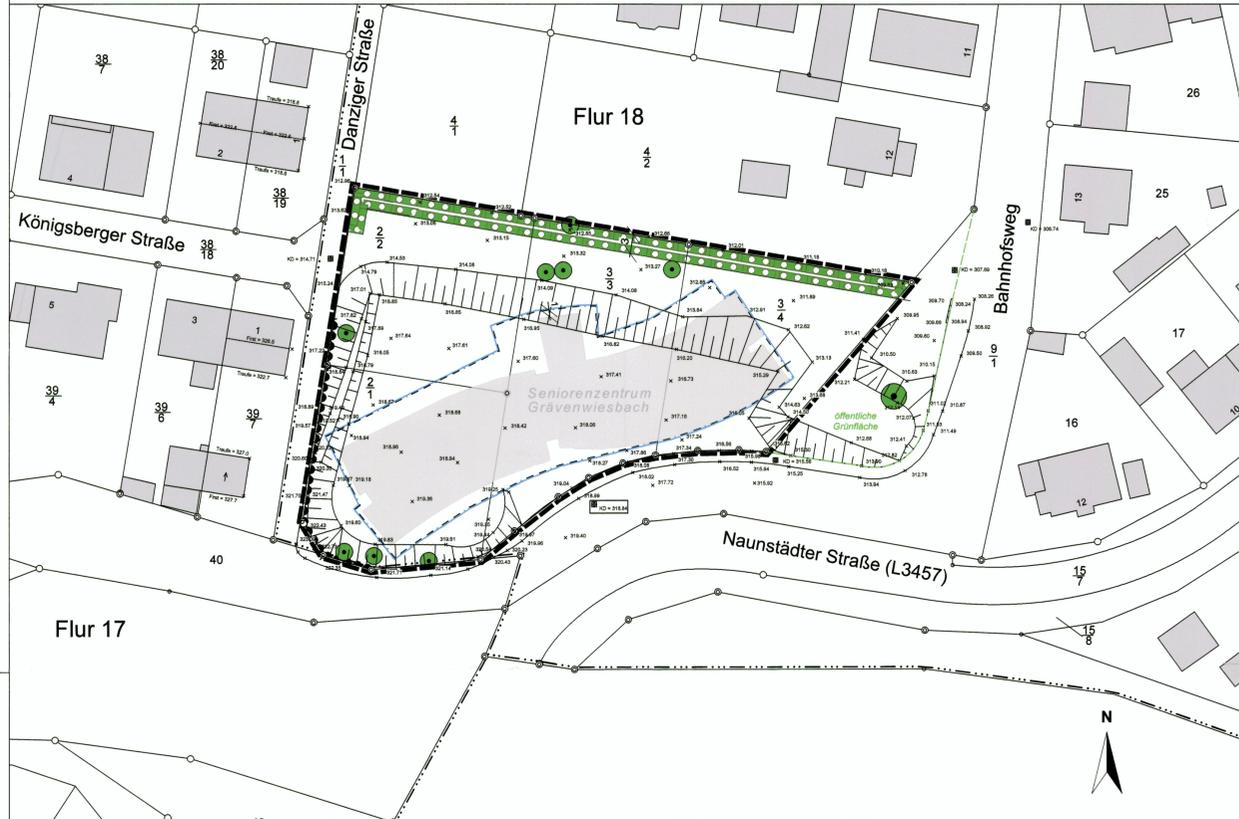




Gemeinde Grävenwiesbach, Ot Grävenwiesbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Seniorenpflegeheim am Bahnhofsweg/ Danziger Straße"



Vorhaben- und Erschließungsplan

BEST COUNTRY FOR OLD MEN

Berdan, Godulla, Partnergesellschaft von Architekten mbH, 04/ 2017



Perspektive von Oben Stand 04.08.17



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Hessische Bauordnung (HBO) und Hess. Nachbarrechtsgesetz (HNachbRechtsG) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Fl. 18 Flummer/ Flurgrenze
1.1.2 Flurstücksnummer
1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 12 (3) S. 2 BauGB

- 1.2.1.1 Seniorenwohn- und Pflegeheim (Seniorenzentrum Grävenwiesbach)
1.2.1.2 Bezug zum Durchführungsvertrag - gem. § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB (Bedingte Festsetzung): Im Rahmen der nach 1.2.1.1 festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (0,95)
1.2.2.2 Grundflächenzahl (0,35)
1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt (KD = 318,84 m ü. NN, vgl. 1.2.6.2)
1.2.2.3.1 hier: Oberkante baulicher Anlagen (Höchstmaß)
- Die festgesetzte OK\_max darf durch technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Abluftanlagen und Antennen um max. 1,5 m überschritten werden.

