
STADT KATZENELNBOGEN



BEBAUUNGSPLAN

**„SENIORENSTIFT
THEODOR-FLIEDNER-STIFTUNG
SENIORENWOHN- UND
-PFLEGEEINRICHTUNG“**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB und
der Behörden sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Stadt Katzenelnbogen
Bebauungsplan „Seniorenstift Theodor-Fliener-Stiftung
- Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung“
Textfestsetzungen

Stand:

29.07.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 BAUNVO).....	4
1.1	Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO	4
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	4
3	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)	5
4	ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB).....	5
5	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)	6
6	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 UND 25 BAUGB). 6	
6.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	6
6.2	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).....	7
B	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....	7

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 BAUNVO)

1.1 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenstift Theodor-Fliedner-Stiftung – Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt

Im Sondergebiet ist die Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen, die dem Wohnen und der Pflege für Menschen im Seniorenalter gemäß nachfolgender Definition dienen, zulässig.

Das Senioren-Wohnen dient überwiegend dem Zweck, in einem Gebäude ältere oder pflegebedürftige Menschen aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie ihnen Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen.

Zum einen dient es der Befriedigung der Wohnbedürfnisse älterer Personen. Hierzu werden Wohnmöglichkeiten in Form altersgerecht ausgestatteter Wohnungen/ Appartements an Einzelpersonen und Paare abgegeben, die im Sinne einer Häuslichkeit (Heimstatt) dem dauernden Wohnen dienen.

Die Wohn- und Lebensform des betreuten Wohnens ist ebenfalls zulässig. Dies ermöglicht dem Bewohner neben dem Dauerwohnen, qualifizierte Betreuungsleistungen wie etwa den Anschluss an eine Notrufanlage, eine Kurzzeitpflege sowie die Benutzung sonstiger Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen in Anspruch zu nehmen.

Auch ist die Unterbringung einer ambulanten Tagespflegeeinrichtung zulässig.

Dazugehörige Zubehöranlagen, die in einem in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur definierten Hauptnutzung „Senioren-Wohnheim“ stehen, wie etwa eine Cafeteria, Stellplätze und Garagen, untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Anlagen für die Unterbringung von Geräten, Außenmöblierung, Fahrradschuppen u.ä.) sind ebenso zulässig wie Räume für Betreuer, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens.

Die Bewirtschaftung mit dem Ziel eines erwerbswirtschaftlichen Ertrags für den jeweiligen Betreiber ist zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

(1) Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist mit GRZ = 0,8 festgesetzt.

(2) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit Z = IV festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gelten folgende Definitionen:

- Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß des in der Planurkunde festgesetzten unteren Maßbezugspunktes (= 287,45 m ü.NHN) bis Oberkante des Daches.

Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt $GH = 14 \text{ m}$.

- Die **Gebäudehöhe (GH)** ist definiert als das Abstandsmaß des in der Planurkunde festgesetzten unteren Maßbezugspunktes (= 287,45 m ü.NHN) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:
 - Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
 - bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika)

Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt $GH = 10 \text{ m}$.

- Die **talseitig (sichtbare) Traufhöhe** darf eine Höhe von höchstens $TH_{\text{talseitig}} = 20 \text{ m}$ nicht überschreiten.

Die talseitige Traufhöhe ist definiert als das Abstandsmaß des in der Planurkunde festgesetzten unteren Maßbezugspunktes (= 280,79 m ü.NHN) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)

(1) Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Nebenanlagen

Im festgesetzten Sondergebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind diese baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen wie beispielsweise Geräteschuppen, Hinweisschilder, ortsgebundene Möblierung u.a.

Zu den angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen i.S. des § 1 (5) Landesstraßengesetz müssen Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 3 m einhalten. Der Abstand wird gemessen ab der jeweils angrenzenden Straßengrenze.

4 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

Der Anschluss des Sondergebiets ist nur über die öffentliche Verkehrsfläche „Stiftstraße“ und hier nur innerhalb des in der Planurkunde festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich zulässig.

5 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

Private Grünfläche „Parkanlage“

Die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der Unterbringung von Kommunikations- und Erholungsgrünflächen sowie von befestigten Fußwegen.

Bauliche Anlagen wie z.B. Hinweisschilder, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Abstellplätze für Fahrräder, Spielgeräte, Einfriedungen, Gebäude und Räume für die Unterstellung von Geräten, ortsgebundene Möblierungseinrichtungen u.a., die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen, sind zulässig.

Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige oder stark geschädigte Bäume und Gehölze sind entsprechend durch einheimische Arten zu ersetzen.

Innerhalb dieser Fläche sind Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den angrenzenden Verkehrsflächen nur zulässig, sofern sie der Pflege und Unterhaltung der Fläche sowie der fußläufigen Erreichbarkeit dienen.

6 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 UND 25 BAUGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Überstellung von Stellplatzflächen

Auf den (hinzukommenden) Stellplatzflächen ist bei Anordnung von Doppelreihen je 10 Stellplätze, bei Einzelreihen je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind durch einen Anfahrtsschutz zu sichern.

Vorzugsweise sollen nachfolgende Baumarten verwendet werden:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia

Als Mindestpflanzgrößen gelten:

- Bäume I. Größenordnung
Hochstämme: 3xv, m.B., StU 16-18 cm
Heister: 2xv., o.B., H. 150-200 cm
- Bäume II. Größenordnung und Wildobst
Hochstämme: 3xv, m.B., StU 16-18 cm

Hinweis:

Alle Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

6.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Sie sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig.

B HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).

2. Archäologie

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000, Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

3. Baugrund

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: www.beuth-verlag.de).

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

4. Werbeanlagen und Beleuchtung

Beleuchtungs- und Werbeanlagen dürfen in schutzwürdigen Räumen nicht zur Aufhellung oder Blendung führen.

Zur Beurteilung und Messung sind die Hinweise der LAI- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen vom 13. September 2012, Publikationen LAI- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz).

5. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

6. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

7. Rodungsverbot

Das Rodungsverbot gemäß § 44 BNatSchG ist zu beachten. Die Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und der aktiven Zeit der Fledermäuse (= in den Wintermonaten) durchzuführen.

8. Regelwerke

Die angeführten Regelwerke werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung der Verbandsgemeinde Aar-Einrich, Burgstraße 1, 56368 Katzenelnbogen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Anerkannt

Katzenelnbogen, den

Siegel

(Petra Popp, Stadtbürgermeisterin)

Ausfertigungsbestätigung

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Bebauungsplan mit Planurkunde, Textfestsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt, Katzenelnbogen, den

Siegel

(Petra Popp, Stadtbürgermeisterin)