

BEBAUUNGSPLAN "Seniorenzentrum östlich der Estinger Straße"

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Emmerling mit den Flurnummern 416/3/4, 1001, 1900 und 1900/1 (Teilfläche).

Sämtliche aufgestellten zeichnerischen Festsetzungen (Mindestfestsetzungen gem. § 30 (1) BauGB gelten für den Teilbereich, der in dem Bebauungsplan umgrenzt wird.

Durch die neue Planung wird innerhalb des Geltungsbereiches der bereits existierende rechtskräftige Bebauungsplan "Sportzentrum" (LRA-Nr. 573) vollständig ersetzt.

SATZUNG

A) Festsetzungen durch Zeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet (SO Seniorenzentrum)

Festsetzung der Nutzung in Abhängigkeit der Geschosszahl wie folgt:
4 Geschosse: Teilbereich Wohnen (ca. 75 %) u. Teilbereich Pflege (ca. 25 %)
3 Geschosse: Teilbereich Wohnen (ca. 65 %) u. Teilbereich Pflege (ca. 35 %)

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl als Höchstmaß, gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO:

GRZ 0,6 bis max. 0,6

GRZ 0,6 bis max. 0,6

(Im Zeichenfeld steht dazu lediglich die Kenngröße der Entwurfsplanung)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß, gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO:

GFZ 1,2 bis max. 1,2

GFZ 1,0 bis max. 1,0

Zahl der Vollgeschosse (—> als Höchstmaß, 4 Vollgeschosse).

Zahl der Vollgeschosse ist als Startflügeschosse auszubilden.

Das oberste Geschoss ist als Startflügeschoss auszubilden.

Das oberste Geschoss ist als Startflügeschoss auszubilden.

Ein zusätzliches Dachgeschoss ist nicht möglich.

Wandhöhe max. Die Wandhöhe (an der Traufhöhe) wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO (Wandhöhe ist die Maßgröße der Gebäudehöhe bis zum Scheitelpunkt der Wind mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand).

SO1: WH max. Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt auf 10,80 Meter. (OG II)

SO2: WH max. Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt auf 7,20 Meter. (OG I)

SO2: WH max. Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt auf 10,20 Meter. (OG II)

FRstühle max. Maßgebend ist der höchste Punkt der Dachneigung bzw. der oberste Wandabschluss gemessen von der Gebäudetrufhöhe.

SO1: FH max. Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt auf 13,0 Meter.

SO2: FH max. Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt auf 10,70 Meter.

Geländehöhe: Durch Aufschüttungen und Abgrabungen wird die Geländehöhe festgelegt. Maßgebend für die Berechnung der Abstandsflächen ist jedoch die natürliche Geländehöhefläche. Bezüglich der Geländemodellierung vgl. Ziffer B 1.1

SO1: GH max. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,00 Meter zulässig.

SO2: GH max. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,00 Meter zulässig.

Dachformen: Zulässige Dachformen: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD).

SO1: DN Zulässige Dachneigung: 0°–5°

SO2: DN Zulässige Dachneigung: 0°–5°

Festsetzungen: Nebenanlagen und mögliche Erweiterungen im EG mit separaten Baufreistell.

WH max. Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt auf 3,50 Meter.

FH max. Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt auf 4,20 Meter.

Zulässige Dachformen: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD).

Zulässige Dachneigung: 0°–15°.

Grenzen, Bauweise, Baugrenzen

Grenz 5 9 Abs. 7 BauGB

Grenz 6 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Gepönte Erschließungswegen/Zufahrten in Verbindung mit Nr. 4.4

Sträßbegrenzungslinie

Öffentliche Fußwegtrahne

Einfahrtsbereich

Grünflächen

private Grünflächen gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayBO

Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Eingrünung)

Mahnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

zu pflanzende Bäume, Bindung noch Stückzahl, ohne Standortbindung.

Baumgrößen und Mindestpflanzgrößen vgl. 3.3 Begründung

vorhandener Baumbestand, der zu erhalten ist

vorhandener Heckenbestand, der zu erhalten ist

zu beseitigender Baumbestand

Sonstige Darstellungen als Hinweise, jedoch nicht als Festsetzungen

Bestand Hauptgebäude

Bestand Nebengebäude (Gemeinbedarf)

Bestand Hauptgebäude (Gemeinbedarf)

Bestand/Gespalt Gebäude (SO Seniorenzentrum)

Gepönte private Stellplätze

Grenze Flurstücke alt

Grenze Flurstücke neu

vorgeschobene Freitrittlung

Abbruch Gebäudeteile/Einrichtungen

Höhenlinie

Flurstücknummer

1H

B) Festsetzungen durch Text

1.0 Bauliche Gestaltung

Für Aufschüttungen und Abgrabungen vgl. die Einzelbestimmungen unter Punkt 2.6.

