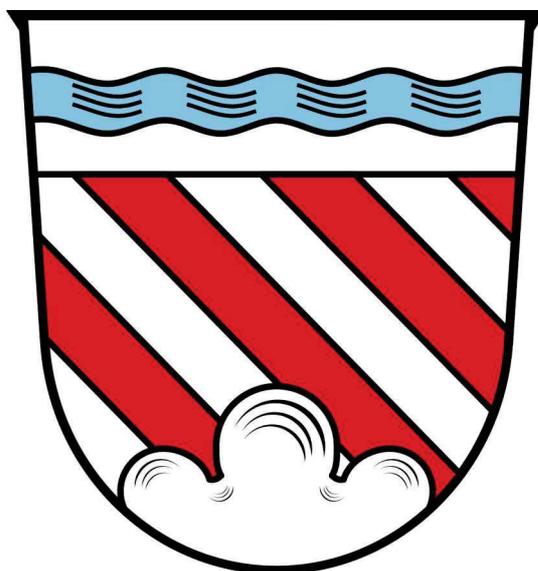


BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "TIEFENBACH-SÜD" MIT AUSWEISUNG EINES SONDERGEBIETES "SO SENIORENBETREUUNG"

GEMEINDE TIEFENBACH
LANDKREIS CHAM
REG.BEZIRK OBERPFALZ



Tiefenbach,
10.05.2022

Geändert:
12.09.2022
25.04.2023

Architekt

BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen
Tel.: 08561-98419-0

Fax: 08561-9841920
info@bauart-architektur.de
www.bauart-architektur.de

Landschaftsarchitekt

AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Achim Ruhland
Bahnanlage 1
94428 Eichendorf
Tel.Nr. 0151 - 12 408 713
info@ar-land.de

Gemeinde Tiefenbach/ Oberpfalz

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „TIEFENBACH-SÜD“ MIT AUSWEISUNG EINES SONDERGEBIETES „SO Seniorenbetreuung“

Begründung

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans mit Ausweisung eines Sondergebietes „SO Seniorenbetreuung“ liegt am südlichen Rand der Gemeinde Tiefenbach. Er wird im Norden begrenzt durch den Friedhof, im Süden durch das Grundstück des Anwesens Sonnenstraße 33, im Westen durch die Sonnenstraße und im Osten durch die Straße nach Michelthal. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurnummer 668/3, Gemarkung Tiefenbach, und hat eine Fläche von ca. 6.581 m².

1.2 Beschreibung des Gebietes

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der kommunale Friedhof, im Nordosten eine Verpackungsfabrik, im Süden das Anwesen Sonnenstraße 33, im Südosten die örtlichen Sportanlagen und im Westen das Schulzentrum von Tiefenbach.

2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche für den Friedhof dargestellt, der südliche Teil als landwirtschaftliche Fläche.

2.2 Bebauungsplan

Im derzeit gültigen Bebauungsplan „Tiefenbach-Süd“ ist lediglich der nördliche Teil des Geltungsbereichs der Änderung enthalten und als Erweiterungsfläche für den Friedhof festgesetzt. Der südliche Teil in Angrenzung an Flurnummer 668/4, Gemarkung Tiefenbach ist nicht im Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplans enthalten.

Die bereits mit Satzungsbeschluss vom 14.12.1995 erfolgte Teilaufhebung des Urbebauungsplans im Bereich der Fl.Nr. 664, Gemarkung Tiefenbach, wurde nachrichtlich übernommen.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans lassen sich auf Grundlage der oben aufgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite wie folgt definieren:

- Funktionale und städtebauliche Neuordnung eines unbebauten Gebietes und damit einhergehend die Steuerung der Nutzungsart
- Schaffung von dringend benötigten und gewünschten Flächen für ein Pflegeheim und den dazugehörigen Nebenflächen
- Städtebaulich sinnvolle Einbindung und Anordnung der Flächen für Gebäude, Erschließung und Stellplätze

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke, sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 10.05.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Tiefenbach-Süd“ zu ändern und auf dem oben definierten Bereich ein

Sondergebiet „SO Seniorenbetreuung“ auszuweisen, um die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu schaffen.

4. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird im Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im parallelen Verfahren.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Im städtebaulichen Entwurf mussten folgende Planungsaspekte integriert werden:

- Städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung
- Funktionaler Zusammenhang der Grundstückserschließung über die öffentlichen Verkehrsflächen

5.2 Bebauung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet „SO Seniorenbetreuung“ für ein ausgewiesen. Zulässig ist als Nutzung ein Pflegeheim mit den dazu gehörigen Nebenflächen sowie Betreutes Wohnen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Sowohl bei der GRZ mit 0,6 als auch bei der GFZ mit 1,4 liegen die festgesetzten zulässigen Werte deutlich unter den nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen (GRZ 0,8 und GFZ 2,4). Aufgrund der umliegenden Bebauung mit dem Schulzentrum im Westen und der Verpackungsfabrik im Nordosten erscheint eine Bebauung mit drei Vollgeschossen als angemessen. Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Einfügung in die Umgebung.

Aufgrund des starken Gefälles des Grundstücks in West-Ost-Richtung und der damit verbundenen Unsicherheit bei der Ermittlung des bestehenden Geländes als Bezug für die maximal zulässige Wandhöhe wurden für die beiden Planbereiche jeweils eine Höhe über Normalnull als Maß für die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Je nach genauer Situierung entspricht das beim Pflegeheim einer zulässigen Wandhöhe von ca. 12 Metern und beim Betreuten Wohnen einer Wandhöhe von ca. 10 – 11 Metern.

