

Auftraggeber: Römerhaus Bauträger GmbH  
Hofstückstraße 37  
67105 Schifferstadt  
Tel. 06235/9583-0 Fax 9583-10

## **Begründung** gem. BauGB § 9, Abs. 8

**zum Bebauungsplan Nr. 65  
„Großer Garten, 2. Änderung“  
in der Stadt Schifferstadt / Pfalz**

**- Endfassung -**

Dieser Bericht umfasst 11 Seiten

Auftragnehmer:



Ingenieurbüro L.O.P.  
Dipl. Ing. (FH) U. Hock & Tech. GLB H. Wendel  
Weinsheimer Hauptstraße 23  
67551 Worms  
Tel. 06241/93991-0 Fax 93991-18  
Email: [info@LOP-Ingenieure.de](mailto:info@LOP-Ingenieure.de)

Projekt-Nr.: 03/UH/BL134

**Stand: 12. November 2003**



---

Dipl. Ing. (FH) U. Hock

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Kartengrundlage / Datengrundlage	4
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE (§ 1 ABS. 3 BAUGB)</b>	<b>4</b>
2.1	Planungsanlass	4
2.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
2.2.1	Vorhabenbeschreibung	4
<b>3</b>	<b>DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN</b>	<b>5</b>
3.1	Aufstellungsbeschluss	5
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)	5
3.3	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	5
3.4	Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	5
3.5	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	6
3.6	Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	6
<b>4</b>	<b>EINFÜGEN IN DIE RÄUMLICHE GESAMTPLANUNG</b>	<b>6</b>
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	6
4.2	Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan	6
<b>5</b>	<b>ANALYSE DER STÄDTEBAULICHEN-LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN SITUATION</b>	<b>6</b>
5.1	Städtebau	6
5.2	Landschaftsökologie	7
5.2.1	Arten- und Biotopfunktion	7
5.2.2	Bodenfunktion	7
5.2.3	Klimatisch-lufthygienische Funktion	8
5.2.4	Wasserschutzfunktion	8
5.2.5	Erholungsfunktion - Landschaftsbild	8
5.2.6	Fazit	8
<b>6</b>	<b>BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPTION</b>	<b>9</b>
6.1	Bodenordnung	9
<b>7</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE</b>	<b>9</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
7.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
7.5	Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)	10

<b>8</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 88 ABS. 1 UND 6 LBAUO</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>10</b>
9.1	Belange des Verkehrs und der Erschließung	10
9.1.1	Straßenverkehr	10
9.1.2	Versorgung mit Elektrizität / Telekommunikation / Wasser / Abwasser / Gas	11
9.2	Immissionsschutz	11
9.3	Altlasten	11
9.4	Belange der Siedlungsentwicklung	11
9.5	Kosten	11
<b>10</b>	<b>UMSETZUNG UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNGSZIELE</b>	<b>11</b>

# **1 ALLGEMEINES**

## **1.1 Rechtsgrundlagen**

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird nach den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) durchgeführt.

## **1.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Schifferstadt und umfasst die Flurstücke Nr. 13980, 13981, 13982 und 13983 (teilweise).

Die Flurstücke wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 „Großer Garten“ (Inkrafttreten: 16.11.1996) parzelliert und zum damaligen Zeitpunkt als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird im Norden und Westen begrenzt durch die Hans-Purmann-Straße mit der teilweise angrenzenden öffentlichen Versickerungsfläche. Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch die öffentliche Versickerungsfläche entlang der Albert-Weisgerber-Straße. Im Osten stellt die Westgrenze des Flurstück Nr. 13984 (westlich an die Albert-Weisgerber-Straße grenzend) die Abgrenzung des Plangebietes da.

## **1.3 Kartengrundlage / Datengrundlage**

Die Plangrundlage wurde vom Vermessungsbüro Frank W. Brütsch, Bahnhofstraße 72 in 67105 Schifferstadt als Vektordatei mit Email vom 9. Mai 2003 zur Verfügung gestellt.

# **2 ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE (§ 1 ABS. 3 BAUGB)**

## **2.1 Planungsanlass**

Die Firma Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt, möchte im Bereich des Plangebietes ein Senioren-Pflegezentrum errichten. Nach vorhergehenden Ermittlungen durch die Firma Römerhaus GmbH und Rücksprachen mit der Stadt Schifferstadt besteht hierzu entsprechender Bedarf.