An die hochliegenden Grundstücke ist das Gelände anzuschleifen, oder hoch zu verziehen. Bei Fertig-Fußbodenhöhe im EG (OK FRB EG) darf maximal 0,30 m über Straßeniveau liegen. Bezugspunkt für das Straßeniveau ist jeweils die geplante Zufahrt von der Estinger Straße.

Dachneigung

Als Dachneigung für geneigte Dachflächen sind silberfarbene Blechdachungen zulässig. Zur Vermeidung von Bleiwirkungen sind Blechdachungen nur in beschichteter Form zulässig. Die Flachdächer können begrünt, mit Kesselschüttung, oder mit Pflasterbelag ausgestattet werden.

Zulässiger Kniestock und Dachüberstände

SO1, SO2: Die Höhe eines möglichen Kniestocks ergibt sich aus den festgesetzten max. Wand- und Freitritten.

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

SO1, SO2: a) an der Traufe: max. 1,00 m

b) am Ortsgang: max. 0,50 m

Nebenanlagen und mögliche Erweiterungen im EG mit separaten Baufreistell.

a) an der Traufe: max. 0,50 m

b) am Ortsgang: max. 0,50 m

Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel und Aufbauten für technische Einrichtungen)

SO1, SO2: Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel), Dachneigehöhe (Freizeite etc.) sind nicht zulässig.

SO1, SO2: Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. Aufzugsüberfahrt) sind zulässig sind jedoch in der Höhe auf das technisch erforderliche Maß zu begrenzen.

Anlagen zur Sonnennutzung mit entsprechenden Dachkollektoren sowie Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

Verbindungsang BA 1 – BA 2

Die Sichtachse wird im OG 1 von einem betrieblich notwendigen Verbindungsang gekreuzt. Zum Erhalt der Funktion gibt es folgende Festsetzungen zu Abmessungen/Materialien: Größe/Höhe: Länge mind. 6,50 m, lichte Durchgangshöhe zum Fußweg im EG mind. 3,00 m Materialien: Vollverglebte Seitenwände, leichte Dachkonstruktion.

Außere Gestaltung

Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. (z.B. Putz in gedeckten Farben oder Positionen, Naturholz-/Plattverkleidung) Wände in außenfallenden Mauerwerk (z.B. Zyklopmauerwerk) und in grellen Farben sind nicht zulässig. Blechverkleidungen und Metallfassaden in angepasst Farbgebung sind ebenfalls zulässig.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen, insbesondere Telekommunikations- und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude

Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Pflanzenwurf zeigt entsprechende Stellplätze mit zugehörigen Erschließungswegen; die erforderlichen Stellplätze können jedoch auch an anderer Stelle nachgewiesen werden.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist jeweils gemäß der Nutzung, der Zahl der Besuchstigen, und/oder der Zahl der Besucher gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GStStellV) zu ermitteln. Die geforderte Anzahl ist auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei der Umsetzung des BA II dürfen die dort erforderlichen Stellplätze auch im Bereich des BA I nachgewiesen werden.

Auf den ausgewiesenen Stellplätzen sind Carports zulässig, jedoch nur in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungspflichtigen Baumaßnahme gemäß der BayBO.

Garagen sind nur eingeschossig zulässig.

Alle Garagen, die eine umrichtbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. der Straßbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 3,0 m aufweisen. Es ist sicherzustellen, dass der Stauraum nicht von Einfriedungen und Türen eingeschränkt wird.

Garagen sind mit geneigtem Dach, oder als Flachdach auszuführen.

Grenzgaragen und Grenzcarports dürfen nicht traufseitig zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Aus funktionalen und aus Lärmschutzgründen sind die privaten Straßenverkehrsflächen auch in osondrierter Form zulässig. Die Stellplätze müssen wesensdrückende Bepflanzung aufweisen.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage im BA I muss zum Schutz der Anlieger im ausgewiesenen Bereich erfolgen. Die eingetragene Rampe ist als Vorschlag drehbar zu sehen.

Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungspflichtigen Baumaßnahme BayBO.

