bei der Baudurchführung zu schützen und zu erhalten.

14 Heckenpflanzungen

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind auf den entstehenden Böschungen zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes Heckenpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung anzulegen. Die Pflanzabstände betragen 1,2 x 1,0m. Bei den Sträuchern sind Qualitäten von 3 x v., 80-100 zu verwenden. Bei der Artenauswahl sind Gehölze der nachstehenden Auswahlliste zu verwenden.

15 Baumpflanzungen

Für die Baumpflanzung I. Ordnung im Zulieferungsbereich ist eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) einer Qualität von mindestens H, 3 x v., StU 16-18 zu verwenden.

Bei der Baumreihe an der Kötztlinger Straße wird Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) der gleichen Qualität verwendet. Die Lage und Anzahl ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen II. Ordnung in der Heckenpflanzung und an den Verkehrsflächen sind Qualitäten von

mindestens H, 2xv., 175-200 zu verwenden. Die Artenauswahl für die Hecke ist der nachstehenden Auswahlliste zu entnehmen. Die Lage kann den örtlichen Erfordernissen angepasst werden, die Anzahl ist binden und den zeichnerischen Festsetzung zu entnehmen.

Bei den Bäumen II. Ordnung außerhalb der Heckenpflanzung wird eine Art der Auswahlliste für die Pflanzung verwendet.

16 Auswahlliste Pflanzen

Bäume II. Ordnung (klein- bis mittelkronige Bäume)
Art (bot.) / Art (deutsch)

Acer campestre / Feld-Ahorn
Carpinus betulus / Hainbuche
Sorbus aucuparia / Eberesche
Prunus avium / Vogel-Kirsche

Sträucher
Art (bot.) / Art (deutsch)

Corylus avellana / Hasel
Crataegus laevigata / Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna / Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare / Gewöhnlicher Liguster
Rhamnus catharticus / Echter Kreuzdorn
Rosa canina / Hunds-Rose
Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

17 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Der erforderliche Umfang der Kompensationsmaßnahmen ist mit einer Größe von ca. 3.050 m² ermittelt worden (vgl. Umweltbericht). Der Ausgleich wird durch Aufwertungsmaßnahmen auf der von der Bebauung nicht betroffenen, im Plan gekennzeichneten Fläche mit einer Größe von ca. 3060 m² erbracht. Während der Baudurchführung werden zum Schutz der Fläche Maßnahmen getroffen.

Aufwertungsmaßnahmen

Das an der Südwestgrenze verlaufenden Feldgehölz wird im Zeitraum von 5 Jahren abschnittsweise verjüngt.

Auf einem etwa 5 m breitem Streifen wird der Hecke und dem Graben an der Westgrenze vorgelagert ein Saum entwickelt, der jährlich beim 2. Schnitt gemäht wird.

Die Restfläche des Grünlands wird zweimal jährlich gemäht, jedoch nicht vor dem 15. Juni. Das Mähgut ist von allen Flächen abzuführen. Auf Düngung und Pflanzenschutz durch landwirtschaftliche Nutzung ist zu verzichten.

Zum Schutz und zur optischen Abgrenzung wird entlang der Nordgrenze der Maßnahmenfläche ein naturbelassener Graben hergestellt. Durch Einleitung des Niederschlagswassers der Baufläche und durch mehrere Auslässe des Grabens in Richtung der Maßnahmenfläche wird eine zeitweilige Vernässung des Feucht- bis Nassgrünlands sichergestellt (vgl. Umweltbericht).

2.4 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

18 Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen

Zu den vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind beiderseits ausreichende Pflanzabstände für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher entsprechend RAS-LG 4 und DIN 18920 bzw. nach den Maßgaben der Versorgungsunternehmen einzuhalten. Bei Pflanzungen im Straßenraum wird außerdem auf die "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsgräben EAE85/95" verwiesen. Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1998 einzuhalten.

19 Denkmalschutz und Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde wie z.B. Steingeräte, Skelettreste und dgl. entdeckt werden können. Diese sind meldepflichtig bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (LRA Regen).

20 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der bei der Errichtung der baulichen Anlagen auszuhebende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und ggf. auf dem Plangebiet zu verwenden. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Der sonstige und wiederverwendbare Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder einzubauen.

21 Brand- und Katastrophenschutz

Der Löschwasserbedarf ist gemäß Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung-Rohmetz/Löschwasser des DVGW entsprechend der baulichen Nutzung sicherzustellen. Diese Löschwassermenge muß mind. für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit und des ungehinderten Einsatzes der Lösch- und Rettungstechnik sind die Festsetzungen nach DIN 1072 zu beachten. Eventuell erforderliche Feuerwehr- bzw. Rettungszufahrtswege sind für Fahrbelastungen von 10 t Achslast und 17 t Gesamtgewicht zu befestigen und so anzulegen, daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (DIN 14090).

22 Kellergeschosse

Beim Bau des Kellergeschosses sind notwendige Vorkehrungen nach den derzeitigen Regeln der Technik gegen Wassereintritte -eintritte oder Vernässungen des Mauerwerkes zu treffen. Bei auftretendem bzw. anstehendem Grundwasser ist das Kellergeschoß zum Schutz gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden.

23 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von befestigten privaten Grundstücksflächen wie Stellplätze, Zufahrten und dgl. ist, soweit die Nutzung und die Untergrundverhältnisse es zulassen, durch wasserdurchlässige Befestigungen wie Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen und dgl. zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen. Asphaltierte Zufahrten sind durch seitliche Grünflächen zu entwässern bzw. mittels Fahrbahneinläufe und Ableitung in den geplanten Graben. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist, soweit möglich, zu versickern oder über den Anschluß an den Regenwasserkanal zu entwässern.