

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
und örtliche Bauvorschriften

„Pflegeheim Vogt“

Aufgrund § 12 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBL. S. 760), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBBL. I. S 745), hat der Gemeinderat der Gemeinde Vogt in öffentlicher Sitzung am 11. Februar 2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegeheim Vogt“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem Lageplan des Vermessungsbüros Manfred Moll, 88152 Mengen-Rulfingen mit den Eintragungen des Architekturbüros Martin Zyschka, 88512 Mengen vom 11.09.03

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) vom 11.09.03 im Maßstab 1:500, gefertigt vom Vermessungsbüro Manfred Moll, 88152 Mengen-Rulfingen, mit den Eintragungen des Architekturbüros Martin Zyschka, 88512 Mengen (Anlage 1).
2. Gebäudequerschnitt vom 11.09.03 im Maßstab 1:200 (Anlage 2), gefertigt vom Architekturbüro Martin Zyschka, 88512 Mengen.
3. Grünordnungsplan vom 09.07.2003 im Maßstab 1 : 500, gefertigt von Dipl. Ing. Rochus Hack, Bodnegg (Anlage 3)
4. Flächenplan zur Grünordnung vom 09.07.2003 im Maßstab 1:500, gefertigt von Dipl. Ing. Rochus Hack, Bodnegg (Anlage 4)
5. Artenliste vom 09.07.2003, gefertigt von Dipl. Ing. Rochus Hack, Bodnegg (Anlage 5)

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart
Pflegeheim mit 30 Pflegeplätzen und 17 heimgelassenen Wohnungen.
2. Nutzungsmaß
Die maximale Überbauung wird durch die im Lageplan dargestellte überbaubare Fläche (Baugrenze) dargestellt.
3. Die zulässige Gebäudehöhe ist in der Anlage 2 (Gebäudequerschnitt) dargestellt.
4. Bodenversiegelung
Bodenversiegelungen sind weitestgehend zu vermeiden. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) auszuführen. Alternativ könne diese Flächen auch in wasserundurchlässiger Weise befestigt werden, wenn z.B. durch entsprechende Querneigung eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden möglich ist.
5. Grünflächen mit Pflanzungen
Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie Grundstückszufahrten nicht zugelassen. Die Grünflächen dienen der gärtnerischen Gestaltung und sind entsprechend dem Grünordnungsplan (Anlage 3) und Flächenplan zum Grünordnungsplan (Anlage 4) herzustellen. An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume bzw. Sträucher zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Das durch Planzeichen festgesetzte Gehölz kann zur Anpassung an die örtliche Situation um max. 5 m verschoben werden.
Die Pflanzarten sind nach der Artenliste (Anlage 5) zu wählen.
Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.
6. Leitungsrecht
Für die als Erdleitung verlegte Starkstromleitung ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des Energieversorgers eingetragen. Auf dem Leitungsrecht dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

1. Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser darf nicht in die Mischwasserkanalisation abgeleitet werden, sondern muss in den Retentionsflächen und Zisternen (siehe Flächenplan zum Grünordnungsplan; Anlage 3) gepuffert und verzögert über einen „Niederschlagswasserkanal“ einem Oberflächengewässer zugeführt werden.

Die Versickerung über einen Sickerschacht ist nicht zulässig.

2. Dachform/Dachneigung

Als Dachform ist ein Satteldach mit 22 % Dachneigung und Ziegeleindeckung zulässig (Anlage 2; Gebäudequerschnitt)

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Vogt, den 12. Februar 2004


Smigoc
(Bürgermeister)

Hinweise:

1. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.
2. Die Weiterführung der unter § 3 Nr. 6 beschriebenen Starkstromleitung ist außerhalb des räumliche Geltungsbereich projektiert (Siehe Eintragung Lageplan; Anlage 1)

Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pflegeheim Vogt“ und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet „Pflegeheim Vogt“

Allgemeines

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pflegeheim Vogt“ umfasst eine Teilfläche von ca. 7000 qm des Flurstücks Nr. 356 und eine kleine Teilfläche des Flurstücks Nr. 355. Beide Flurstücke werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Flächennutzungsplan

Die projektierte Planungsfläche ist im derzeitigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt – Wolfegg als unbeplanter Bereich dargestellt. Um den Erfordernissen der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch) gerecht zu werden, wird die vorliegende Planung in die Änderung bzw. Ergänzung des Flächenutzungsplanes aufgenommen.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit dem Neubau des Pflegeheimes soll für die Bevölkerung die erforderliche, ortsnahe Versorgung von Pflegeplätzen und heimgebundene Wohnungen geschaffen werden. Durch die vorliegende Planung können insbesondere die Bedürfnisse von älteren Menschen nach § 1 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch erreicht werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erforderlich.

Grünordnung/ Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1 Baugesetzbuch

Die hierzu erforderlichen Angaben sind im Grünordnungsplan (Anlage 3), Flächenplan zum Grünordnungsplan (Anlage 3) und Erläuterungsbericht zur Grünordnungsplanung mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Anlage 3) des Dipl. Landschaftsarchitekten Rochus Hack, 88258 Bodnegg dargestellt.

Das Defizit wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt Ravensburg und der Gemeinde Vogt ausgeglichen.

Die Gemeinde pflanzt 10 Obsthochstämme.

Erschließung

1. Verkehrstechnisch
Die Planungsfläche grenzt an die öffentliche Gemeindestrasse „Damooserweg“ an, der das Pflegeheim verkehrstechnisch erschliesst.
2. Trinkwasser/ Löschwasserversorgung
Die Zuführung von Trinkwasser, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung (1600 Liter/min) ist durch die bestehende Leitung im „Damooserweg“ gesichert.

3. Strom
Die Energieversorgung wird von der EnBW zur Verfügung gestellt. Die auf dem vorhandene 20 KV Leitung wird in Abstimmung mit der ENBW innerhalb und außerhalb des Plangebietes verlegt.

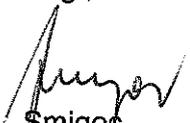
4. Abwasser/Niederschlagswasser
Im Bereich der öffentlichen Gemeindestrasse „Damooserweg“ befindet sich eine Mischwasserkanalisation in die das „Schmutzwasser“ eingeleitet wird. Bei der Planung wurden Bodenversiegelungen weitgehend vermieden. So werden die notwendigen Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrassen ausgeführt. Als Bedachungsmaterial ist eine Ziegeleindeckung gewählt. Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird nicht in die „Mischwasserkanalisation“, sondern in den Retentionsflächen und Zisternen (Retentionsvermögen siehe Flächenplan zum Grünordnungsplan; Anlage 3) gepuffert und verzögert über einen „Niederschlagswasserkanal“ einem Oberflächengewässer zugeführt. Eine Versickerung im Plangebiet ist lt. Aussage des Baugrundgutachtens nur in ganz geringem Umfang möglich.

Dachneigung, Dachform und Material

Durch das am Ortsrand geplante Gebäude wird künftig das Dorfbild in diesem Bereich erheblich mitgeprägt. Deshalb ist es städtebaulich erforderlich, den Neubau harmonisch in die Umgebung einzubinden.

Um den ortstypischen, dörflichen Charakter aufzunehmen, ist für das Pflegeheim ein Satteldach mit 22° Dachneigung und Ziegeleindeckung vorgesehen. Die Dachneigung wurde auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung des Gebäudes nicht größer gewählt.

Vogt, den 12. Februar 2004


Smigoc
(Bürgermeister)