

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3 „Ahornhof“

Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Therapiezentrums für Suchtkranke mit dazugehörigen Anlagen.

Allgemein zulässig sind:

- Therapieeinrichtungen
- Wohnungen für Klienten, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des Therapiezentrums
- Wohnungen, die der Pflege der Klienten dienen
- Werkstätten, sofern sie dem Therapiebetrieb dienen,
- Anlagen für die Landwirtschaft, sofern sie dem Therapiebetrieb dienen
- betriebliche Büros und Sozialeinrichtungen (z.B. Kantine)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sofern sie dem Therapiebetrieb dienen,
- der Versorgung von Klienten, Mitarbeitern und Besuchern dienende Läden
- Läden, die dem Verkauf selbst erzeugter Produkte dienen
- der Versorgung von Klienten, Mitarbeitern und Besuchern dienende Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Cafeteria) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

2. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird die Oberkante der Fahrbahnmitte in der das Baugrundstück erschließenden Straße (Rosenstraße) vor dem jeweiligen Grundstück als maßgebende Geländehöhe festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Festsetzungen zum Schutz des Bodens

3. Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist, sofern die Bodenverhältnisse dies ermöglichen, vollständig durch Mulden oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten auf den Flächen zu versickern. (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Festsetzungen zum Immissionsschutz

4. Für das Sondergebiet werden als zulässige Höchstwerte für Schallimmissionen 60 dB(A) tags und 45 dB (A) nachts festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5. Für das Sondergebiet wird als zulässiger Höchstwert für Geruchsmissionen gemäß Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) 0,20 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünfestsetzungen

6. Auf den mit A gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und der Wurzelraum zu schützen.
7. Im Plangebiet ist pro angefangener 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)
8. Im Plangebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB)