Bebauungsplan
Am Marienstift
Allgemeines Wohngebiet
SATZUNG

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.2 Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 GR 190 — höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 190 m2)

1.3.2 0,4 — höchstzulässige Grundflächenzahl

1.3.3 (II) — 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

1.3.3 III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.4 Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Baulinie

1.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Verkehrsfläche

Rad- und Fußweg

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

1.6 Grünordnung

zu erhaltende Bäume

zu pflanzende Bäume

private Grünflächen ohne Einfriedung

private Grünflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten

Friedhofserweiterungsfläche

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Strassenbegleitgrün

zu pflanzende Strauchpflanzungen

Friedhof

1.7 Sonstige Planzeichen

Hauptfirstrichtung

16.50 — Maßangabe in Metern

Ein- und Ausfahrt

Ga — Garagen

TG — Tiefgarage

Tiefgaragenrampe

St — Stellplätze

C — Carport

TRAFO — Flächen für E-Versorgung

MÜLL — Flächen für Abfallentsorgung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stützmauer

Kabeltrasse für Stromleitung Stadtwerke

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Höhenlinie mit Maßangabe

118214 — Flurstücksnummern

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie einen maximalen Rauminhalt von 10m³ haben und an der nachbarlichen Grenze eine maximale Länge von 2,0m.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Mit Rasengittersteinen befestigte Flächen zählen nicht zur Grundfläche.

2.2 Einseitig aufgefüllte Kellergeschosse zählen nicht zur Geschossfläche, auch wenn sie Vollgeschosse im Sinn des § 2 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind.

2.3 Überschreitungen der GR nach § 19 (4) BauNVO können angewendet werden.

2.4 Höhenlage der Gebäude:

Die Höhenlage wird im Erschließungsplan festgesetzt. Der Erschließungsplan ist Bestandteil der Satzung.

2.5 Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten:

WA 1, WA 2 und WA 5 — 2 Wohneinheiten
WA 3 und WA 4 — Keine Festsetzung der maximal möglichen Wohneinheiten

3. Bauliche Gestaltung

3.1 WA 1 und WA 5
Dachformen sind nicht festgelegt s. Punkt 3.5

3.2 WA 2 und WA 3 (2-geschossige Gebäude)
Satteldächer und Walmdächer sind zulässig mit einer Dachneigung von 12-25°. Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch zulässig:
Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 -10°.

3.3 WA 3 (3-geschossiges Gebäude) und WA 4
Satteldächer und Walmdächer sind zulässig mit einer Dachneigung von 12-25°. Pultdächer sind zulässig mit einer Dachneigung von 3 bis 12 °.
Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch zulässig:
Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°.

3.4 WA 4
Außentreppen dürfen außerhalb des Bauraumes errichtet werden.

3.5 maximal zulässige Wandhöhen

Oberer Abschluss	: Schnittpunkt OK Dachhaut.
Unterer Abschluss	: OK fertiger Fußboden EG
WA 1 und WA 5	: Traufe : 3,40 m über OK Straße
	: First : 5,60 m über OK Straße
WA 2	: 6,50 m
WA 3	: 2 Vollgeschosse: 6,50 m
	: 3 Vollgeschosse: 9,50 m
WA 4	: 2 Vollgeschosse: 6,50 m

3.6 Garage und Zwischenbau WA 1 und Garage WA 2 und WA 5

First Zwischenbau :	3,10 m über OK Straße
First Garage WA 1 und WA 5:	3,10 m über OK Straße
First Garage WA 2 bei Grenzbebauung an WA1:	3,10 m über OK Straße

bezogen auf OK Strasse an der südlichen Grenze.

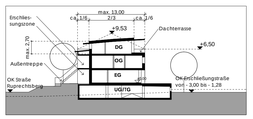
Garagen und Nebengebäude WA 2
Die Traufwandhöhe der Garagen darf 3,00 m an der Bergseite nicht überschreiten.

3.7 WA 3: Ein zurückgesetztes Dachgeschoss ist zulässig und wird nicht als Vollgeschoss gewertet, wenn folgen de Festsetzungen eingehalten werden:
a) Die Grundfläche des Dachgeschosses muss kleiner als zwei Drittel der Grundfläche des Hauptbaukörpers sein.
b) Die Traufhöhe des zurückgesetzten Dachgeschosses kann max. 2,70m betragen gemessen von OK FFB des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt AK Außenwand mit der OK Dachhaut.
c) Die östliche und westliche Außenwand um min. 2,50m zurückgesetzt ist und die südliche und nördliche Außenwand um min. 1,50m zurückgesetzt ist.