Für die Verwirklichung des Vorhabens ist die Ausweisung eines Sondergebiets notwendig. Dies führte zur hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 65 „Großer Garten“.

## **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

### **2.2.1 Vorhabenbeschreibung<sup>1</sup>**

Vorgesehen ist es im Plangebiet ein Senioren-Pflegezentrum mit 4 Vollgeschossen (1 Vollgeschoss als Dachgeschoss) und 138 Pflegebetten zu errichten. Der zentrale Bau soll mit 5 Vollgeschossen (oberstes Geschoss = Dachvollgeschoss) ausgeführt werden.

<sup>1</sup> Inhaltlich übernommen von Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt

Eine entsprechende Vorplanung des Pflegeheimes wurde der Stadtverwaltung Schifferstadt bereits vorgestellt.

Die Hauptgebäude sollen nicht unterkellert werden. Lediglich der Zentralbau mit Aufzügen und Funktionsräumen wird unterkellert. Die Außenwände sollen verputzt werden und in hellen Pastelltönen angelegt werden. Das Sockelgeschoss wird gesondert gestaltet. Die Dachkonstruktion ist als Pfettendach mit roter Ziegeleindeckung vorgesehen.

Im Erd- bis Dachgeschoss befinden sich insgesamt 138 Pflegebetten mit den jeweiligen Zubehör- und Funktionsräumen, aufgeteilt in 7 Stationen. Die Pflegebetten verteilen sich auf 100 Einzelzimmer und 19 Doppelzimmer. Das Erdgeschoss beinhaltet die Cafeteria, Hauptküche, Sozial- und Verwaltungsräume. Im Zentralgebäude befinden sich Foyer mit Rezeption, Haustechnikräume, Hausmeisterraum, Andachtsraum, Wäscherei, Gymnastikraum und Sozialräume für Pflegepersonal.

Im Erdgeschoss befindet sich eine beschützte Station für demente Bewohner mit 24 Pflegebetten. Der davor liegende Garten wird zum Schutz der Demenzen mit einer Einfriedung > 2,00 m eingezäunt.

Durch die Maßnahme entstehen im Plangebiet ca. 50 Arbeitsplätze.

### **3 DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Schifferstadt hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am 10.7.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung: Nr. 65 „Großer Garten, 2. Änderung“. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.7.2003.

Der Geltungsbereich kann der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes entnommen werden.

#### **3.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 28.7.2003 bis 28.8.2003 durch Offenlegung in der Stadtverwaltung nach Veröffentlichung am 19.7.2003 statt.

#### **3.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Stadt Schifferstadt hat in ihrer Sitzung am 10.7.2003 beschlossen, die Träger öffentlicher Belange mit den vorliegenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung frühzeitig zu beteiligen. Die öffentlichen Planungsträger wurden am 15.07.2003 um Stellungnahme gebeten.

Nach Beendigung der Bürgerbeteiligung erfolgte eine sach- und fachgerechte Abwägung. Die Beschlussfassung hierzu erfolgte am 10.9.2003.

#### **3.4 Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Stadt Schifferstadt hat in ihrer Sitzung vom 10.9.2003 die Offenlegung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.9.2003. Für den Zeitraum vom 29.9.2003 bis zum 29.10.2003 wurde der Bebauungsplan bei der Stadtverwaltung Schifferstadt zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

### **3.5 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Stadtrat hat am 4.12.2003 den Bebauungsplan aufgrund des §24 GemO und des §10 BauGB als Satzung beschlossen.

### **3.6 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der Kreisverwaltung ist am 13.12.2003 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (3 und 4), 215 (1) BauGB sowie § 22 GemO wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

## **4 EINFÜGEN IN DIE RÄUMLICHE GESAMTPLANUNG**

### **4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Der Bebauungsplan ist den Zielen von Raumordnung und Landesplanung angepasst.

