

Teil Ib: Städtebauliche Begründung (Örtliche Bauvorschriften)

Das Plangebiet liegt am Südosthang des Muhrbachtals im Außenbereich in relativer Abgeschiedenheit und sehr idyllischer Lage. Die Klosteranlage mit der vorhandenen Bebauung und intensiv gepflegten Außen- und Grünanlagen sowie im südöstlichen Teil liegende Wiesen mit einzelnen Streuobstbäumen und Nutzgärten prägen das Landschaftsbild. In den oberen Hanglagen stocken Streuobstwiesen, Laub- und Mischwälder.

Die landschaftlich sehr reizvolle Lage ist für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Durch die Klosteranlage mit Klostergarten im Norden und dem Friedhof im Osten kommt dem Gebiet eine gewisse Bedeutung für die Naherholung zu. Es bietet sich ein abwechslungsreiches Landschaftsbild mit Ausblicken in den Talraum des Muhrbachs und Sichtbeziehungen bis in die Rheinebene. Die Überformung der charakteristischen Naturlandschaft ist wenig fortgeschritten. Im Hinblick auf die Eigenschaftsmerkmale Strukturreichtum, Naturnähe und Naturraum-Charakteristik stellt das Gebiet einen hochwertigen Bereich dar.

Vor diesem Hintergrund und mit dem Ziel einer positiven Weiterentwicklung ist eine Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung.

Der neu geplante Gebäudekomplex liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dominikanerinnenkloster Neusatzeck. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG, aber ohne Umgebungsschutz. Zur Begrenzung visueller Beeinträchtigungen der Anlage sind gestalterische Vorgaben für die Neubebauung erforderlich.

Neben den grünplanerischen Festsetzungen werden ergänzend örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Geländeänderungen sowie zu Einfriedungen getroffen.

A. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Vielfalt möglicher Dachformen wird auf Sattel- und Walmdächer sowie begrünte Flachdächer eingeschränkt. In Verbindung mit Vorgaben zu Farbe und Material der Dacheindeckung ergibt sich ein positiver Beitrag zur Landschaftsbildpflege in der umgebenden sensiblen Landschaft sowie zum Denkmalschutz. Auch die Regelung der Materialität der Außenwände bis hin zur Zulässigkeit vertikaler Solarenergie- bzw. Photovoltaikanlagen dient der Pflege des Landschaftsbildes und darüber hinaus der Gewinnung regenerativer Energien.

So werden bei der Neubebauung im SO1 und SO3 auf mindestens $\frac{3}{4}$ der jeweiligen Fassadenfläche Holzverkleidungen vorgegeben. Auf Wunsch des Ortschaftsrates Neusatz wird diese Bauvorschrift unter Hinweis ergänzt, wonach möglichst Holzverkleidungen aus Vollhölzern in einheimischen, unbehandelten Holzarten wie Douglasie, Lärche, Kastanie, Eiche oder Akazie (Robinie) zur Anwendung kommen sollen. Die Auflistung ist nicht abschließender Natur; vergleichbare Hölzer sind ebenfalls zulässig. Dies dient der Pflege des Landschaftsbildes.

In den Sondergebieten SO1 und SO3 sind bei geeigneter Dachneigung Solarenergie- und Photovoltaikanlagen nur als Indachanlagen zulässig. Aufgeständerte Solarmodule sind unzulässig. Im SO2 (Mutterhaus) ist das Anbringen solcher Anlagen nicht zulässig, da dadurch negative mikroklimatische Veränderungen für das Fledermausquartier zu erwarten sind und mit erheblichen Störungen durch damit verbundene Geräuschentwicklungen sowie Anbringen von Steueranlagen, erforderliche Wartungen etc. verbunden sind.