

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit Zeichenerklärung und Verfahrenshinweisen, ferner aus einem Textteil (weitere Festsetzungen und Begründung sowie der Satzung.

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Sondergebiet“, Alten- und Pflegeheim im Sinne des §11 Abs. 1 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil festgesetzten Werte für Grund- und Geschossflächenzahlen mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 sowie maximal drei Vollgeschosse als Obergrenze, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschossflächenzahl und überbaubare Flächen sowie aus den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 1 BauNVO.

3. Baugestaltung

Im Gebiet sind drei Vollgeschosse (III) und ein Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) zulässig. Als Dachform wird ein Sattel-, Walm- oder Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 20° ohne Kniestock festgesetzt. Die maximale Traufhöhe beträgt im Mittel 10,00m, im Innenhof teilweise 13,00 m zum geplanten Gelände. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Flachdächer sind für eingeschossige Anbauten zugelassen.

Dächer sind mit naturroten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen auszuführen. Gelb, grün, blau oder ähnliche Farben sind ausgeschlossen. Blecheindeckungen sind zulässig.

4. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich den Hauptgebäuden unterordnen. Müll- und Wertstoffcontainer sind im Gebäude oder in eigenen Nebengebäuden unterzubringen.

Soweit die Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgt, ist vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe, gerechnet von der Grundstücksgrenze, freizuhalten. Bei Errichtung von Garagen und Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze ist die Stellung und Gestaltung im Einvernehmen mit dem Angrenzer anzugleichen.

5. Fassadengestaltung

Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Verputzte Flächen sind mit mineralischem Putz auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und ähnlichen Materialien sowie glänzende Farbanstriche sind unzulässig.

6. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der Straßen sind als max. 1,00m hohe Holzlattenzäune auszuführen, ohne Unterbrechungen durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen und Einfahrten. Trennzäune zwischen den Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 2,00 m erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Rohrmattenzäune oder ähnliche sind unzulässig.

7. Zufahrten

Für die Zufahrt von der Schulstraße aus sind Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt.

8. Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Telekom AG sowie von Versorgungsleitungen der N-ergie gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungssträger erforderlich.

9. Minderung der Versiegelung

Die Versiegelung von Platz- und Wegeflächen auf den Grundstücken sowie von öffentlichen Fußwegen ist auf das mindestnotwendige Maß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Alle weiteren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

10. Beseitigung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Pflanzflächen soll durch geeignete Maßnahmen (Teiche, Sickerschächte) zurückgehalten und versickert bzw. direkt dem Grundwasser zugeführt werden. Bei der Herstellung derartiger Anlagen ist ein Notüberlauf mit Anschluss an die Kanalisation vorzusehen. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.

Die Anlage und Unterhaltung privater Brunnenanlagen und sonstiger Entnahmestellen von Grund- und Schichtwasser sind nicht zulässig.