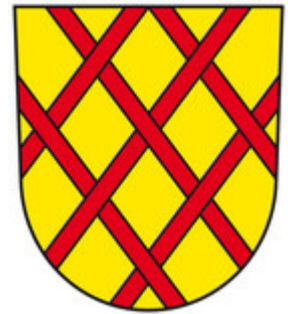

STADT DAUN



**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
„PFAFFENBORN – 3. ÄNDERUNG“**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) und der Behörden sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Stadt Daun
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Pfaffenborn – 3. Änderung“
Textfestsetzungen

Stand:

05.01.2023

INHALTSVERZEICHNIS

A	FORMELLES VERFAHREN.....	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).....	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 Bau NVO).....	5
3	Bauweise (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO).....	5
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)	6
5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	6
6	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO).....	6
C	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO	8
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO).....	8
D	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	8
E	AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG	9

A FORMELLES VERFAHREN

Teilaufhebung Bebauungsplan „Pfaffenborn“

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden Flurstücke Gemarkung Boverath, Flur 6, Nrn. 446 und 454 tlw. sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Pfaffenborn“.

Für diese Flurstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans einschließlich seiner relevanten Änderungen unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden der Teilaufhebung ist jedoch der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung einschließlich der relevanten Änderungen unverändert weiter.

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Zweckbestimmung ist mit „Seniorenerechte Pflege- und Wohneinrichtung“ definiert.

Die Einrichtung dient überwiegend dem Zweck, in einem Gebäude ältere oder pflegebedürftige Menschen aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie ihnen Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen.

Zum einen dient es der Befriedigung der Wohnbedürfnisse älterer Personen. Hierzu sind Wohnmöglichkeiten in Form altersgerecht ausgestatteter Wohnungen/ Appartements an Einzelpersonen und Paare zulässig, die im Sinne einer Häuslichkeit (Heimstatt) dem dauernden Wohnen dienen.

Die Wohn- und Lebensform des betreuten Wohnens ist ebenfalls zulässig. Dies ermöglicht dem Bewohner neben dem Dauerwohnen, qualifizierte Betreuungsleistungen wie etwa den Anschluss an eine Notrufanlage, eine Kurzzeitpflege sowie die Benutzung sonstiger Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen in Anspruch zu nehmen.

Auch ist die Unterbringung einer ambulanten Tagespflegeeinrichtung zulässig.

Dazugehörige Zubehöranlagen, die in einem in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur definierten Hauptnutzung stehen, wie etwa eine Cafeteria, Stellplätze und Garagen, untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Anlagen für die Unterbringung von Geräten, Außenmöblierung, Fahrradschuppen u.ä.)

sind ebenso zulässig wie Räume für Betreuer, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens.

Die Bewirtschaftung mit dem Ziel eines erwerbwirtschaftlichen Ertrags für den jeweiligen Betreiber ist zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

(1) Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist mit GRZ = 0,7 festgesetzt.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist nur zulässig, wenn

- die Überdachung von Garagen und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO flächendeckend begrünt ist,
- Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden und
- unterirdisch erstellte bauliche Anlagen flächendeckend begrünt werden.

(2) Höhe baulicher Anlagen

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß von dem in der Planurkunde festgesetzten unteren Maßbezugspunkt in m ü.NN und der festgesetzten höchstzulässigen Höhe in m ü.NN-Höhe (= Oberkante First).

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist definiert als das Abstandsmaß von dem in der Planurkunde festgesetzten unteren Maßbezugspunkt in m ü.NN und der festgesetzten höchstzulässigen Höhe in m ü.NN-Höhe, die wie folgt ermittelt wird:

- a) Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- b) bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

Die definierten Maßbezugspunkte sind wie folgt festgesetzt:

Unterer Maßbezugspunkt	Oberer Maßbezugspunkt
407,40 m ü.NN	421,50 m ü.NN

(3) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit Z = III festgesetzt.

3 Bauweise (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Stellplätze müssen zu den Grenzen der anbaufähigen, öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 6 m – gemessen ab der angrenzenden Straßengrenze - freizuhalten.

5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Stellplätze sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, sofern öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen (z.B. Belange des Schutzguts Wasser, Barrierefreiheit/ Gehhilfen für Rollatoren, Rollstuhl u.a.).

6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)

(1) Innere Durchgrünung

Mindestens 20% des jeweiligen privaten Baugrundstücks ist als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Es sollen Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 3 verwendet werden.

(2) Begrünung von Stellplätzen

Auf Stellplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind durch einen Anfahrtsschutz zu sichern.

Es sollen nachfolgende Baumarten verwendet werden:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia

(3) Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° der Hauptgebäude sind auf mindestens 60 % der Dachfläche zu begrünen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm ist mindestens eine extensive Bepflanzung aus einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten umzusetzen.

Photovoltaik- oder Solaranlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden (= Solargründach).

Hinweis:

Die Anforderungen an den Brandschutz sind bei der Anlage eines Solargründachs in der Planvollzugsebene durch den jeweiligen Antragsteller nachzuweisen.

(4) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Liste – Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Goldparmäne	Köstliche aus Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Ersinger Frühzwetsche
James Grieve	Conference	Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheimer Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Madame Verté		Zwetsche Hanita
Schöner von Herrenhut	Frühe aus Trévoux		Mirabelle von Nancy
Dülmener Rosenapfel			Quillins Renek-lode

Hinweis:

Es sind Laubbäume gemäß der folgenden Sortierung zu pflanzen: Hochstämme 2xv, o.B. 12-14 cm

Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Sträucher:

Prunus spinosa	Schlehe, verpflanzt (verpfl.), ohne Ballen (o.B.), 3 Triebe (3 TR), Sortierung 60-100 cm
Crataegus monogyna	Weißdorn, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
Salix purpurea	Purpur-Weide, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
Cornus mas	Kornelkirsche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
Corylus avellana	Haselnuss, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
Carpinus betulus	Hainbuche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
Amelanchier canadensis/lavendel	Felsenbirne
Chanomelis in Formen	Zierquittre
Cotoneaster in Formen	Felsenmispel
Mahonia aquifolium	Mahonie
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Syringa vulgaris	Edelflieder
Viburnum in Formen	Schneeball
Buddleia in Formen	Sommerflieder
Cytisus in Formen	Ginster
Potentilla in Formen	Fingerstrauch

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

Dachform/-neigung

Es sind Dächer mit einer Neigung bis höchstens 48° zulässig.

D HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).
2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden.

Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

3. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

E AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekundet.

Daun, den

(Friedhelm Marder, Stadtbürgermeister)

(Siegel)