

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Am Bruckweg"
Aufstellung gemäß §13a BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung

B PLANZEICHNUNG

Zeichenerklärung

B1: Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

EFH Erdgeschoss Fußbodenhöhe in m über NN
max. WH maximal zulässige Wandhöhe
max. GH maximal zulässige Gebäudehöhe (inkl. Gauben)
II / III zulässige Anzahl Vollgeschosse

Füllschema der Nutzungsschablone

1	1 Art der baulichen Nutzung
2	2 Grundflächenzahl GRZ
3	3 Anzahl Vollgeschosse
4	4 Bauweise
5	5 Dachform/Dachneigung

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baugrenze
- Grenze der Tiefgarage
- Ein- Ausfahrt Tiefgarage
- Zu- und Abfahrtsrampe Tiefgarage

Sonstige Planzeichen

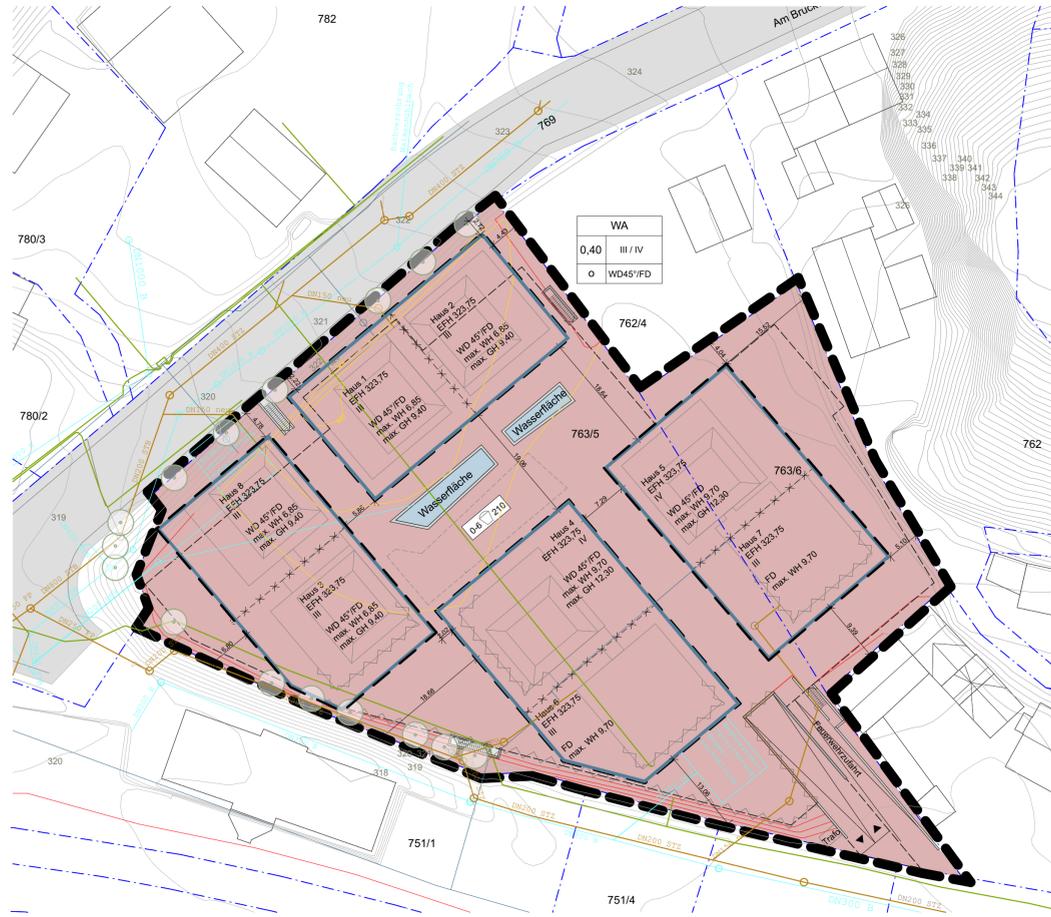
- 0-6 (210) privater Spielplatz, Größe und Ausstattung nach DIN 18034, für Kinder von 0-6 Jahren, mit Angabe der Größe z.B. 210 m²
- Schallschutzmaßnahmen gem. Schalltechnischer Bericht Dez. 2020
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Geländemodellierung neu
- Reduzierung Geländehöhe Bestand
- Regenwasseruffangbecken | Lösschleim mit Nachspeisung
 WF Wasserfläche
 OK WF Oberkante Wasserfläche

Sparten

- Regenwasser
- Elektro
- Bäume im Bestand (Position ohne Gewähr)
- Wasser

B2: Hinweise

- Geplante Gebäude
- Bestandsgebäude Umgebung



Planzeichnung 31.03.2023 | M 1:500

Überarbeitung des laufenden Auslegungsverfahrens des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. ... „Am Bruckweg“ nach der 3. Auslegung | Stand 28.03.2023

A. VERFAHRENSHINWEISE

Siehe hierzu Verfahrenshinweise im Plankopf.