### **4.2 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Schifferstadt (FNP genehmigt am 13.4.2002) ist das Neubaugebiet „Großer Garten“ als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Im Bebauungsplan „Großer Garten“ erfolgte eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ und in der hier vorliegenden 2. Änderung erfolgt eine Detaillierung dieser Darstellungen durch die Festsetzung als „Sondergebiet“. Die im Flächennutzungsplan im Schwerpunkt des Gesamtgebietes ausgewiesene "Fläche für den Gemeinbedarf mit der Nutzungsbestimmung "Schule und Kindergarten" wurde wegen der voraussichtlich erforderlichen größeren Gebäude im Bebauungsplan Nr. 65 „Großer Garten“ als "Sondergebiet" festgesetzt. Mit der vorliegenden 2. Änderung zum Bebauungsplan „Großer Garten“ erfolgt eine Erweiterung der Sondergebietsflächen mit einem Sondergebiet für ein Senioren-Pflegezentrum. Grundsätzlich sind Pflegeheime in Wohngebieten zulässig. Lediglich aufgrund der Gebäudegrößen wird das Plangebiet – äquivalent zu den bereits ausgewiesenen Sondergebieten für Schule und Kindergarten – als Sondergebiet mit dem Nutzungszweck „Pflegeheim“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5 ANALYSE DER STÄDTEBAULICHEN- LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN SITUATION**

### **5.1 Städtebau**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Bebauungsplans „Großer Garten“. Daran angrenzend beginnt der Bebauungsplan Nr. 64 „Bruchgarten“.

Im bisherigen Baurecht gem. Bebauungsplan Nr. 65 „Großer Garten“ wäre eine Bebauung mit Tiefgarage, einer Wandhöhe von mind. 10,0 und max. 11,0 m sowie einer Dachneigung von 38° bis 45° möglich. Resultierend aus der zeichnerisch dargestellten Bautiefe von bis zu 17,0 m ergäbe sich hierbei eine maximale Gebäudehöhe von 19,50 m.

Für das Sondergebiet „Pflegezentrum“ wird eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 18,50 m festgesetzt. In Verbindung mit der umgebenden Bebauung mit einer zugelassenen Wandhöhe von bis zu 11,00 m gliedert sich das geplante Pflegeheim – nicht zuletzt durch seine gegliederten Baukörper – in das Gesamtgebiet städtebaulich gut ein.

## **5.2 Landschaftsökologie**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 „Großer Garten“ wurde durch Landschaftsarchitekt S. Olschewski, Ludwigshafen, ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt, in dem der Eingriff in Natur und Landschaft mittels Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen wurde.

In der vorliegenden Planung soll daher festgestellt werden, ob die Bebauungsplanänderung einen höheren Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Hierzu wird auf die einzelnen Schutzgüter - vergleichend und mit Bezug auf die Bestandsbeschreibung des genannten landespflegerischen Planungsbeitrages – eingegangen.

### **5.2.1 Arten- und Biotopfunktion**

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt gem. dem Bestandsplan des landespflegerischen Planungsbeitrags des Landschaftsarchitekt Olschewski hauptsächlich im Bereich intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und eines Tiergeheges. Beide Biotoptypen werden als mäßig schutzwürdig eingestuft und im Rahmen der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Da es sich beim beschriebenen Eingriff um einen Totalverlust handelt, ist der Ausgleich mit der Umsetzung des Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erbracht. Durch die Bebauungsplanänderung entsteht kein erhöhter Eingriff.

### **5.2.2 Bodenfunktion**

Die Bodenfunktion wird im landespflegerischen Planungsbeitrag des Landschaftsarchitekt Olschewski für die betroffenen Biotoptypen als gestört beschrieben und sind damit geringer zu bewerten als die gemittelte Bewertung für das Gesamtplangebiet. Bedingt durch den Entfall der bereits im Bebauungsplan „Großer Garten“ genehmigten Tiefgaragen werden keine Eingriffe in die natürliche Bodenhorizontabfolge notwendig. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine GRZ von 0,6 unter Ausschluss einer Überschreitung der GRZ nach § 19 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ 0,4 mit einer möglichen Überschreitung von 50 v. H. wie sie im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt ist. Von daher ist der Versiegelungsgrad nicht höher als bereits im bestehenden Bebauungsplan möglich. Zur Darstellung der Versiegelungsflächen sind diese einschließlich Berechnung der GRZ nachfolgend dargestellt.

<b>Flächen- und GRZ-Berechnung:</b>	
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>5.534,82 m<sup>2</sup></b>
Hochbau	1.873,48 m <sup>2</sup>
Parkplatz + Zufahrten	735,35 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen (Gehwege, Terrasse, Müllplatz)	333,95 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b><u>2.942,78 m<sup>2</sup></u></b>
<b>GRZ Hochbau ohne Nebenanlagen:</b>	<b>0,34</b>
<b>tatsächliche GRZ:</b>	<b><u>0,53</u></b>
Alle Flächen wurden über CAD ermittelt und müssen nicht mit den Angaben des Katasteramtes übereinstimmen!	

Durch den Entfall der Tiefgarage und der damit notwendig werdenden überirdischen Stellplätze kann trotz erhöhter GRZ 0,6 für die tatsächlichen Hochbauten nur eine geringere GRZ in Anspruch genommen werden. Ein erhöhter Eingriff gegenüber dem bilanzierten Eingriff im Rahmen des Bebauungsplans „Großer Garten“ ist damit nicht gegeben. Es ergibt sich kein zusätzlich notwendiger Ausgleich.

### 5.2.3 Klimatisch-lufthygienische Funktion

Als klimatisch wirksam werden im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Großer Garten“ die Biotoptypen Wiesen und Baumbestände herausgestellt. Diese sind im Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Bedingt durch den Entfall der Tiefgarage ergeben sich in diesen Bereichen der Außenanlage für die Vegetation und die Pflanzmöglichkeit von Bäumen bessere Standorte. Von daher ist eher von einer Verbesserung der klimatischen Situation gegenüber dem bislang beschriebenen Eingriff auszugehen.

### 5.2.4 Wasserschutzfunktion

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Aufgrund des Wegfalls der bisher geplanten Tiefgarage ergeben sich für das Schutzgut Grundwasser weniger Beeinträchtigungen als bisher bilanziert. Die überirdischen Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Belag gestaltet oder in die nächstgelegenen Pflanzflächen entwässert. Insgesamt soll, soweit dies bautechnisch möglich ist, möglichst kein Niederschlagswasser der Außenanlage aus dem Plangebiet abgeführt werden. Weitere Informationen können dem Kapitel 5.2.2 Bodenfunktion entnommen werden.

### 5.2.5 Erholungsfunktion - Landschaftsbild

Die Erholungsfunktion wird im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Großer Garten“ als kaum beeinträchtigt dargestellt.

Eine erhöhte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegenüber dem bilanzierten Eingriff ist nicht gegeben, da hierzu eine entsprechende Fernwirkung gegeben sein müsste. Die Bebauung „Pflegeheim“ ist in die Gesamtbebauung integriert und wirkt als Einzelbauwerk nicht nachteilig auf das Landschaftsbild.

### 5.2.6 Fazit

Aus der vorliegenden 2. Änderung zum Bebauungsplan „Großer Garten“ lassen sich keine verstärkten Eingriffe in Natur und Landschaft ableiten. Mit den Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan „Großer Garten“ ist die Bebauungsplanänderung mit abgedeckt. Es ist sogar eher von einem geringeren Eingriff auszugehen.

Die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplan „Großer Garten“ zum Ausgleich des Eingriff in Natur und Landschaft werden – soweit sich diese auf Privatgrundstücke beziehen – mit in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Der Ausgleich innerhalb des Baugebietes wird damit durch die Bebauungsplanänderung nicht gemindert.

## **6 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPTION**

Das Sondergebiet „Pflegeheim“ wird über die nördlich und östlich angrenzende Hans-Purmann-Straße erschlossen. Nach bisheriger Planung sind zwei Zufahrten von der genannten Straße und eine fußläufige Anbindung vorgesehen. Die weitere Erschließung des Pflegeheims erfolgt als private Erschließung auf der Fläche.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse sollen von den umliegenden Straßen mittels Hausanschluss sichergestellt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass eine entsprechende Löschwasserversorgung zur Brandbekämpfung gemäß den einschlägigen Richtlinien über die neue erstellte Erschließung sichergestellt ist.

### **6.1 Bodenordnung**

Alle betroffenen Grundstücke werden vor Baubeginn durch den Investor Römerhaus Bauträger GmbH käuflich erworben. Die Erschließung und Umlegung erfolgt durch den Investor. Alle Baugrundstücke werden letztendlich neu vermessen. Eine Bodenordnung durch die öffentliche Hand wird nicht notwendig.

## **7 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für das Sondergebiet ist die Art der Nutzung entsprechend ihrer besonderen Zweckbestimmung in Kapitel 2.2 Ziele und Zwecke der Planung erläutert.

