

SATZUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Waltenhofen Seniorenzentrum“

Die Gemeinde Waltenhofen erläßt aufgrund von § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10 und 13 Baugesetzbuch –BauGB- in der derzeit geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. Bek. vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, 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 folgende Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Waltenhofen Seniorenzentrum“.

Inhalt der Änderung

§ 1

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Waltenhofen Seniorenzentrum“ gilt die von Architekt Dieter Heiler, Kempten gezeichnete Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 12.01.2000 sowie die textlichen Festsetzungen vom 10.01.2000, soweit sie nicht durch nachstehende Regelungen Änderungen erfahren haben:

1. § 2 erhält folgende Fassung:

- 1) bleibt unverändert:
- 2) bleibt unverändert:
- 3) Nicht zulässig sind im Mischgebiet –MI- die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie die in § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Nutzungen.
- 4) Art. 2 Nr. 4 entfällt.

2. § 7 erhält folgende Fassung:

- 1) Zugelassen sind naturrot-ziegelfarbige Satteldächer im Mischgebiet –MI-. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 18/4, Gemarkung Waltenhofen- ist die Dach-eindeckung mit naturroten Dachziegeln nicht zwingend vorgeschrieben. Folgende Dachüberstände sind erlaubt:

Ortgang: (MI) 0,80 m – 1,50 m
Traufe: (MI) 0,80 m – 1,50 m
- 2) bleibt unverändert.
- 3) Die Dächer müssen eine Dachneigung im Mischgebiet (MI) zwischen 28 bis 35° und im Sondergebiet (SO) zwischen 5 bis 25 ° aufweisen, soweit in der Bebauungs-planzeichnung nichts anderes eingetragen ist. Flachdächer sind im Sondergebiet zulässig, soweit sie durch die Bebauungsplanzeichnung festgesetzt sind.

3. § 8 erhält folgende Fassung:

1. Dachaufbauten sind im sonstigen Sondergebiet –SO-, „Seniorenzentrum“ nicht zulässig.
2. Bei den bereits bestehenden Anwesen auf den Grundstücken Fl.Nr. 18/2, 18/5, und 18/6, Gemarkung Waltenhofen, die mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden sowie bei dem geplanten Neubau auf dem Grundstück Fl.Nr. 18/4 der Gemarkung Waltenhofen sind Dachaufbauten bei Satteldächern ab 26° Dachneigung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Dachgauben sind so zu gestalten, daß sie sich in das Gesamtbild des Gebäudes und seiner Umgebung harmonisch einfügen.
 - Außenflächen und Eindeckungen von Dachgauben sind in Farbe und Material dem Dach anzupassen.
 - Die Gesamtlänge aller Dachgauben einer Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.
 - Je Dachseite sind maximal 2 Gauben zulässig, wobei zwischen den einzelnen Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten ist.
 - Bei Dachaufbauten muß zwischen Gaube und Gebäudeende ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden. Ausnahmen sind möglich, wenn gestalterisch keine Bedenken bestehen.
 - Gauben sollen mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes ansetzen.
 - In Wiederkehren sind keine Dachaufbauten oder Dachgauben zulässig.

4. § 9 erhält folgende Fassung:

- 1) Bei Gebäuden im Mischgebiet ist ein Kniestock von höchstens 0,60 m zulässig, soweit in der Bebauungsplanzeichnung nichts anderes eingetragen ist.
- 2) bleibt unverändert.

5. § 11 erhält folgende Fassung:

1) Für jedes Bauvorhaben sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- Je Wohnung 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 (Betreutes Wohnen)	3 Stellplätze
- für Pflegebetten (ca. 34 Betten)	3 Stellplätze
- Besucherstellplätze (Pflegeheim)	3 Stellplätze
- für Pflegepersonal	3 Stellplätze
- Behindertenstellplätze	2 Stellplätze

6. § 12 erhält folgende Fassung:

Nr. 1 bleibt unverändert.

Nr. 1.1 bleibt unverändert.

Nr. 2

Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 18/4, Gemarkung Waltenhofen und Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 18/2, Gemarkung Waltenhofen (nur bei Neubau oder Sanierung da Bestand)

2.1

Innerhalb des Gebäudes sind sämtliche zum Lüften erforderliche Schlaf- und Kinderzimmerfenster innerhalb der Westfassade unterzubringen.

2.2

Alle übrigen Aufenthaltsräume incl. einer Kochküche, welche ausschließlich Fenster innerhalb der Süd-, Ost- und Nord-Fassade aufweisen, sind mit einer Lüftungstechnischen Anlage zu versehen, die einen Außenluftwechsel von mindestens 0,5/h sicherstellt. Hierbei ist die Zuluftansaugstelle aufgrund der hohen Abgasbelastung der B 19 auf der Westseite 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 (R_w' , Schallschutzklasse nach der VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) auszuführen.

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| - Ostfassade: | $R_w' = 40$ dB Schallschutzklasse IV |
| - Nord- und Süd-Fassade | $R_w' = 35$ dB Schallschutzklasse III |

2.4

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

Insofern die betreffenden Häuser gewerblich genutzt werden, müssen die Büroräume ebenfalls über die vorgenannte Lüftungseinrichtung verfügen.

Inkrafttreten

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

Waltenhofen, den 07.03.2001

Gemeinde:



Grätz
(R. Grätz)
2. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Waltenhofen, 15.05.2001



Grätz
(R. Grätz)
(2. Bürgermeister)