Ordnung und Freiraumgestaltung

Pflanzgebiet

Der Vorplatz mit den Stellplatz-/Grünflächen ist durch das Anpflanzen von einheimischen Laubbäumen bzw. Sträuchern auszuführen. Der Pflanzenwurf zeigt einen entsprechenden Vorschlag. Die Bepflanzung (Obstbäume von Zufahrten/Zugängen und Stellplätzen) ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Einfriedigungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind Zäune und Hecken über OK Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig. Empfohlen werden soziale Einfriedungen. Sollen Sockelmauern errichtet werden, so darf deren Höhe 0,30 m nicht überschreiten. Maximale Erdböhe von Zaun einschließlich Sockel nur in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungspflichtigen Baumaßnahme gemäß BayBO. Direkte Einfriedungen zur Estinger Straße hin sind gemäß der umliegenden Bebauung auf 1,00 m bis 1,20 m Höhe zu begrenzen.

Im Bereich der Einfriedungen sind die Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen dürfen jedoch nicht zur Straße hin ausrichten.

Teilbereiche mit Abtrennungen zur Betreuung von demnächst Besuchern der Tagespflege sind bis max. 2,00 m zulässig, müssen an den Grenzen jedoch großflächig begrünt werden.

Begrünung

Begrünung sämtlicher Grünbereiche ausschließlich mit heimischen Laub- und Blütengehölzen. Die Sicht- bzw. Fußwegachse zum Bürgerhaus ist wie vorgeschlagen, als Baumreihe auszubilden. Neupflanzung mit kleinkronigen Bäumen (Ordnung/Wuchshöhe: 3), Durm. Körn = 3,0 m, Höhe = 3,5 m. Festgelegte Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 xv, Stammumfang = 12–14 cm

Am Straßenraum der Estinger Straße sind zur Abschirmung mehrere einzelne Bäume vorgesehen. Neupflanzung mit mittelgroßen Bäumen (Ordnung/Wuchshöhe: 2), Durm. Körn = 6,0 m, Höhe = 8,0 m. Festgelegte Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 xv, Stammumfang = 16–18 cm

Die Tiefgarage muss eine Überdeckung von mindestens 0,60 m aufweisen, um Befahrungen mit Straßen und Bäumen der Ordnung/Wuchsklasse 3 vornehmen zu können.

Der Grenzstreifen hinter dem Nebengebäude im Norden zum Nachbargebäude hin ist mit einem Grenzstreifen dicht zu bepflanzen.

Für die Bauengänge ist ein Freiflächengestaltungskonzept auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans anzufertigen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Der naturnahe Laubbodenbestand des vorhandenen Parkgeländes an der Südgrenze des Geltungsbereiches und im Osten zur evangelischen Kirche hin ist zu erhalten.

Die notwendigen Rodungen sind außerhalb des Zeitraumes zwischen dem 01. März und dem 30. September (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BldtSchG) vorzunehmen.

4.0 Denkmalschutz (USchG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Betrobenedenkmalen umfasst, ist verpflichtet, die unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten beinhaltet die Übrigen, Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

5.0 Gebäudeschichte

Planung des Seniorenzentrums bezogen auf OK Vorbereitung mit Zufahrt zur Hauptstraße. Eingetragene sind die maximal zulässigen Baufreistell und die festgesetzten Gebäudehöhen. Das Seniorenzentrum ist als Bebauungsvorschlag (BA V/BA Z) aber nur schematisch dargestellt.

SO1, SO2: Die Höhe eines möglichen Kniestocks ergibt sich aus den festgesetzten max. Wand- und Freitritten.

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

SO1, SO2: a) an der Traufe: max. 1,00 m

b) am Ortsgang: max. 0,50 m

Nebenanlagen und mögliche Erweiterungen im EG mit separaten Baufreistell.

a) an der Traufe: max. 0,50 m

b) am Ortsgang: max. 0,50 m

Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel und Aufbauten für technische Einrichtungen)

SO1, SO2: Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel), Dachneigehöhe (Freizeite etc.) sind nicht zulässig.

SO1, SO2: Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. Aufzugsüberfahrt) sind zulässig sind jedoch in der Höhe auf das technisch erforderliche Maß zu begrenzen.

Anlagen zur Sonnennutzung mit entsprechenden Dachkollektoren sowie Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

Verbindungsang BA 1 – BA 2

Die Sichtachse wird im OG 1 von einem betrieblich notwendigen Verbindungsang gekreuzt. Zum Erhalt der Funktion gibt es folgende Festsetzungen zu Abmessungen/Materialien: Größe/Höhe: Länge mind. 6,50 m, lichte Durchgangshöhe zum Fußweg im EG mind. 3,00 m Materialien: Vollverglebte Seitenwände, leichte Dachkonstruktion.