Die Größe der Flächen und ihre spezielle Nutzungsfestsetzung ergeben sich aus der Abschätzung des voraussichtlichen Bedarfs, der sich aus der Abgrenzung der jeweiligen Einzugsgebiete ableitet.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete ist dem Plan bzw. den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine der Nutzung des Baugebiets entsprechende bauliche Dichte ermöglichen und dabei die städtebauliche Ordnung garantieren. Durch die Festschreibung der Wand- und Gebäudehöhen ist eine gestaffelte Bebauung gegenüber dem städtebaulichen Umfeld unter gleichzeitiger Berücksichtigung der besonderen Nutzung als Pflegeheim gewährleistet.

Die GRZ wird dem geplanten Baukörper gemäß festgesetzt. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine Überschreitung der GRZ ohne weiteren landespflegerischen Ausgleich nicht zugelassen.

### **7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Aufgrund der besonderen Nutzung und der erforderlichen gebäudeinternen Erschließung wird die besondere Bauweise festgesetzt. Diese erlaubt gegenüber der offenen Bauweise auch die Erstellung von Gebäuden über 50 m Länge. Im Hinblick auf das städtebauliche Umfeld ist diese Bauweise angemessen.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

Eine Festsetzung von Baulinien erscheint nicht geboten, da die Variabilität einer Bebauung in einem Sondergebiet zu Errichtung einer Altenwohnanlage eine solche Festsetzung nicht erlauben würde.

In allen Bereichen wird jedoch gewährleistet, dass eine ausreichende randliche Eingrünung möglich ist.

### **7.5 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)**

Durch die Beschränkung von hochbaulichen Nebenanlagen auf eine Größe von 15 m<sup>2</sup> und die Zulässigkeit auf der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den seitlichen Abstandsflächen soll eine eigenständige Entwicklung in Richtung „geschlossener Bauweise“ vermieden werden. Da für das Sondergebiet Pflegeheim die Baugrenze eingeschränkt wurde, sollen hier auch außerhalb der Baugrenze Stellplätze zugelassen werden. Ohne diese Zulassung würde sich die festgesetzte GRZ nur durch eine sehr verdichtete Bebauung erfüllen lassen. Hier wird die gestalterisch aufgelockerte Bebauungsvariante bevorzugt.

## **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 88 ABS. 1 UND 6 LBAUO**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind begründet in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der Gestaltung des bebauten Umfeldes des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Aufgrund der Gebäudezusammenstellung im Sondergebiet „Pflegeheim“ sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Gestalterisch soll dies so aussehen, dass die Hauptgebäude mit geneigtem Dach versehen werden, während die Verbindungsbauten mit Flach- und/oder Pultdach versehen werden können.

Die genauen textlichen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

## **9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **9.1 Belange des Verkehrs und der Erschließung**

#### **9.1.1 Straßenverkehr**

Wesentliche Auswirkungen auf den Straßenverkehr bestehen nicht.

### **9.1.2 Versorgung mit Elektrizität / Telekommunikation / Wasser /Abwasser / Gas**

Wesentliche Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung bestehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

### **9.2 Immissionsschutz**

Auswirkungen auf den Immissionsschutz bestehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Der Beurteilungspegel für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet liegt insgesamt unter dem Immissionsgrenzwert.

### **9.3 Altlasten**

Aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet altlastenfrei ist. Aussagen zu Belastungen sind dem Bebauungsplan „Großer Garten“ nicht zu entnehmen.

### **9.4 Belange der Siedlungsentwicklung**

Die Nutzung des Geländes als Pflegeheim geht konform mit den übergeordneten Planungen und trägt darüber hinaus zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da die Entwicklung des Areals auf einer bereits baurechtlich erschlossenen Fläche vollzogen wird. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme unberührter Freiflächen erfolgt nicht.

Neu geschaffene Arbeitsplätze im Altenpflegebereich können als strukturpolitisch erwünscht angesehen werden.

### **9.5 Kosten**

Die Erschließungskosten im Plangebiet werden vom Vorhabenträger getragen.

## **10 UMSETZUNG UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNGSZIELE**

Das Plangebiet wird, nach vorliegender Baugenehmigung, an die örtlichen Erschließungs- und Versorgungssysteme und an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Das Oberflächenwasser soll vorrangig im Plangebiet gesammelt, verwertet und zur Versickerung gebracht werden.

Nach Fertigstellung der hochbaulichen Arbeiten wird die wegetechnische Erschließung im Plangebiet als private Erschließung vorgenommen.

In so fern Arbeiten an öffentlichen Flächen notwendig werden, sollen diese mit der zuständigen Behörde im Vorfeld abgestimmt werden.