



Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

- 4. Immissionsschutz (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)**
Die Anlieferung innerhalb der Ruhezeiten wird auf maximal einen Lkw und einen Sprinter pro Tag begrenzt. An Werktagen sind die folgenden Ruhezeiten zu berücksichtigen:
06:00 – 07:00 Uhr
20:00 – 22:00 Uhr
An Sonn- und Feiertagen sind folgende Ruhezeiten zu berücksichtigen:
06:00 – 09:00 Uhr
13:00 – 15:00 Uhr
20:00 – 22:00 Uhr.
- II. Bauordnungrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 9 HBO**
- 5. Dachneigungen**
Die Dachneigung wird auf einen zulässigen Bereich zwischen 0° bis 30° festgelegt. Als zulässige Dachformen werden Flach-, Sattel- und Putzdecker festgesetzt. Dächer mit Pyramidenform sind nur für untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte usw.) zulässig.
- III. Hinweise und Empfehlungen**
- 6. Bodendenkmäler (§ 21 HDSchG)**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 7. Altlasten**
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
- 8. Anzeichen von Bergbau**
Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Fundpunkte ehemaliger Bergbauberechtigungen. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, in dem genannten Bereich bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- 9. Artenschutz**
Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder -steine). Fledermaustafeln wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden. An Gebädefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebräuer, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden. Bäume sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geotextilien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

Tabelle zu 2.2

Gebäude	Art der baulichen Nutzung	Maximale Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt	Maß der baulichen Nutzung Anzahl der Vollgeschosse
K	WA Pflege und Betreuung	Bestand	I
B	WA Pflege und Betreuung	Bestand	I
E	WA Pflege und Betreuung	Bestand	III
F	WA Pflege und Betreuung	Bestand	II
J	WA Lagerhalle	14	III
C, D	WA Pflege und Betreuung	Bestand	III
A	WA Pflege und Betreuung	Bestand	V
A1	WA Pflege und Betreuung	Bestand	IV
A2	WA Pflege und Betreuung	Bestand	IV
G	WA Pflege und Betreuung	17	V
H	WA Pflege und Betreuung	Bestand	I
L	WA Pflege und Betreuung	5	III

Festsetzungen

- Grünfläche – Parkanlage (§ 9 (1) Ziffer 15 BauGB)
 - Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (§ 9 (1) Ziffer 15 BauGB)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und deren Nutzungen (§ 9 (1) Ziffer 11 BauGB) als Zufahrtswege, Fußwege, Stellplatzflächen
 - Stellplatzfläche für die Wohnanlage im Teilgeltungsbereich 1 in geschotterter Bauweise
 - Erhaltung eines vorhandenen Baumes (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB). Bei Abgängigkeit ist der Baum durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen.
 - Pflanzung von mindestens 24 Solitärbäumen mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von 16 - 20 cm. Bei Abgängigkeit erfolgt eine Ersatzpflanzung
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Vorhandenes Gebäude
 - Geplantes Gebäude
 - Überdachung

Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
- 1. Flächenfestsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzungen**
- Teilgeltungsbereich 1**
Allgemeines Wohngebiet für ein Senioren-Wohn-/Pflegeheim und betreutes Wohnen (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)
Zulässig sind Einrichtungen für stationäre und ambulante Pflegeeinrichtungen, seniorengerechtes Wohnen und Wohnraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Weiterhin sind alle Einrichtungen im Zusammenhang mit Gesundheit und Pflege zulässig.
- Teilgeltungsbereich 2**
Grünfläche – Parkanlage (§ 9 (1) Ziffer 15 BauGB) – zulässig sind ein Wegesystem mit einer Länge von ca. 550 m (1.100 qm) ein Stillgewässer eine Streuobstwiese und eine Lindenhalle, jeweils aus Hochstämmen ein Streichelzoo mit Stallanlage und Festmislagerstätte (60 qm) Kleingärten für Obst und Gemüse – ohne Gebäude ein Veranstaltungsbereich mit Bühne von 500 qm ein Versorgungsbauwerk mit 200 qm ein Außenbereich zum Versorgungsbauwerk mit 400 qm ein Mehrgenerationenspielplatz
- Im Teilgeltungsbereich 2 wird eine Stellplatzfläche für die Wohnanlage 1 festgesetzt. Die Fläche wird geschottert.
- Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (§ 9 (1) Ziffer 15 BauGB). Die nicht überbaubaren und nicht der inneren Erschließung dienenden Flächen sind als Grünflächen anzulegen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und deren Nutzungen (§ 9 (1) Ziffer 11 BauGB) als Zufahrtswege, Fußwege, Stellplatzflächen
- Festmislagerstätte (§ 9 (1) Ziffer 14 BauGB) – Im Zusammenhang mit der Tierhaltung der Wohnanlage ist eine Festmislagerstätte vorzusehen.
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Ziffer 16 b BauGB) – Innerhalb des Geltungsbereichs ist für die geplanten Baumaßnahmen über das vorhandene Rückhaltevolumen hinaus ein zusätzliches Regenwasserückhaltevolumen von 450 qm vorzusehen.
- Die Stadt Oberzent kann durch Satzung regeln, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen (34 (4) HWG).
- Das innerhalb der Parkanlage anfallende Niederschlagswasser ist überwiegend innerhalb des Parks einer Versickerung zuzuführen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB LV.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
- 2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen liegt östlich des Gebäudes K. Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO)**
Für das Baugebiet wird im nördlichen Teil eine Bebauung mit 1 bis 5 geschossigen Gebäuden festgesetzt. Dies geschieht in Anlehnung an die vorhandene Bebauung. Der gesamte Gebäudekomplex wird somit als 5-geschossig eingestuft. Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt östlich des Gebäudes K bis zum höchsten Punkt eines Gebäudes. Dies ist das geplante Gebäude G mit einer Höhe von 17 m über dem Höhenbezugspunkt.
- 3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)**
- 3.1 Kompensationsmaßnahmen**
Auf folgenden Flurstücken, über die die Pflegestellung Odenwald verfügen kann, werden Streuobstwiesen oder Baumhaine angelegt:
1. Gemarkung Beerfelden, Flur 2, Flurstück 495/1, 495/2, 495/3, 6.852 qm, Acker
2. Gemarkung Beerfelden, Flur 2, Flurstück 497/1 – 497/4, 7.910 qm, Wiese
3. Gemarkung Beerfelden, Flur 2, Flurstücke 498/1 und 498/2, 3.017 qm, Wiese.
Die Flächen sind durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Odenwald dauerhaft zu sichern.
- Es sind hochstämmige Obstbäume und Wäldchen zu pflanzen. Möglich ist auch die Pflanzung von Wildobstbäumen wie Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyramidalis*), Eselkastanie (*Castanea sativa*), Walnuss (*Juglans regia*), Vogelkirsche (*Sorbus aucuparia*), Spierling (*Sorbus domestica*) in Verbindung mit heimischen Laubbäumen wie Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Berg-Ahorn (*Acer pseudo-platanus*) oder Sommer-Linde (*Tilia platyphylloides*).
- Der Pflanzabstand sollte nicht unter 12 m liegen, so dass ein harter Charakter entsteht.
Pflanzqualität: mindestens 3 x v mit Drahtballierung, Breite 150 – 200, Höhe 250 – 300.
- Die Bäume sind durch Pflegeschnitte im Abstand von 2 Jahren zu entwickeln. Nach 5 Jahren kann der Schnittintervall auf 5 Jahre verlängert werden.
Die Wiese unter den Obstbäumen wird einmal jährlich ab Juli gemäht. Das Mähgut ist abzuführen. Dünger und Pestizide werden nicht eingesetzt.
- 3.2 Ersatzpflanzung**
Der Eingriff kann durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs und die externen Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Das Defizit soll durch eine Ersatzpflanzung gemäß § 15 (6) BNatSchG kompensiert werden. Die Höhe der Ersatzpflanzung beträgt gemäß Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 33.470,40 €.
- 3.3 Baumerhalt**
Im Geltungsbereich wird ein Solitärbaum südöstlich des geplanten Gebäudes G (Amberbaum) als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgängigkeit des Baumes ist er durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen.
- 3.4 Pflanzung von Gehölzen**
Im Bereich der Grünflächen (ohne Parkanlage) sind mindestens 24 Solitärbaumbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hochstämme haben einen Mindeststammdurchmesser in ein Meter Höhe von 16 - 20 cm. Von diesem Ansatz wurde in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ausgegangen. Bei Abgängigkeit von Bäumen ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Im Teilgeltungsbereich 2 wird zum westlich angrenzenden Baugrundstück hin auf einem 3 m breiten Grünstreifen eine immergrüne Sichtschutzecke gepflanzt, dauerhaft erhalten und gepflegt.
- 3.5 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG**
Rodungsarbeiten erfolgen zwischen Oktober und Ende Februar. Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen, die während der Vegetationsperiode beeinträchtigt werden könnten.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen)**
Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.
Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-A-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
Die Lichtpunktshöhen sind möglichst niedrig zu halten.
Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
xx.xx.xxxx
- Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx durch Auslegung des Entwurfs nach vorheriger Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom xx.xx.xxxx
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom xx.xx.xxxx

gez. Christian Kehrer, Bürgermeister

Datum Unterschrift

Genehmigt durch das Regierungspräsidium Darmstadt

Datum Unterschrift

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

gez. Christian Kehrer, Bürgermeister

Datum Unterschrift

Kartengrundlage vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt, Kartenoriginalformat A 1



Stadt Oberzent

Bebauungsplan
"Seniorenresidenz Hedwig-Hennebühl"
Entwurf

September 2024

Maßstab 1: 1.000

BfL Büro für Landschaftsökologie
Anke Heuer und Gerd Döring

Mainzer Straße 25, 65185 Wiesbaden, Tel. 0611/36 00 76 55 info@BfL-odw.de