

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Pflegezentrum Onstmettinger Weg (Bethanien) (Mö 238)

Textliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan ändert und ergänzt in seinem Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1972/27 (Balingen Straße Teil B 2, Mö 111b) wie folgt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB / BauNVO

1. Überbaubare Grundstücksfläche und maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i . V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und maximalen Anzahl der Vollgeschosse werden gemäß Planzeichnung ersetzt. Unterirdische Gebäudeteile sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, soweit sie insgesamt eine Grundfläche von 1500 m² nicht überschreiten. Die Regelung des Bebauungsplanes 1972/27 zu unterirdischen Garagen - Planeintrag Ga(u) - bleibt dadurch unberührt.

2. Gebäuderichtung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die Festsetzungen zur Gebäuderichtung entfallen ersatzlos.

3. Dachbegrünung (Neufestsetzung, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer Substratauflage von mindestens 12 cm als extensiv begrünte Flächen auszubilden und so zu erhalten. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Neufestsetzung, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Vor Beginn des Abrisses des ein- bis viergeschossigen Gebäudebestandes entlang des Ebinger Weg sind am bestehenden Gebäude des Gerontopsychiatrischen Fachbereiches acht Ersatznistkästen (vier Sperlingshäuser, zwei allgemeine Vogelnistkästen, zwei Fledermausbretter) als CEF-Maßnahme anzubringen (CEF-Maßnahme: continuous ecological functionality measures – Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion).
- (2) Vor Beginn des Abrisses des bis zu achtgeschossigen Pflegeheim-Altbaus am Onstmettinger Weg sind für den Verlust der Niststätten des Mauerseglers sowie des Haussperlings, weiterer Vogelarten und von Fledermäusern am vorgesehenen Pflegeheimneubau entsprechende Ersatznistkästen als CEF-Maßnahme anzubringen.

5. Übrige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans 1972/27 (Balinger Straße Teil B 2, Mö 111b) gelten unverändert fort.

B Kennzeichnungen

Schadstoffimmissionen

Der Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Schadstoffimmissionen zu treffen sind.

C Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Die Festsetzung „Flachdach mit Kiesausschüttung (§ 111 LBO)“ wird aufgehoben.
- (2) Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 7° Neigung zulässig. Solaranlagen sind auf den Dächern zulässig. Diese sind auf den Flachdächern und flachgeneigten Dächern um die Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Die Überdeckung der begrüneten Dachfläche durch Solaranlagen darf maximal 50 % betragen.

D Hinweise

Artenschutz

Vor Beginn von Baumaßnahmen sowie bei Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, inwieweit durch Abbruch und Umbau von Gebäuden sowie durch die Beseitigung von Gehölzen die Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders geschützter Tierarten beschädigt oder zerstört oder Individuen der streng geschützten Tierarten gestört und damit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Festsetzung A 4 sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Denkmalschutz

Für den Planbereich deuten historische Flurbezeichnungen bzw. Schriftquellen auf die Existenz einer lagemäßig nicht hinreichend bestimmten mittelalterlichen Wüstung (abgegangene Siedlung Wettmannstadt) hin. Auf Grund der unsicheren Lokalisierung und der im Gebiet bereits flächig vorhandenen modernen Bebauung, ist eine Kulturdenkmaleigenschaft gemäß § 2 DSchG jedoch nicht zu belegen. Archäologisch relevante Aufschlüsse von Relikten der älteren Besiedlungsgeschichte und Sachkultur sind im Zuge von Bodeneingriffen nicht grundsätzlich auszuschließen.

Funde bei Grabungen, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder dem nächsten Polizeirevier zu melden (§ 20 DSchG). Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerlaufzeiten im Bauablauf zu rechnen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.