

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
„SENIORENZENTRUM – ÖSTLICHE
KAPELLENSTRASSE“ IN
TAUBERBISCHOFSSHEIM
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

VORHABENTRÄGER:



**Seniorendienste
Tauberfranken gGmbH**

**Uhlandstraße 7
97980 Bad Mergentheim**

Stand: Entwurf vom 30.01.2019



WALTER + PARTNER GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI

Johannes-Kepler-Straße 1
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341/9207-0 Fax: 9207-50
E-Mail: walter.partner@wup-tb.de
www.walter-und-partner.de

Verkehrsanlagen Abwasseranlagen
Wasserversorgung Umwelttechnik
Wasserbau Vermessung
Geo-Information

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)	4
1.1	Art der Baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	4
1.3.1	<i>Gebäudehöhen</i>	4
1.3.2	<i>Festsetzung der Höhenlage</i>	4
1.4	Bauweise	5
1.5	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen	5
1.5.1	<i>Stellplätze, Carports und Garagen</i>	5
1.5.2	<i>Nebenanlagen</i>	5
1.6	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
1.7	Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	5
1.8	Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
1.9	Pflichten des Grundstückseigentümers / -nutzers	6
1.10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	7
2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)	8
2.1	Denkmalschutz	8
2.2	Zisternennutzung	8
2.3	Gebietsentwässerung	8
2.4	Wasserversorgung	8
2.5	Energiegewinnung	8

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Seniorenzentrum - östliche Kapellenstraße"

In Tauberbischofsheim

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom. 4. Mai 2017 (BGBl I S 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG)), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274)), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom. 18. Juli 2017 (BGBl I S 2771) geändert worden ist.

Im Geltungsbereich des „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Seniorenzentrum – östliche Kapellenstraße“ in Tauberbischofsheim wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne von § 11 BauNVO

Für Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen.

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16–21 a BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

- III Vollgeschosse für die Pflegeeinrichtung und
- IV Vollgeschosse für den Bereich betreutes Wohnen

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

1.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 BauNVO)

1.3.1 Gebäudehöhen

Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Pflegeeinrichtung: Gebäudehöhe max. 15,00 m als Differenz zwischen der Untergeschossfertigfußbodenhöhe und Oberkante Attika

Betreutes Wohnen Gebäudehöhe max. 15,00 m als Differenz zwischen der Untergeschossfertigfußbodenhöhe und Oberkante Attika

Die jeweilige max. Gebäudehöhe kann um max. 2,50 m überschritten werden durch untergeordnete technische Aufbauten auf dem Gebäude.

1.3.2 Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage des gestaffelten Gebäudes wird festgesetzt über die UGFFH des Gebäudeteils, der an die Kapellenstraße angrenzt (Zugang Tagespflege).

Die UGFFH wird festgelegt auf 185,56 müNN $\pm 0,50$ m für die Pflegeeinrichtung, die unmittelbar an die Kapellenstraße anschließt und 188,87 müNN $\pm 0,50$ m für den Gebäudeteil des betreuten Wohnens. Die Bezugshöhe des Verbindungsgebäudes zwischen den beiden Baukörpern mit dem zentralen Gebäudezugang orientiert sich an der Höhe des Gebäudeteils Betreutes Wohnen.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 BauNVO Abs. 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt für 2 versetzte Baukörper mit Verbindungsgebäude.

1.5 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

1.5.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen werden vollflächig befestigt.

1.5.2 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen für die Müllentsorgung und Energieversorgung (Trafostation) sind auch außerhalb der Baugrenzen an der festgesetzten Fläche zulässig.

1.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Von der im Bebauungsplan dargestellten Wegeführung kann beim Ausbau abgewichen werden.

1.7 Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauBG)

Die Arten der gemäß Punkt 1.3.2 der Örtlichen Bauvorschriften zu pflanzenden Bäume sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides,	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne, mehrstämmige Schirmform
Betula pendula,	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior,	Esche
Juglans regia,	Walnuss
Malus ‚evereste‘	Zierapfel
Magnolia kobus – Kobushi	Magnolie
Prunus avium,	Vogelkirsche
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Quercus robur,	Stieleiche
Sorbus aucuparia,	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos,	Sommerlinde
Tilia cordata,	Winterlinde

1.8 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

1.9 Pflichten des Grundstückseigentümers / -nutzers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Stützfundamente von Rabattensteinen und Randstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen festgelegt.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Denkmalschutz

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2.2 Zisternennutzung

Die Nutzung von Zisternen ist innerhalb der Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig. Zisternen benötigen einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation. Zisternen dienen der Bewässerung der Freianlagen. Eine Verbindung zum Trinkwassernetz darf nicht hergestellt werden.

2.3 Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des gesamten Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Zur Drosselung des Regenwasserabflusses werden 2 Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück errichtet. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und des gedrosselten Regenwasserabflusses erfolgt in den Mischwasserkanal der Stadt Tauberbischofsheim.

2.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Wasserversorgungsnetz in der Kapellenstraße und der Anton-Schwan-Straße.

Die Festlegung der Randbedingungen zur Löschwasserversorgung erfolgt in Absprache mit dem Kreisbrandmeister.

2.5 Energiegewinnung

Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind anzeige- bzw. genehmigungspflichtig. Angaben zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen, insbesondere zu Tonschichten und Grundwasserständen sind beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt vorzulegen. Je nach Lage und Art des Vorhabens ist es möglich, dass weitere

Unterlagen (z.B. hydrogeologisches Gutachten) und die Einschaltung des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) erforderlich werden.

Tauberbischofsheim,

Wolfgang Vockel
Bürgermeister

T:\Projekte\Tauberbischofsheim\22759\22759_s\Berichte\1. Auslegung\Anlage 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 2019-01-30_2.docx