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

- 1.2.3.1 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 (1) 11 BauGB)

1.2.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

- 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hier: Randeingrünung (vgl. Fests. 2.1.3.2)
1.2.5.2 Erhalt von Bäumen (Einmessung: Vermessungsbüro Doll und Partner, 28.04.2017)

1.2.6 Sonstige Planzeichen

- 1.2.6.1 Höhenpunkte/ Höhenlinien (Einmessung: Vermessungsbüro Doll und Partner, 28.04.2017)
1.2.6.2 Bezugspunkt OK\_max/ Kanaldeckel (Einmessung: Vermessungsbüro Doll und Partner, 28.04.2017)
1.2.6.3 Böschung (Einmessung: Vermessungsbüro Doll und Partner, 28.04.2017)
1.2.6.4 Bemaßung (m)
1.2.6.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Table with 4 columns: Baugebiet, GRZ, GFZ, OK max (\*). Row 1: Seniorenzentrum, 0,35, 0,95, 9,5 m. Note: \*(vgl. 1.2.2.3)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB / BauNVO

- 2.1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO: Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht anzurechnen.
2.1.2 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. 20 (3) BauNVO: Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Flure und einschließlich der Umfassungswände nicht anzurechnen.
2.1.3 Gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB:
2.1.3.1 Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind in wasserundurchlässiger Art und Weise zu befestigen. Bei erforderlicher behindertengerechten Ausbau von Zuwegungen, Hof- und sonstigen Flächen kann hiervon abgewichen werden.
2.1.3.2 Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Fläche nach § 9 (1) 25 BauGB: Pro 5 m² ist ein standortgerechter heimischer Strauch gemäß der Artenliste im Umweltbericht zu pflanzen. Mindestgröße: Strauch 100-150cm. Pro 10 m ist zusätzlich ein mittelgroßer, heimischer Laubbau zu pflanzen, vorzugsweise Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), und Eisbeere (Sorbus torminalis). Mindestgröße Hochstamm 3x, 10, 12 cm. Ausfälle bei den Bäumen sind nachzupflanzen.
2.1.3.3 Pro 200 m² Begrünungsfläche (= nicht überbaubare Fläche) ist ein mittel- bis großkroniger, heimischer Laubbau (gem. Pflanzliste im Umweltbericht) zu pflanzen; die gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Grävenwiesbach anzupflanzenden Bäume (je 5 Stellplätze ein Baum) können hierbei angerechnet werden.
2.1.3.4 Die auf den Grundstückseinfriedungen zum Planstand 03/ 2017 vorhandenen Bäume und großen Sträucher sind zu erhalten.
2.1.3.5 Dachbegrünung: Gebäude im Bereich der überbaubaren Fläche sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzuzusen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen für Belichtungszwecke oder für technische Aufbauten und Anlagen sind in geringfügigem Umfang zulässig.
2.1.3.6 Festsetzung zum Ausgleich gem. § 9 (1a) und § 1a (3) BauGB: Den durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 49.380 Biotopwertpunkte aus der Ökotoptomaßnahme „Naunstadt Nr. 10“ Flurstück 18 in der Flur 1 der Gemarkung Naunstadt (Waldabteilung 208A0) zugeordnet. Die naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme bzw. deren Zuordnung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages (gem. § 12 (1) BauGB) oder in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.
2.1.3.7 Gem. § 9 (1) 24 BauGB: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Passiver Schallschutz. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein erforderliches bewertete resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau Anforderungen und Nachweise“, Ausg. 11/1989) von mind. R'w,res = 35 dB(A) einzuhalten und Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO

Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 3 HBO: Grundstückseinfriedungen Als Einfriedungen sind Hecken sowie begrünte Holz- und Metallzäune zulässig. Die Bodenfreiheit von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen

4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Hinweise

- 4.1 Bodendenkmäler: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG)
4.2 Verwertung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG). Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
4.3 Artenschutz: Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt grundsätzlich auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO). Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09.) vorzunehmen (§ 39 BNatSchG). Sollen Bäume mit potenziellen Baumhöhlen beseitigt werden, so sind diese zuvor durch eine qualifizierte Person auf mögliche Vorkommen von Brutvögeln oder Fledermäusen zu untersuchen. Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im Verhältnis 1:3 durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von Ersatzquartieren (z.B. Schwegler Fledermaus-Winterquartier 1 WQ) zu kompensieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, d.h. sind Umsiedlungen von Individuen erforderlich, ist vorab eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.
4.4 Nachbarrechtsgesetz: Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen
4.5 Geovlies: Bei allen Anpflanzungsmaßnahmen sollte auf die Verwendung von Geovlies verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht abzulehnen.

5. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

Table with 2 columns: Description of administrative steps and dates. Includes items like 'Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB' and 'Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB'.

B. Ausfertigung

Table with 2 columns: Description of the plan's completion and the date 'Grävenwiesbach, den 16.11.2017'.

C. Inkrafttreten

Table with 2 columns: Description of the plan's entry into force and the date 'Grävenwiesbach, den 11.12.2017'.

Gemeinde Grävenwiesbach, Ot. Grävenwiesbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenpflegeheim am Bahnhofsweg/ Danziger Straße"

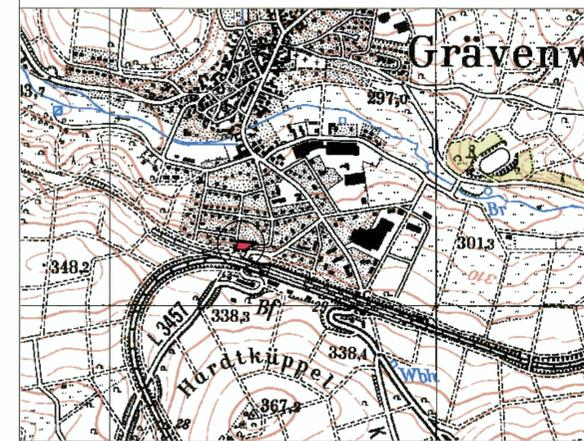


Table with 4 columns: Date, Format, Scale, and Date. Includes 'SATZUNG 11/ 2017', 'Format (in cm) 97 x 60', 'Maßstab 1: 500', and 'Datum 04 / 2017'.

Contact information for PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT, including address, phone, fax, and email.