Flächenzusammenstellung

Ersprechend der abgegrenzten unterschiedlichen Nutzungsbereiche ergeben sich:

Sondergebiet (SO1): 4,240 m²

Sondergebiet (SO2): 1,876 m²

Geltungsbereich gesamt: 6,116 m²

7.0 Lärmschutz/Schallschutz

Fachgutachten Geräuschverhältnisse

Bericht-Nr. 12.6071/1, IBA5 Ingenieurgesellschaft mbH vom 11.06.2012, Bauschnitt 1.

In einem Fachgutachten wurden für den BA 1 schalltechnische Untersuchungen zu den zu erwartenden Sportlärmwirkungen von Sportveranstaltungen, den Verkehrslärmwirkungen benachbarter Straßen bzw. Parkflächen und von sonstigen Veranstaltungen im der Ampferle Bereich im Bürgerhaus untersucht. Verschiedensten Szenarien werden die Immissionsrichtwerte für den Wk= und M-Gebiet teilweise mit Anwendung der "seltenen Ereignisse" gemäß der 18. BImSchV eingehalten.

Bericht-Nr. 12.6071/2, IBA5 Ingenieurgesellschaft mbH vom 25.07.2012, Bauschnitt 2.

In einem weiteren Fachgutachten wurden analog auch für den BA 2 schalltechnische Untersuchungen zu den zu erwartenden Sportlärmwirkungen von Sportveranstaltungen, den Verkehrslärmwirkungen benachbarter Straßen bzw. Parkflächen und von sonstigen Veranstaltungen im der Ampferle Bereich im Bürgerhaus untersucht.

Auch im BA 2 sind bezüglich des zu erwartenden Sportlärms in Verbindung mit Veranstaltungen im der Ampferle Bereich im Bürgerhaus, sowie durch den öffentlichen Verkehr keine unzulässigen hohen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Die auf der Basis der DIN 18005 durchgeführten Verkehrslärmberechnungen erfordern passive Lärmschutzmaßnahmen; folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 wurden ermittelt:

Bebauungsgebiet

Bereich mit Außenlärmpiegel

straßenanzugewandter Westfassadenteil

SO1, SO2

straßenanzugewandte Nord-/Westfassade

SO1, SO2

übrige Gebäudesseiten

SO1, SO2

im Genehmigungsverfahren ist ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach vorgenannter Norm zu führen.

Lärmpegelbereich IV 66 – 70 dB(A)

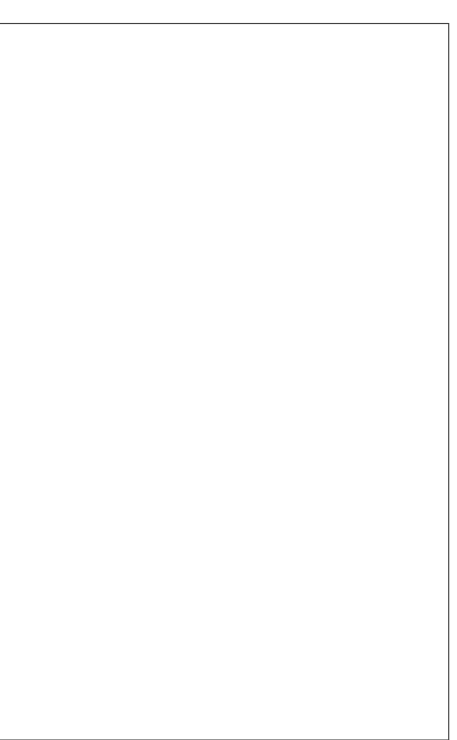
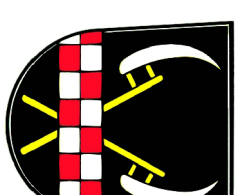
Lärmpegelbereich III 61 – 65 dB(A)

Lärmpegelbereich II 56 – 60 dB(A)

Lärmpegelbereich I < 55 dB(A)

Verdrehvermerke

GEMEINDE EMMERLING LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK



Gegenüber Standort mit Blick von Osten auf die Estinger Straße

BEBAUUNGSPLAN

Seniorenzentrum

östlich der Estinger Straße

09.10.2012

PLAN-GR. 1

PLAN-NR. 1

1:1000

MASSSTAB

DIPL.-ING. UNIV. ARCHITEKT MICHAEL KRUG

SE408 ECKENSGRAB, GERNWALZ AM ANGER 5 TELEFON: 09279 / 977059

E-MAIL: ARCHITEKT@gerwald-anger.de TELEFAX: 09279 / 977059