

P f l e g e w o h n p a r k

Bayrisches Staatsbad
Markt Bad Steben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Pflegetownpark Bad Steben
Ifd. Nr. 44

- textlicher Teil -

Grundstücksbereich Markt Bad Steben,
Grundbuch Amtsgericht Hof für Bad Steben,
Blatt 3439, Flurstücke 317, Gesamtgröße 13.648 m²

INHALTSVERZEICHNIS

01 00 Sachbezug / Allgemeine Angaben

02 00 Grundlagen zum Aufstellungsbeschluss

03 00 Erläuterungsbericht

04 00 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

**05 00 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der
Landschaftspflege**

06 00 Nachrichtliche Übernahmen

07 00 Umweltbericht

07 01 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

07 02 Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

07 03 Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von
Umweltauswirkungen

07 04 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

07 05 Zusammenfassung

08 00 Quartierskonzept

09 00 Entwässerungskonzept, wasserrechtliche Erlaubnis

10 00 Feuerwehrzufahrten

11 00 Überschwemmungsgebiet

13 00 Vogelschutz**14 00 Bodengutachten mit Versickerungsnachweis****15 00 Grundstücksausweisungen**

15 01 Übersichtsplan M = 1 : 5000 Auszug Stadtplan

15 02 Übersichtsplan M = 1 : 2500 Auszug anbindendes Umfeld

15 03 Grundstücksplan M = 1 : 1000

16 00 Lageplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan**17 00 Lageplan als Gestaltungsplan****18 00 Beschreibung der Bauvorhaben****19 00 Grundstücksverfügung****20 00 Bearbeitungsbeauftragung**

01 00 00 Sachbezug

01 01 00 vorhabenbezogener Bebauungsplan des Marktes Bad Steben Nr. 44 Pfliegewohnpark Bad Steben im Grundstücksbereich Markt Bad Steben, Grundbuch Amtsgericht Hof für Bad Steben, Blatt 3439, Flurstücke 317, Gesamtgröße 13.648 m²

01 02 00 Markt Bad Steben

01 03 00 Landkreis Hof

01 04 00 Angaben zur Kommune

01 04 01 Allgemeine Angaben

Der Markt Bad Steben liegt im Nordosten des Landkreises Hof, in einer Entfernung von etwa 20 Kilometern von der kreisfreien Stadt Hof. Der Markt besteht aus dem Hauptort Bad Steben, dem Kirchdorf Bobengrün, den Dörfern Carlsgrün, Christusgrün, Gerlas, Horwagen, Lochau, Obersteben und Thierbach, den Weilern Dürrnberg, Fichten, Schafhof und Untere Zeitelwaitd sowie den Einzeln Erlaburg, Krötenmühle, Mordlau, Oberzeitelwaitd, Schleeknock, Schöne Aussicht, Thierbacherhammer und Thierbachermühle.

Das Gemeindegebiet umfasst 25,84 km², der Markt hat mit Stand 31.12.2019 3.398 Einwohner.

01 04 02 Überörtliche Verkehrsanbindung

Bad Steben ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnlinie (5021) Hof - Bad Steben. Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Wichtigste Straßenverbindungen sind die Staatsstraße St 2196 von Thierbach über Bad Steben nach Lichtenberg und St 2198 von Förtschendorf (B 85) über Nordhalben, Geroldgrün, Bad Steben, Berg und Tiefengrün nach Hirschberg. Weitere wichtige Verbindungen sind die Kreisstraßen HO 29 von Bad Steben nach Langenbach, HO 31 von Bad Steben über Steinbach nach Geroldgrün und HO 32 von der St 2198 nach Bad Steben.

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof - Pirk in etwa 20 km Entfernung.

- 02 00 00 Grundlagen zum Aufstellungsbeschluss
- 02 01 00 Baugesetzbuch (BauGB) § 12
- 02 02 00 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 02 03 00 Bayrische Bauordnung (BayBO),
Artikel 81 örtliche Bauvorschriften
- 02 04 00 Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Markt Bad Steben vom
19.10.2020

03 00 00 Erläuterungsbericht

Für den Grundstücksbereich des ehemaligen Freibadgeländes, Markt Bad Steben, Flurstücke 317, Gesamtgröße 13.648 m², hat der Gemeinderat des Bayerischen Staatsbades Markt Bad Steben beschlossen, dass Gelände als - Pflegewohnpark - mit Gebäuden in Atriumsbauweise zur Pflege und Betreuung Pflegebedürftiger ausgestalten zu lassen.

Das Landratsamt Hof hat im Rahmen einer Voruntersuchung, auf Grundlage der vorgegebenen Planungsüberlegung, gegen die beabsichtigte Bebauung keine Einwände erhoben.