5.2.3 Baugrenze, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und den sich daraus ergebenden Baufenster festgelegt.

Offene Stellplätze, Carports, Garagen, Müllhäuschen und untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sowie Flächen nach Ziffer I.5.3 und I.5.4 der textlichen Festsetzungen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Müllhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 40 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in Eingrünungszonen.

Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist im Planbereich A das Maß von der Höhe 520,50 Meter üNN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für Planbereich B gilt die Höhe 515,50 Meter üNN.

Für offene Stellplätze, Carports und Garagen wurden außerhalb der Baugrenzen noch Flächen ausgewiesen.

5.2.4 Bauweise

Um ein Pflegeheim mit entsprechendem Platzbedarf realisieren zu können, wurde eine abweichende Bauweise definiert, die es erlaubt, Gebäude mit einer Länge von mehr

als 50 Metern zu realisieren. Um zu massive Baukörper zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass längere Gebäude mit einem Versatz der Fassade von mindestens 2 Metern versehen werden müssen.

5.2.5 Gestalterische Festsetzungen

Bei der Wahl des Fassadenmaterials wird keine Beschränkung festgesetzt, mit Ausnahme der Maßgabe, dass grelle Farben und reflektierende Oberflächen unzulässig sind.

Als zulässige Dachformen werden Satteldach, Walmdach und Pultdach zugelassen. Um zu wuchtige Kubaturen zu vermeiden, wurden die zulässigen Dachneigungen nach oben beschränkt. Zusätzlich sind auch Flachdächer zulässig.

Aus gestalterischen Gründen werden aufgrund der flachen Dachneigungen Dachgauben nicht zugelassen.

Die Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der Außenanlagen wurden unter der Prämisse der Einbindung in die Umgebung sowie der Minimierung des Grades der Versiegelung getroffen.

5.3 Verkehrserschließung

Das Grundstück kann sowohl von der Sonnenstraße als auch von der Straße Michelthal aus erschlossen werden.

5.4 Stellplatzregelung

Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Anlage der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) heranzuziehen.

5.5 Stützwände

Aufgrund der Topographie des Grundstücks werden zwischen dem Pflegeheim und dem Betreuten Wohnen Stützwände erforderlich sein, um barrierefreie Außenanlagen schaffen zu können. Die Höhen von Stützwänden innerhalb des Grundstücks sind durch die Festsetzung einer maximalen Höhe über Normalnull begrenzt. Um die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke so gering wie möglich zu halten, sind entlang von Grundstücksgrenzen Stützwände mit einer Höhe bis zu maximal einem Meter über dem daran anschließenden Gelände zulässig.

Angrenzend an die Fläche für die Neuverlegung des Regenwasserkanals (s. Ziffer I.5.5) sind auf einer Länge von maximal 20 Metern Stützwände bis zu einer Höhe von 2 Metern zulässig.

5.6 Lärmschutz

Vom Büro GEO.VER.S.UM wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, die auch Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist. Die wesentlichen Ergebnisse wurden in die textlichen Festsetzungen vorgenommen. In der Planzeichnung sind die zu schützende Fassaden mit Angabe der Lärmpegelbereiche und der erforderlichen resultierenden Gesamt-Schalldämmmaße farblich gekennzeichnet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Nordfassade des Bauvorhabens überschritten. Darüber hinaus wirken Sportanlagenlärm und Gewerbelärm auf das Plangebiet ein. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die betroffenen Fassadenseiten werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten sind nach DIN 4109 den folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamt-Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß der aufgeführten Tabelle festgesetzt.

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamt- Schalldämmmaß wie für die Fassaden.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenseiten belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen erforderlich.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.

5.7 Grünordnung

Bei der Grünordnung wurden mehrere Aspekte berücksichtigt:

- a) Schaffung einer Gartenfläche
- b) Schaffung einer Wiese mit Streuobst
- c) Randeingrünung

Durch diese Maßnahmen, durch die Vorgaben zur Gestaltung der Grünflächen, den Vorgaben über Art, Quantität und Qualität der Bepflanzungen, sowie der Maßgabe, dass mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist, ist eine städtebaulich und gestalterisch hochwertige Einbindung in die Umgebung gegeben. Darüber hinaus gewährleisten die Festsetzungen eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Pflegeheims und des Betreuten Wohnens.

6. Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans „Tiefenbach-Süd“ mit Ausweisung eines Sondergebietes „SO Seniorenbetreuung“ setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Plan des Büros BauArt GmbH Architekten + Stadtplaner, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Achim Ruhland, mit den Planzeichnungen, den Festsetzungen durch Planzeichen, den textlichen Festsetzungen, den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und den Hinweisen in der Fassung vom 25.04.2023.
2. Diese Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Tiefenbach-Süd“ des Büros BauArt GmbH Architekten + Stadtplaner in der Fassung vom 25.04.2023.
3. Umweltbericht des Landschaftsarchitekten und Stadtplaners Achim Ruhland in der Fassung vom 25.08.2022.
4. Schallschutztechnische Untersuchung des Büros GEO.VER.S.UM in der Fassung vom 25.04.2023

Tiefenbach, _____

Gemeinde Tiefenbach
Erster Bürgermeister
Ludwig Prögler
Hauptstraße 33
93464 Tiefenbach

BauArt GmbH
Architekten + Stadtplaner
Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen