

Satzung

zum Bebauungsplan für das Gebiet „Waltenhofen Seniorenzentrum“

Die Gemeinde Waltenhofen erläßt als Satzung aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB- in der derzeit geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung – BauNVO – i.d.F. d. Bek. vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung –BayBO in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der gültigen Fassung - folgenden

Bebauungsplan

§ 1 – Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Waltenhofen Seniorenzentrum“ das im Norden begrenzt wird vom südlichen und östlichen Bereich des Pfarrhofes, im Osten von der B 19, im Süden von der Rohrer Straße und im Westen von der Bebauung Am Herrenbühl gilt die vom Architekturbüro Heiler, Kempten gefertigte Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 01.09.1999, zuletzt geändert am 10.11.1999 mit integriertem Grünordnungsplan, die zusammen mit den folgenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet –SO- „Seniorenzentrum“ im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und in Teilbereichen als Mischgebiet –MI- im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) festgesetzt.
2. Im Bereich des sonstigen Sondergebietes –SO- sind zulässig:
 - 2 Mehrfamilienhäuser mit 41 Wohnungen
 - 1 Pflegeheim mit ca. 34 Betten, einschließlich den erforderlichen Verwaltungs- und Sozialräumen
 - Räume für soziale und religiöse Zwecke zum Betrieb der Wohnanlage und der Pflegestation sowie Räume für Dienstleistungseinrichtungen
3. Nicht zulässig sind im Mischgebiet –MI- die in § 6 Abs. 2 Nr. 1, 6, 7 und 8 sowie die in § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Nutzungen.
4. Zulässig ist jedoch im Mischgebiet –MI- im Zusammenhang mit der zulässigen gewerblichen Nutzung eine Betreiberwohnung.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die festgesetzte Geschosßflächenzahl (GFZ), die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die festgesetzten Traufhöhen.

§ 4 – Bauweise

Im Planbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Mischgebiet –MI- und die abweichende Bauweise für das Seniorenzentrum mit Pflegeheim und Betreuten Wohnungen im Sondergebiet –SO- festgesetzt.

§ 5 – Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen

Die in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesenen Zahlen der Vollgeschosse sind zwingend. Die angegebenen Traufhöhen sind die zulässigen Gebäudehöhen.

§ 6 – Firstrichtung

Für die Firstrichtung ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7 – Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude:

- 1) Zugelassen sind naturrot-ziegelfarbige Satteldächer im Mischgebiet –MI- mit folgenden Dachüberständen:

Ortgang: (MI) 0,80 m – 1,50 m

Traufe: (MI) 0,80 m – 1,50 m

- 2) Zulässig sind im Bereich des sonstigen Sondergebietes –SO- Pultdächer und Satteldächer mit Metall-, Ziegel- oder Schindeleindeckungen mit folgenden Dachüberständen:

Ortgang: (SO) 0,80 m – 3,00 m

Traufe: (SO) 0,80 m – 1,50 m

- 3) Die Dächer müssen eine Dachneigung im Mischgebiet (MI) zwischen 28 bis 35° und im Sondergebiet (SO) zwischen 5 bis 25° aufweisen. Flachdächer sind im Sondergebiet zulässig, soweit sie durch die Bebauungsplan-Zeichnung festgesetzt sind.

§ 8 – Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

§ 9 – Kniestöcke

- 1) Bei Gebäuden mit der Festsetzung (II) ist ein Kniestock von höchstens 0,60 m zulässig.
- 2) Die Höhe des Kniestockes wird jeweils von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette gemessen.

§ 10 – Fassadengestaltung

- 1) Bei verputzten Außenwänden sind nur ruhige, helle Farbtöne zugelassen.
- 2) Die Sockelzone darf farblich nicht von der übrigen Fassade abgehoben werden.
- 3) Für Fenster- und Außentürelemente, sowie für Balkonverkleidungen ist als Material möglichst Holz zu verwenden.
- 4) Die Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden aus Holz ist möglich.
- 5) Alle zusammenhängenden Gebäude müssen eine abgestimmte Farbgebung erhalten.
- 6) Fassadenbegrünungen sind zulässig.

§ 11 – Garagen, sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen

1) Für jedes Bauvorhaben sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- | | |
|---|---------------|
| - Je Betreiberwohnung im Mischgebiet (MI) | 1 Stellplatz |
| - je 35 qm gewerbliche Nutzfläche im Mischgebiet (MI) | 1 Stellplatz |
| - Mehrfamilienhäuser im Sondergebiet (SO) je 2 betreute Wohnungen | 1 Stellplatz |
| - Besucherstellplätze | 3 Stellplätze |
| - für Pflegebetten (ca. 34 Betten) | 3 Stellplätze |

- Besucherstellplätze	3 Stellplätze
- für Pflegepersonal	3 Stellplätze
- Behindertenstellplätze	2 Stellplätze

2) Die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze sollen den ruhenden Verkehr aufnehmen und die Straße entlasten. Deshalb sind Einfriedungen zwischen den Stellflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zugelassen.

3) Die Stellflächen vor den Garagen sind möglichst aus wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster o.ä.) und begrünt herzustellen.

4) Mit Nebenanlagen, z.B. Kompostern ist zu den geplanten Gewässern ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

§ 12 Immissionsschutz

1. Betreutes Wohnen/Seniorenzentrum

1.1

Zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer müssen bei Wohnungen wie auch bei Pflegezimmern innerhalb des westlichen, langgestreckten Gebäudes nach Süden, Westen oder Norden orientiert werden. Die vorgenannten Zimmer innerhalb des östlichen Winkelgebäudes sind zum Innenhof hin zu orientieren.

2. Wohnhaus im Kreuzungsbereich Immenstädter Str./B 19

2.1

Innerhalb des Hauses sind die nach § 2 Abs. 4 zulässigen Betreiberwohnungen so unterzubringen, daß alle zum Lüften erforderlichen Fenster von Aufenthaltsräumen innerhalb der Ostfassade untergebracht werden.

2.2

Alle übrigen Aufenthaltsräume incl. einer Kochküche, welche ausschließlich Fenster innerhalb der Nord/West- und Südfassade aufweisen, sind mit einer Lüftungstechnischen Anlage zu versehen, die einen Außenluftwechsel von mindestens 0,5 m³ pro Stunde sicherstellt.

Hierbei

ist die Zuluftansaugstelle aufgrund der hohen Abgasbelastung der B 19 und des Kreuzungsbereiches innerhalb der Nordostecke des Gebäudes unterzubringen.

2.3

Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen innerhalb der nachfolgenden Fassaden und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes sind als Schallschutzfenster mit einem in nachfolgendem dargestellten bewerteten Schalldämmmaß (Rw'); Schallschutzklasse nach der VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) auszuführen.

-Westfassade: Rw'=40 dB, Schallschutzklasse 4

-Nord- und Südfassade: Rw'=35 dB, Schallschutzklasse 3

Für Büroräume gelten um 5 dB niedrigere Werte, was jeweils einer Reduzierung um eine Schallschutzklasse entspricht.

2.4

Büroräume müssen ebenfalls über die vorgenannte Lüftungseinrichtung verfügen.

§ 13 – Grundstücksbepflanzungen

Bei der Bepflanzung der Grundstücke dürfen nur Sträucher, Büsche und Bäume heimischer Arten verwendet werden.

§ 14 – Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbußen bis zu 1.000.000,-- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

§ 15 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

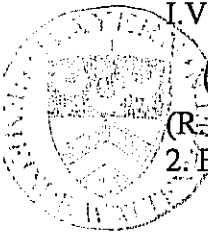
Höhenlage der Gebäude, Geländehöhe

Aufgrund der differenzierten Geländebeziehungen ist vor Baubeginn die Höhenlage der Gebäude im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.

Waltenhofen, 12. Januar 2000

Gemeinde:

I.V.



Grätz
(R. Grätz)
2. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Waltenhofen, 10.02.2000

Gemeinde Waltenhofen

I.V.


Grätz
(R. Grätz)
2. Bürgermeister