04 00 00 Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Für die beabsichtigte Ausbildung des Grundstücksbereiches, Grundbuch Amtsgericht Hof für Bad Steben, Blatt 3439, Flurstücke 317, Gesamtgröße 13.648 m², zum Nutzungszweck der Erstellung von Pflegewohnanlagen in Atriumsbauweise mit anbindender Geländeausbildung als Parkausbildung hat der Gemeinderat die Umnutzung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines sachbezogenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) § 12 beschlossen.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche der ehemaligen Freibadanlage, mit Durchführung des Änderungsverfahrens, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 13.648 m² und umfasst die Grundstücke Gemarkung Bad Steben, Flur - Nr. 317 und Teile des Flurstücks 316 (Seifenbach).

05 00 00 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigende Belange

05 01 00 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

05 01 01 Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Staub- und Ammoniakemissionen die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen bei fachlicher Nutzung hervorgerufen werden sind hinzunehmen.

Möglicher Steinschlag aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist an den Grenzen des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen (z.B. Grünanpflanzungen, Hecken) zu sichern

Landwirtschaftliche Nutzung in Hanglage ist an den Grenzen des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen (z.B. Grünanpflanzungen, Hecken) zu sichern

05 01 02 Landschafts- und Naturschutz

Die Eingriffsregelung gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 1a Abs. 3 ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Eine Bilanzierung des Eingriffs erfolgt separat in Abstimmung mit dem Landkreis Hof, Untere Naturschutzbehörde.

06 00 00 Nachrichtliche Übernahmen

06 01 00 Bodendenkmäler

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler.

Zu beachten:

Deutsches Denkmalschutzgesetz (DSchG) Art. 8 Abs. 1 :

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Deutsches Denkmalschutzgesetz (DSchG) Art. 8 Abs. 2 :

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen nach Art.23 und 24 des BayStrWG wurden nachrichtlich übernommen.

- 07 00 00 Umweltbericht
- 07 01 00 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben
- Der Größenbereich der zu planenden Flächen, Gemarkung Bad Steben, Flurstücke 317 beträgt 13.648 m².
- 07 02 00 Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich
- 07 02 01 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile
- Die zu ändernden Bereiche werden derzeit als Wiese genutzt. Die Flächen sind an das überörtliche und örtliche Straßennetz angebunden (Berliner Straße, Schwimmbadstraße)
- 07 02 02 Beschreibung der künftigen Einwohnersituation
- Durch die Umsetzung des Pflegewohnparks Bad Steben werden cirka 160 Vollpflegeplätze entstehen. Die Bevölkerung wird um ca. 160 Bewohner erhöht, hinzu werden ca. 60 Arbeitsplätze geschaffen.
- 07 03 00 Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen
- 07 03 01 Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:
- Eine Bodenversiegelung erfolgt beschränkt in den Bereichen der Gebäudeanlagen und der Parkplätze.
- Durch den vorhandenen mittig im Plangebiet verlaufenden Bachlauf (Seifenbach) wird, auf Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis, aus anbindenden Bereichen Oberflächenwasser zur Ableitung aufgenommen.
- Das Niederschlagwasser der nicht versiegelten Flächen wird dem Seifenbach zugeleitet.

07 04 00 Verkehrliche Maßnahmen

Das Verkehrsaufkommen erfolgt begrenzt durch die Betreibung des Pflegewohnparcs durch deren Bewohner, Angestellten und Besucher.

07 05 00 Schallschutzmaßnahmen

Schallschutzmaßnahmen sind durch den Pflegewohnpark nicht erforderlich.

Im Zuge des Verwaltungsverfahrens (Bauantrag, Antrag auf Vorbescheid, Antrag auf Nutzungsänderung) ist die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens (Wirkung des Vorhabens nach außen, Einwirkungen von außen auf das Vorhaben) im dortigen Quartier durch einen Sachverständigen nach § 29b Bundes – Immissionsschutzgesetz bestätigen zu lassen.

07 06 00 Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktvermeidung:

Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches soll so weit wie möglich erhalten bleiben bzw. durch Neuanpflanzungen ersetzt werden

Südwestlich des Geltungsbereiches, entlang des Seifenbaches, sind Bruthabitate des Braunkehlchens.

Es sind daher die Aktivitäten im südwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches so abzustellen, dass keine negativen Effekte auftreten, die das Brutgeschehen stören oder das Bruthabitat gefährden.

Weitere Maßnahmen werden in Abstimmung mit dem Landkreis Hof, Untere Naturschutzbehörde, festgelegt.

