

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 Umweltechnik
Wasserbau Vermessung
Geo-Information

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

1	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)	4
1.1	Dächer	4
1.1.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	4
1.1.2	Dachdeckung	4
1.1.3	Dachform der Nebenanlagen, Garagen und Carports	4
1.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	4
1.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	5
1.4	Einfriedigungen	5
1.5	Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern	5
1.6	Antennen	5
1.7	Niederspannungsfreileitungen	6
1.8	Stellplatzverpflichtung	6
1.9	Ordnungswidrigkeiten	6

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Seniorenzentrum - östliche Kapellenstraße"
In Tauberbischofsheim

RECHTSGRUNDLAGEN

- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

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

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)

1.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

1.1.1.1 Dachformen: Flachdächer (FD)

1.1.1.2 Dachneigungen siehe Einschrieb im Bebauungsplan bis 5 °

1.1.2 Dachdeckung

1.1.2.1 Die Flachdächer werden mit Kiesschüttung oder begrünt ausgeführt.

1.1.2.2 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig, aufgeständerte Anlagen sind unzulässig sofern sie einsehbar sind – Bezugspunkt Kapellenstraße.

1.1.3 Dachform der Nebenanlagen, Garagen und Carports

Garagen, Carports und Nebenanlagen können mit Kiesschüttung oder mit extensiv begrüntem Flachdach errichtet werden.

1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.2.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um Sonnenkollektoren. Das Eigenlogo der Einrichtung kann reflektierend ausgeführt werden.

1.2.2 Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen muss in gedeckten Farbtönen oder weiß erfolgen.

1.2.3 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind hauptsächlich als Putz-, Sichtmauerwerk, Verkleidungen zur Wärmedämmung oder Glasflächen (Glasvorbauten, Wintergarten u.ä.) zulässig.

1.2.4 Nebenanlagen sind nur in Holz (zimmermannsmäßiger Konstruktion), Stahl-, Glas oder Massivbauweise zulässig.

1.2.5 Werbeanlagen sind nur auf der Fassade zulässig mit einer Höhe von max. 3,50 m.

1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.3.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug durchzuführen.

1.3.2 Auf den nicht überbauten Flächen sind mindestens 10 standorttypische Laubbäume und Sträucher anzupflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

1.4 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.4.1 Zur Sicherung der Außenanlage im Bereich des Demenzgartens sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, auf der restlichen Grundstücksfläche sind Einfriedigungen nur in offener Form (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun) bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

1.4.2 Entlang der Kapellenstraße sind nur geschlossene Einfriedigungen (Mauersockel) zulässig und dürfen eine Höhe von 0,4 m nicht übersteigen.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung von Terrassen, Gebäudevorflächen bzw. des Demenzgartens in Zusammenhang mit den zu errichtenden Gebäuden erforderlich sind, sind bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig.

Ansonsten sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einem maximalen Höhenunterschied von 2,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf maximal 2,00 m betragen.

1.6 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung von mehr als sechs Außenantennen (terrestrische oder Satellitenantennen) für die Pflegeeinrichtung und mehr als sechs Außenantennen für den Bereich Betreutes Wohnen ist unzulässig. Die Festlegung der jeweiligen Standorte erfolgt in Abstimmung mit der Gebäudekonzeption.

1.7 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

1.8 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs.2 Nr. 2 Nr 1 LBO in Verbindung mit § 38 Abs. 1 Nr 12 und § 56)

- je Seniorenwohnung sind 1,00 Garagen oder Stellplätze
- je 10 Heimplätzen im Pflegeheim ist 1 Stellplatz
- für die Tagespflege sind 3 Stellplätze

nachzuweisen.

Die Nutzung der im Bereich des bestehenden Parkplatzes auf Flurstück 9290 zur Verfügung stehenden Parkplätze für das Seniorenzentrum – östliche Kapellenstraße wird über eine Baulast gesichert.

Gemäß LBO sind für die Seniorenwohnungen Fahrrad-Stellplätze in ausreichender Anzahl bereitzustellen, auf Grund der besonderen Nutzer der Wohnungen sind je Wohneinheit 0,5 Fahrradstellplätze und je 10 Pflegeplätze je 1 Fahrrad-Stellplatz zu errichten.

Ein Teil der Fahrrad-Stellplätze wird im Außenbereich der Gebäude und die restlichen Plätze innerhalb der Gebäude eingerichtet.

1.9 Ordnungswidrigkeiten

(§ 74 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Tauberbischofsheim,

Wolfgang Vockel
Bürgermeister