3.8 WA 4: Ein zurückgesetztes Dachgeschoss ist zulässig und wird nicht als Vollgeschoss gewertet, wenn folgende Festsetzungen eingehalten werden:
a) Die Grundfläche des Dachgeschosses muss kleiner als zwei Drittel der Grundfläche des Hauptbaukörpers sein (siehe Regelschnitt WA 4).
b) Die Traufhöhe des zurückgesetzten Dachgeschosses kann max. 2,70m betragen gemessen von OK FB des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt AK Außenwand mit der OK Dachhaut.
c) Die Firsthöhe bzw. die max. Wandhöhe an den Giebel - bzw. Seitenwänden (Süd - bzw. Nordwand) darf max. 9,53m über OK FFB Erdgeschoss betragen.

3.9 WA 4: Die Außentreppen und die Erschließungszone/ Auskragung TG und Keller auf der Ostseite wird nic ht zur Grundfläche angerechnet, sofern die Erschließungszone und die Außentreppen nicht durch Wände eingehaust sind. Geringfügige Überschreitungen der GR im Obergeschoss werden toleriert, wenn die Summe der GF in Erdgeschos und Obergeschoss zusammen 840 m² nicht übersteigt.

3.10 Regelschnitt WA 4:

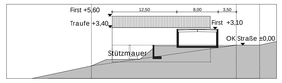


3.11 Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Dachgauben sind unzulässig, außer bei WA 3 und WA 4, hier sind Dacheinschnitte zulässig wie folgt:
a.) gesamte Einschnittfläche darf nicht mehr als 25% der gesamten Dachfläche betragen
b) alle Dacheinschnitte müssen einen Abstand von 4,0 m zum Giebel und zum First einhalten.
c) Wintergärten, die vom Wohnraum abgetrennt sind, werden nicht auf die festgesetzte Grundfläche angerechnet. Sie dürfen die Baugrenze bis zu einer Breite von 2m überschreiten, sofern sie die nach BayBO festgelegte Abstandsfläche einhalten.

d) WA I : Balkone nach Westen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
e) WA 3: Balkone dürfen beim 3-geschossigen Gebäude die Baugrenze (westlich, Südlich und Nördlich) bis zu einer Breite von 1,25m überschreiten, sofern da durch Verkehrsräume und Grundstücksgrenzen nicht überbaut werden
f) WA 4: Balkone dürfen die Baugrenze südlich und nördlich bis zu einer Breite von 1,50m überschreiten bei einer maximalen Länge von 50% der Fassadenlänge.
g) WA 5: Balkone nach Westen dürfen die Baugrenze bis zu einer Breite von 4,50m überschreiten, gemessen von der Westseite des Hauptbaukörpers, d.h. im Bereich des nordwestlichen Vorsprungs max. mögliche Breite 2,50m.

3.12 Geländebearbeitung:
WA 1: das Gelände westlich der Häuser darf nicht verändert werden. Der Innenhof kann als ebene Fläche modelliert werden.
Stützmauern sind dazu zulässig.
WA 2: Aufgeschüttete Terrassen sind unzulässig. Zur Erschließung notwendige Abgrabungen sind zulässig. Die Höhe der Abgrabungen dürfen dabei einen Meter nicht überschreiten.
Die Stützmauer beim Friedhof kann eine Höhe bis zu 2,50m aufweisen. Es ist nur eine Natursteinmauer zulässig.
WA 5: Das Gelände nördlich und westlich des Gebäudes darf nicht verändert werden.

3.13 Regelschnitt WA 1:



3.14 Bei WA 1 sind die Brandschutzanforderungen und die Zulässigkeit von Fensteröffnungen im Bereich der Baulinien besonders zu beachten. Weitere mit dem Landratsamt abgestimmte Erläuterungstexte sind vom Planverfasser zu beziehen.