07 07 00 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

07 07 01 Mensch

Geringe Auswirkungen

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Bebauung an. Der Grundstücksbereich selbst weist keine Bebauung aus. Die Geräuschbelastungen beschränken sich auf den innerörtlichen Verkehr.

Die überwiegend landschaftlich geprägten dem Plangebiet angrenzenden Flächen können als landwirtschaftliche Nutzflächen (Süden) und für die Anwohner zur Erholungsnutzung (Osten) eingestuft werden.

Für die Durchführung des Planvorhabens sind die Möglichkeiten zur Erholungsnutzung aus dem anbindendem Umfeld positiv zu berücksichtigen

07 07 02 Tiere, Pflanzen

Geringe Auswirkungen

Die Fläche wurde vormals als Freibad genutzt.

Unter der Begriffsfassung natürliche Vegetation können für das Untersuchungsgebiet nur bedingt Randbereiche genannt werden. Die bestehende Randvegetation wird dem Bauvorhaben angepasst und wird im Rahmen der Baumaßnahme ergänzt.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine zu berücksichtigenden Auflagen hinsichtlich Vogelschutz angetroffen.

Das südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Bruthabitate des Braunkehlchens wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

- 07 07 03 Boden
- Geringe Auswirkung
- Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse ist für das beabsichtigte Plangebiet ein aktuelles Bodengutachten erstellt (siehe Anlage 1)
- Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung der Grundstücksflächen für den Untersuchungsbereich ergeben sich keine Anhaltspunkte aus denen sich Rückschlüsse für eine Altlastenverdachtsfläche ergeben. Im Altlastenkataster des Landratsamtes Hof sind keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.
- 07 07 04 Wasser
- Keine Auswirkungen
- Der Grundstücksbereich für das Plangebiet wird etwa mittig durch einen Bachlauf (Seifenbach) von Südwesten nach Nordosten durchzogen.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist das Überschwemmungsgebiet des Seifenbaches für ein 100-jähriges Hochwasserereignisses hydraulisch ermittelt.
- 07 07 05 Klima, Luft
- Keine Auswirkungen
- Durch die mit der Parkausbildung des Bebauungsgebietes ergänzende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird kleinräumlich die Voraussetzung für ein Frischluftquellgebiet erhöht.
- 07 07 06 Landschaft
- geringe Auswirkungen
- Das Landschaftsbild ist dörflichem Charakter zuzuordnen mit anbindenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Prägende Solitärerscheinungen sind nicht vorhanden. Die Ortslage bindet sich harmonisch in die Landschaft ein. Durch den beabsichtigten Pflegewohnpark im Plangebiet wird das Gesamtbild im landwirtschaftlichen Raum nicht gestört.

07 07 07 Kultur- und Sachgüter

keine Auswirkung

Das zu beurteilende Plangebiet weist keine schützungswürdigen Kulturgüter auf. Bodendenkmäler oder archäologisch zu berücksichtigenden Bereiche sind in dem Plangebiet nicht vorhanden.

07 07 08 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen aus den vorstehend genannten Punkten oder andere Beeinträchtigungen sind für das Plangebiet nicht gegeben.

07 08 00 Zusammenfassung

07 08 01 Schutzgut Mensch

Durch das Vorhaben entsteht durch die Bewohner, Besucher und Angestellten des Pflegewohn-parks durch Fahrzeugnutzung ein geringer Geräuschpegel unterhalb zulässiger Höchstwerte.

Die beabsichtigte Bebauung im Planbereich fügt sich an die bestehende Bebauung an.

Die im Gestaltungsplan aufgenommene Grünzone (Parkausbildung) ist für den zu erstellenden Pflegewohn-park und die anbindende bestehende Bebauung eine Nutzungsbereicherung. Für den zu erstellenden Pflegewohn-park und die vorhandenen Wohn- und Klinikgebiete ergeben sich mit der Projektumsetzung positive Anbindungen.

Die Uferbereiche des durch den Geltungsbereich verlaufenden Bachlaufes (Seifenbach) werden zum Schutz der Bewohner durch ausreichende Maßnahmen (z.B. intensive Begrünung, Hecken etc.) gesichert.

Möglicher Steinschlag aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird an den Grenzen des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen (z.B. Grünanpflanzungen, Hecken etc.) gesichert

Landwirtschaftliche Nutzung in Hanglage ist an den Grenzen des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen gegen Erdrutsche (z.B. Grünanpflanzungen, Hecken etc.) gesichert

07 08 02 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Das Planungsgebiet umfasst eine ehemalige Freibadanlage. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht direkt betroffen. Der Planungsraum sowie das weitere Umfeld werden durch Wohngebäude, Klinikgebäude, landwirtschaftliche Nutzung und Verkehrswege geprägt.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine zu berücksichtigenden Auflagen hinsichtlich Vogelschutz angetroffen.