B. PLANZEICHNUNG

Siehe hierzu Planzeichnung.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet wird als (WA), BauNVO §4 Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 (BauNVO §16 und 19 Grundflächenzahl) und einer GFZ von 1,0 (§§ 16 und 20 Geschossflächenzahl, festgesetzt.)
- Zahl der Geschosse**
Die Zahl der Geschosse für die Häuser 1,2,3 und 6,7,8 wird auf III (drei) Vollgeschosse festgesetzt.
Die Zahl der Geschosse für die Häuser 4 und 5 wird auf IV (vier) Vollgeschosse festgesetzt.
Das oberste Vollgeschoss der Häuser 1,2,3,4,5 und 8 ist jeweils als Laternengeschoss auszuführen. Die Grundfläche je Laternengeschoss ist auf 155 qm begrenzt.
- Höhenentwicklung**
Die zulässige max. Wandhöhe bei III (drei) Vollgeschossen beträgt 6,85 m über EFH. Die maximale Gebäudehöhe (inkl. Gauben) bei III (drei) Vollgeschossen wird auf 9,40 m über EFH begrenzt.
Die zulässige max. Wandhöhe bei IV (vier) Vollgeschossen beträgt 9,70 m über EFH. Die maximale Gebäudehöhe (inkl. Gauben) bei IV (vier) Vollgeschossen wird auf 12,30 m über EFH begrenzt.
Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Höhenkote von 323,75 m ü. NN.
Die Überschreitung der maximale Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile z.B. technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen etc. sind um bis zu 1,5 m zulässig.
- Beachtung der Baugrenzen**
Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen ist gemäß §23 BauNVO in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zulässig.

Malus sylvestris – Wildapfel
 Sorbus aria – Echte Mehlbeere

Kleinbäume auf TG – Pflanzgröße 16/18
 Amelanchier lamarckii – Kupferfelsenbirne
 Sorbus aucuparia – Eberesche
 Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere

Intensive Begrünung der Tiefgaragenflächen
 Die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage sind mit einer Erdüberdeckung von Ca. 60 cm auszuführen und zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Terrassen.

Begrünung der Schallschutzwände
 Die erforderlichen Schallschutzwände sind mit Kletterpflanzen oder vorgepflanzten Sträuchern ausreichend zu begrünen.

Dachbegrünung
 Alle Dachflächen über 7 qm Grundfläche sind extensiv zu begrünen.

Fassadenbegrünung
 Fassaden ab einer geschlossenen Fläche von 50 qm werden begrünt. Schallschutzwände sind ausreichend zu begrünen.

11. Maßnahmen zum Schutz von Boden
Oberflächenversiegelung
 Zufahrten Garagen sind mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken (Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit ungebundener weiter Fuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen Kies).
 Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
 Die erforderlichen brandschutztechnischen Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge und Gassen sind im Baugenehmigungsverfahren im Freiflächenplan nachzuweisen und einzufügen.

12. Gestalterische Festsetzungen
 Alle Dachflächen sind, wenn technisch möglich, mit Anlagen zur Energiegewinnung auszustatten. Die Dachgestaltung ordnet sich den Anforderungen an Flächen unter den jeweiligen Anlagen zur Energiegewinnung unter.

Dachgestaltung
 Flachdächer: Ausführung als extensives Gründach oder Substratdach
 Schrägdächer: Ziegeldach in grau bis dunkelgrau

13. Spielplatz
 Für den im Plan dargestellten Spielplatz ist eine Fläche von 210 qm festgesetzt. Dieser ist mit wie folgt auszustatten: Kletterturm, Schaukel, Rutsche, Sandkasten, Wippe, Wipptiere, sowie Sitzmöglichkeiten.

6. Nebenanlagen
 Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:
 - Treppenanlagen
 - Zisternen
 - Trafostationen
 - Sichtschutz und Überdachungen für bewegliche Abfallbehälter und Fahrräder
 - Einfriedungen/Stützmauern

7. Schallschutz
 Aufgrund der Immissionsrichtwertüberschreitungen durch Lärmimmissionen bestehender Gewerbebetriebe sind verschiedene Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Mauern/Wände im Erdgeschoss
 Betroffen sind als SW und SO Fassaden des Häuserblocks Süd sowie SW und SO Fassade des südlichen Gebäudes des Häuserblocks Ost. Es sind wirksame Abgrenzungen des Grundstücks bzw. der Terrassen durch Mauern oder Holzwände mit einer Schalldämmung > 10 dB (A) und einer maximal zul. Höhe von 2 m zu errichten.