3.15 Spenglerarbeiten in Kupfer sind nicht zulässig.

4. Garagen und Stellplätze:

4.1 WA 1, WA 2 und WA 5:
Erforderliche Stellplatzanzahl:
je Wohneinheit : mindestens 2 Stellplätze
Die Fläche vor den Garagen kann als Stellplatz nachgewiesen werden.

4.2 WA 3 und WA 4:
Erforderliche Stellplatzanzahl:
bei Nutzung als Wohnung : mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit
bei Nutzung "Betreutes Wohnen" : mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit
bei Nutzung als Alterwohnheim: mindestens 1 Stellplatz je 8 Betten

4.3 Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen zugelassen. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Pflastersteine).

4.4 Tiefgaragenrampen müssen überdacht werden.

5. Einfriedungen:

5.1 Als Einfriedungen sind sockellose, grüne Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.

5.2 Im WA 4 kann die bestehende Mauer weitergeführt werden.

6. Grünordnung:

6.1 öffentliche Grünflächen:
In der festgesetzten Friedhofserweiterungsfläche sind bodenversiegelnde Beläge unzulässig. Ausgenommen sind wasergebundene Wege.

6.2 Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen sind folgende Arten zulässig:
- Großkronige Bäume:
  Acer platanoides - Spitzahorn
  Acer pseudoplatanus - Bergahorn
  Fraxinus excelsior - Esche
  Quercus robur - Stieleiche
  Tilia cordata - Winterlinde

- Kleinkronige Bäume:
  Acer campestre - Feldahorn
  Alnus glutinosa - Schwarzerle
  Betula pendula - Sandbirke
  Carpinus betulus - Hainbuche
  Prunus Avium - Vogelkirsche
  Prunus Padus - Traubenkirsche
  Sorbus acupania - Eberesche
  Obstbäume - Hochstamm

- Sträucher:
  Cornus mas - Kornelkirsche
  Comus sanguinea - Hartriegel
  Corylus avellana - Haselnuss
  Lonicera spinosa - Schlehe
  Rhamnus frangula - Faulbaum
  Rosa canina - Hundrose
  Sambucus nigra - Hollunder
  Vibumum lantana - wolliger Schneeball

Die festgesetzten Baumstandorte sind bis zu 5m verschiebbar, bei straßenbegleitenden Bäumen jedoch nur parallel zum Fahrbahnrand.

6.3 Private Grundstücksflächen:
Je 250m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum (kleinkronig) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind an rechenbar.

6.4 Tiefgaragen sind mindestens mit 60cm fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen.

7. entfällt

8. Immissionsschutz

8.1 An den lärmbeaufschlagten nördlichen und östlichen Fassadenbereichen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) des WA 4 dürfen keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 2ff. 4.1 Anmerkung 1 angeordnet werden. Diese Außenflächen müssen ein resultierendes, bewertetes Schalldämm -Maß entsprechend Tabelle 8 und 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 40 dB aufweisen.

8.2 Sollte in den Wohnungen eine kontrollierte Wohnraumlüftung eingebaut werden, können auch Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden, wenn diese ein resultierendes, bewertetes Schalldämm -Maß entsprechend Tabelle 40 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 40 dB aufweisen.

D) HINWEISE DURCH TEXT

1. Immissionsschutz:

Sollte eine andere Nutzung als Wohnbebauung oder eine Erweiterung des Alten- und Pflegeheims im Planbereich WA 3 entstehen, (z.B. Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe) müssen die immissi onen, die von dem Betrieb ausgehen und auf ihn einwirken, berücksichtigt werden.

2. Wasserwirtschaft

2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

2.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zen trale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

2.3 Das auf den Hauddächern anfallende Regenwasser soll in einer Regenwasserzisterne gesammelt und zur Gartenbewässerung, sowie zur Toilettenspülung verwendet werden.

2.4 Die Bauvorhaben sind gegen Hangwasser zu sichern.

2.5 Das natürliche Abflussverhalten von wild abfließendem Wasser darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

2.6 Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

2.7 Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fliessen, es ist auf den privaten Grundstücken zu fassen.

3. Landwirtschaft

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der benachtbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ohne Einschränkung zu dulden.

4. Denkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG. und müssen dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.

5. Sonnenenergie

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung werden empfohlen.