Das südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Bruthabitate des Braunkehlchens wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Die aktuelle Lebensraumfunktion ist durch die Ackernutzung und die Wohn- und Kliniknutzung gering. Mit dem geplanten Pflegewohnpark sind keine Beeinträchtigungen des Lebensraumpotentials verbunden.

07 08 03 Schutzgut Boden:

Die Beeinträchtigungen der Bodenverhältnisse beschränken sich auf die Bereiche zur Ausbildung der überbauten Flächen und der Wege.

Eine Qualitätsminderung der anstehenden Böden ist mit der Durchführung der Maßnahme nicht gegeben.

Bodenverunreinigungen entstehen durch die Baumaßnahmen nicht.

07 08 04 Schutzgut Wasser

Die Entwässerung des zu bildenden Baugebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die gemeindliche Kanalisation. Im Gesuch zur Kanalisationsgenehmigung sind die durchzuführenden Maßnahmen, zur Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers, ausgewiesen. Durch den vorhandenen mittig im Plangebiet verlaufenden Bachlauf (Seifenbach) kann, auf Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis, aus anbindenden Bereichen Oberflächenwasser zur Ableitung aufgenommen werden.

Der Grundwasserspiegel wird durch die Durchführung der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Der Uferbereiche des Seifenbachs ist so zu gestalten, dass eine Überschwemmung des Grundstückes ausgeschlossen ist

07 08 05 Schutzgut Klima / Luft

Mit der Durchführung des Pflegewohnparks entsteht eine teilweise Versiegelung der Geländeoberfläche. Die versiegelten Flächen (Dach-, Parkplatz- und Wegeflächen) verhalten sich zu den Bodenflächen unterschiedlich wärmeausstrahlend. Bedingt dadurch werden sich lokalbezogen veränderte Kleinklimazonen mit geringen Temperaturunterschieden ergeben.

Für die in der Planung ausgewiesene Bebauung ist unter Berücksichtigung der Ausbildung der parkähnlichen Grünzonen eine Umweltauswirkung auf Klima und Luft positiv einzustufen.

07 08 06 Schutzgut Landschaft

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch den Pflegewohnpark nicht gegeben.

07 08 07 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In dem beabsichtigten Bebauungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

07 08 08 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen aus den vorstehend genannten Punkten oder andere Beeinträchtigungen sind für das Plangebiet nicht gegeben.

08 00 Quartierskonzept

Die Pflegewohnanlage bindet sich in das Ortsgefüge der Gemeinde Markt Bad Steben schlüssig ein. Anbindend sind kurzwegig die öffentlichen Einrichtungen und der Kurpark erreichbar.

Berücksichtigend das es sich bei dem Pflegewohnpark um eine Einrichtung vorwiegend um eine Einrichtung vorwiegend zur Pflege von Personen handelt, bei denen eine Standortanbindung zu berücksichtigen ist, sind die Gebäudeanlagen als Atriumanlagen geplant.

Unabhängig von Witterungseinflüssen bilden die Atrien großflächig Bewegungsmöglichkeiten zur Kommunikation und Beschäftigung sowie für Veranstaltungen.

Schwerge wichtig ist mit der ausgewiesenen Bauweise berücksichtigt, dass Alleinseinsituationen beschränkt auf das Pflegeappartement vermieden werden können.

Die personenvorsorgende Anbindung wird durch den Einrichtungsträger, mit Einhaltung der gesetzlichen Auflagen, gewährleistet.

Anbindend der Gebäudeanlagen sind die Außenanlagen parkähnlich ausgebildet. Laufwege und Ruheplätze bilden in Verbindung mit den Atriumbereichen ein wohnwertsteigerndes Lebensumfeld.

09 00 Entwässerungskonzept, wasserrechtliche Erlaubnis

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof ist das Entwässerungskonzept abzustimmen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis dem Seifenbach zuzuführen.

10 00 Feuerwehruzufahrten

Zur Einhaltung der Zugänglichkeit für Rettungseinsätze der Feuerwehr ist die

- 01 Bayerische Bauordnung Artikel 5
- 02 Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr in der Fassung vom Februar 2007 Nr. 1 bis 14 in Verbindung mit Anlage –A2.2.1.1/1 unter Einbeziehung der technischen Bauvorschriften DIN 14090

einzuhalten.