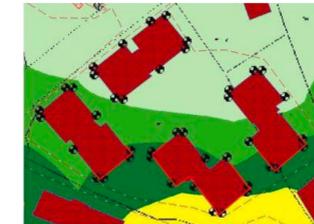


Bild 17: Lage der Maßnahmen - rote Linie

Teilverglaste Balkone und Prallscheiben
 Betroffen sind die in Bild 17 (aus dem Gutachten des Aktistikbüros Becker & Partner vom 04.12.2020) rot dargestellte Bereiche. Balkone in diesen Bereichen sind als verglaste, nach oben offene Balkone zu realisieren. Die Verglasung ist auf die normale Balkonbrüstung aufzusetzen und soll eine Schalldämmung von ≥ 10 dB aufweisen. Die Höhe der Verglasung sollte ab Oberkante Brüstung 1,10 Meter betragen. Um keinen geschlossenen Raum zu erzeugen, muss die Verglasung nach oben offen sein, bzw. nicht dicht an das oberhalb liegende Stockwerk anschließen.

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stellplatznachweis
 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nach den Regelungen (Stellplatzsatzung der Stadt Bogen) der Stadt Bogen nachzuweisen.
 Hierbei werden 1,5 Stellplätze pro 1-Zimmer-Wohnung mit maximal 50 qm und 2 Stellplätze pro sonstige Wohnungen festgelegt.

Der Stellplatznachweis ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bogen und der GaStellV Bayern zu führen.

E. LANDSCHAFTSPFLERISCHE MAßNAHMEN

Grünordnungsplan
 Diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der entsprechende Grünordnungsplan inklusive der entstehenden Höhenentwicklung als Höhenlinien bei.

Freiflächengestaltungsplan
 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Sämtliche Fläche, die nicht der Erschließung oder sonstiger Nutzung dienen, sind als Vegetationsflächen auszubilden.
 Es sind vorwiegend heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
 Pro 200 qm unbebauter Fläche ist mindestens ein Baum 1. Oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Bäume müssen einen durchwurzelbaren Bereich von 9 qm haben.

D. BEGRÜNDUNG

Siehe separates Dokument als Anlage.

G. PLANUNGSSTATISTIK

Siehe separates Dokument als Anlage.

Fenster von schützenswerten Wohnräumen im markierten Bereich sind mit Prallscheiben (hinterlüftete Glasscheiben) zu versehen. Die Anordnung der Prallscheiben muss TA Lärm konform erfolgen.

Schallgedämmte Außenbauteile und Schallschutzfenster
 Die erforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen ist entsprechend der DIN 4109-2 zu errechnen (siehe dazu Gutachten Akustikbüro Becker & Partner vom 04.12.2020), die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 sind zu beachten.
 Schützenswerte Wohnräume sind mit Schallschutzfenstern auszustatten, die eine Unterschreitung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 gewährleisten.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen
 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zur festgesetzten Bezugshöhe (EFH) zulässig. Zum Ausgleich von Höhenunterschieden sind sowohl Stützmauern als auch Böschungen zulässig.
 Stützmauern, die eine Ansichtshöhe über 1,50 m haben müssen in Abständen von 1,0 m mit der Geländetopographie in den Hang rückwärtig abgestaffelt werden.

9. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen
 Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vertretbar ist.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung von Einzelbäumen
 An den im Grünordnungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Bäume nach nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste Bäume
Großbäume – Pflanzgröße 18/20
 Acer platanoides – Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Prunus avium – Vogelkirsche
 Quercus robur – Stieleiche
 Tilia cordata – Winterlinde
 Ulmus carpinifolia – Feldulme

Mittelgroße Bäume – Pflanzgröße 16/18
 Acer campestre – Feldahorn
 Alnus incana – Grauerie

A. Verfahrenshinweise

Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentlichkeitsbeteiligung
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

2. Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2022 wurde in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

3. Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.12.2022 wurde in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss
 Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 31.03.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Bogen, den

..... (Siegel)
 Andrea Probst
 Erste Bürgermeisterin

Bekanntmachung und Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Bogen, den

..... (Siegel)
 Andrea Probst
 Erste Bürgermeisterin



Stadt Bogen