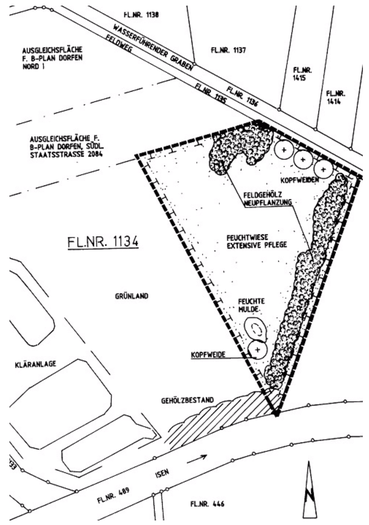
6. Autowäsche

Autowäsche im Freien ist untersagt, sofern dieses Abwasser in den Regenwasserkanal eingeleitet wird.

7. Müllabfuhr

Die Mülltonnen sowie der "Gelbe Sack" muss im Bereich des Wendehammers bereitgestellt werden

1.5 Ausgleichsmaßnahme Fl.Nr. 1134, Gmkg. Wasentegernbach M 1:1000



E) NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

FESTSETZUNGEN

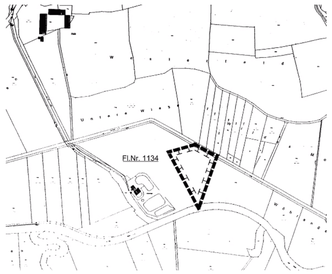
1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

1.3 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 6.728 qm umfassende Teilfläche im Osten der Fl.Nr. 1134 Gemarkung Wasentegernbach als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet:

1.4 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1134 Gmkg. Wasentegernbach M 1:5000



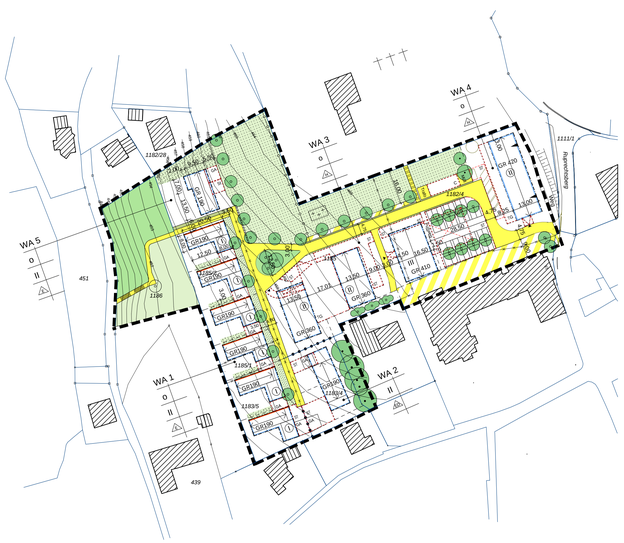
1.6 Einzelbaum (Kopfweide – *Salix alba*)

1.7 Gehölzgruppe, Baumanteil mind. 25 % (Arten / Pflanzqualitäten siehe 10.1.2)

1.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

1.9 Feuchtgrünland, extensiv gepflegt (keine Düngung, Mahd zweimal jährlich nach dem 15.07.,Abtransport des Mahdgutes)

1.10 Abtrag Oberboden, Modellierung einer Geländemulde, Tiefe max. 80cm als temporäres Feuchtbiotop

1.11 Die Gehölzgruppen der Ausgleichsfläche sind aus typischen Gewässer - begleitarten bzw. Niedermoor -Arten im Raster von 1,5 x 1,5 m mit einem Baumanteil von mind. 25 % zu pflanzen. Pflanzqualitäten für Einzelbäume H, 3xv, 18-20; Bäume in Gehölzgruppen Hei, 2xv, 250-300; Sträucher vStr, 3-4 Tr, 60-100

Einzelbäume:	Salix alba	Silber-Weide (Kopfweide)
Bäume in Gehölzgruppen:	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
	Alnus incana	Grau-Erle
	Betula pendula	Hänge-Birke
	Betula pubescens	Moor-Birke
	Prunus padus	Trauben-Kirsche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
Sträucher:	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Salix aurita	Ohr-Weide
	Salix cinerea	Grau-Weide
	Salix viminalis	Korb-Weide
	Sambucus nigra	Schw. Holunder
	Viburnum opulus	Wasserschneeball