Die Zugänglichkeit durch Feuerwehrfahrzeuge muss bis auf 50 m aus öffentlichen oder privaten Fahrstraßen zu jedem Gebäudeteil gewährleistet sein.

11 00 Überschwemmungsgebiet

Grundstück und Gebäude sind zur Sicherung durch ein Eintreten eines 100-jährigen Hochwassers durch den den Geltungsbereich durchlaufenden Seifenbach gegenüber Überschwemmungen zu sichern.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist das Überschwemmungsgebiet des Seifenbaches im Bereich des Geltungsbereiches für ein 100-jähriges Hochwasserereignisses hydraulisch untersucht.

Ausweislich des Ergebnisses der Ermittlung für die zu berücksichtigenden Überschwemmungsgebiete und des Ergebnisses der zweidimensionalen hydraulischen Berechnung für das Gewässer 3. Ordnung –Seifenbach- sind die Böschungshöhen des Seifenbaches im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Aufnahme von 400 m³ Regenwasser, als Ausgleich für den Retentionsraumverlust, zu erhöhen.

13 00 Vogelschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine zu berücksichtigenden Auflagen hinsichtlich Vogelschutz angetroffen.

Das südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Bruthabitate des Braunkehlchens wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

14 00 Bodengutachten mit Versickerungsnachweis

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit Datum vom 04.03.2021 und 12.04.2021 ein Bodengutachten mit Versickerungsnachweis erstellt.

Ergänzend zum Bodengutachten bestehen aus der Rückbaumaßnahme des Schwimmbades Nachweise mit Ausweisung der Prüfwerte im Bezug auf die ZTVwwg Bayern sowie für zwischenzeitlich durchgeführte Bodenzwischenlagerungen Beprobungen mit Untersuchungsergebnis.

Vorliegende Fassungen siehe Anlagen 1

15 00 Grundstücksausweisungen

08 01 Übersichtsplan M = 1 : 5000 Auszug Stadtplan
(Anlage 2)

08 02 Übersichtsplan M = 1 : 2500 Auszug anbindendes
Umfeld (Anlage 3)

08 03 Grundstücksplan M = 1 : 1000 (Anlage 4)

16 00 Lageplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan M = 1: 500

(Anlage5)

17 00 Lageplan als Gestaltungsplan (Übersichtsplan)

(Anlage 6)

- 18 00 Beschreibung der Bauvorhaben
- 18 01 Gebäudeanlage 1: Pflegewohnanlage mit ca. 90 Pflegeplätzen
- Gebäudeausbildung in Atriumbauweise , konventionelle Bauausführung der Maurer- und Betonarbeiten
- Fassadenausbildung mit Wärmedämmputz, hellgrau bis weiß
- Glasüberdachungen des Atriums und großflächige Fassadenbereiche Ausführung in Sicherheitsglas
- Ausbildung der Pflegeappartements unter Einhaltung der Auflagen des Gesetz zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung (Pflege- und Wohnqualitätsgesetz – PflWoqG)
- Ausbildung der Aufzugsanlagen für Liegendtransport
- Aufteilung der Flachdachbereiche teilweise für Solareinrichtungen sowie Ausbildung von Dachgartenbereichen
- Brandschutz gemäß Brandschutzgutachten
- Schallschutz gemäß Schallschutzgutachten
- Wärmeschutz gemäß Wärmeschutzgutachten
- Ver- und Entsorgungerschließung durch grundstücksanbindende bestehende Einrichtungen gesichert
- 18 02 Gebäudeanlage 2: Pflegewohnanlage mit ca. 70 Pflegeplätzen
- bauliche Durchführung der Gebäudeanlage analog der Gebäudeanlage 1
- 19 00 Grundstücksverfügung
- Grundlage der zweckgebundenen Grundstücksverfügung, - Pflegewohnpark Bayerisches Staatsbad Markt Bad Steben gemäß Gemeinderatsbeschluss des Gemeinderates Markt Bad Steben zur Bearbeitung von Entwicklungsvorstellungen vom 25.06.2020 sowie der Gemeinderatsbeschlüsse für Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 19.10.2020.

20 00 Bearbeitungsbeauftragung

Vor- und Aufbereitung zur Genehmigungsdurchführung der beabsichtigten Maßnahmen in Beauftragung der Marktgemeinde Bad Steben auf Grundlage Baugesetzbuch (BauGB) §§ 2a bis 4b an das

Dipl. – Ing. Männel,
Planungsbüro für Bauwesen,
Am Herrenberg 2,
48455 Bad Bentheim,

mit Ausschluss, dass der Gemeinde Markt Bad Steben für die Durchführung des Genehmigungsverfahrens keine Kosten entstehen.