

2 Bebauungs- und Grünordnungsplan 1 : 500

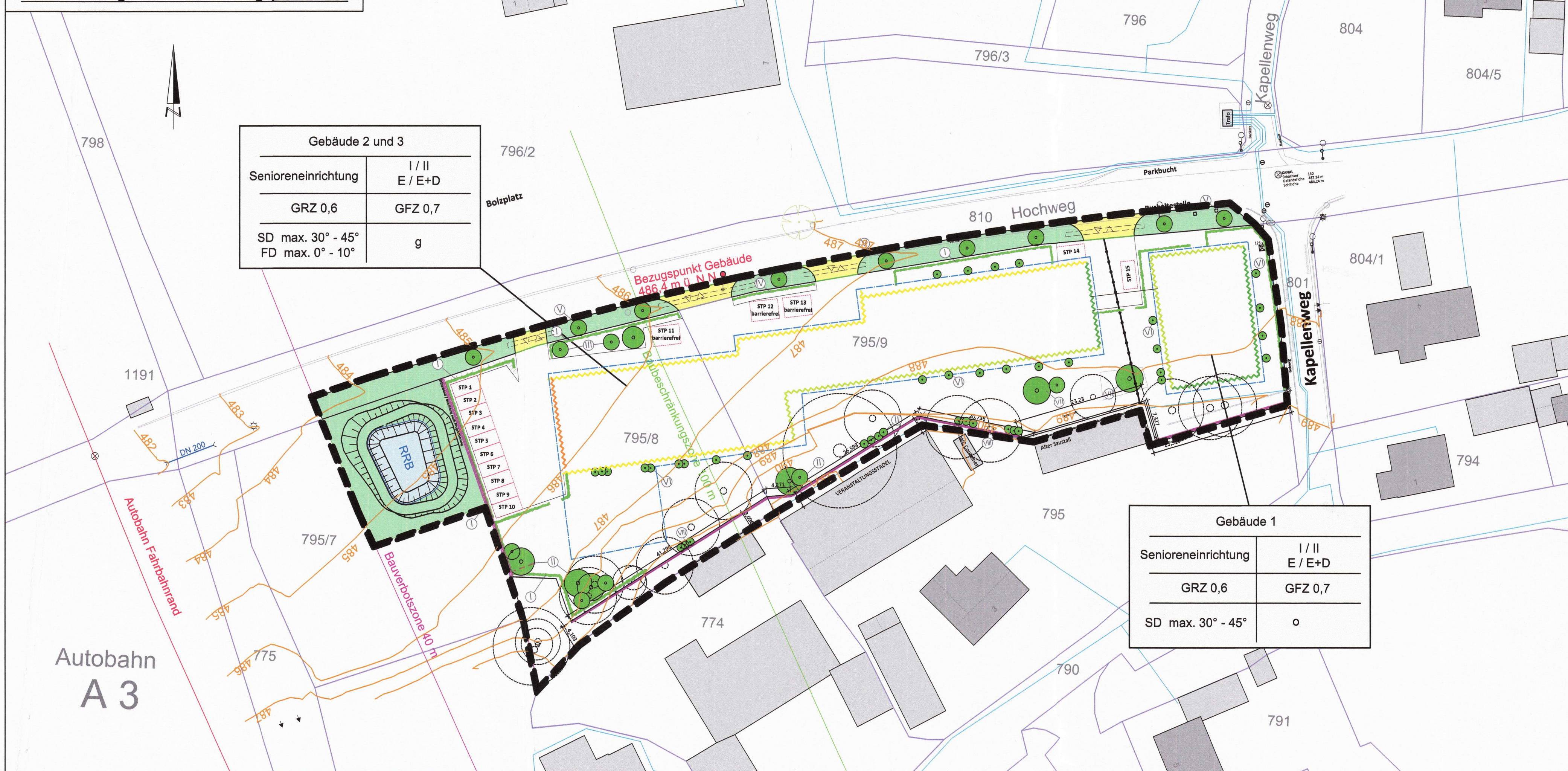


Table with 2 columns: Senioreneinrichtung, I / II, E / E+D, GRZ 0,6, GFZ 0,7, SD max. 30° - 45°, FD max. 0° - 10°

Table with 2 columns: Senioreneinrichtung, I / II, E / E+D, GRZ 0,6, GFZ 0,7, SD max. 30° - 45°, FD max. 0° - 10°

5 Festsetzungen durch Text

I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen für ein Mischgebiet (M)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB): Fläche für den besonderen Nutzungszweck: Es wird eine Seniorenwohnanlage für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen von Menschen mit altersgerechtem Wohnbedarf festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO): a) maximale Grundflächenzahl: 0,6 b) maximale Geschossflächenzahl: 0,7
3. Bauweise (§ 22 BauNVO): Zugelassen sind die offene und geschlossene Bauweise in den jeweiligen gekennzeichneten Bereichen.
4. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO): a) Die Wandhöhe wird gemessen von Rohfußboden des Erdgeschoss (OKRF EG) am Gebäude bis OK Schnittpunkt Wand / Dach.
5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO): a) Zur Bebauung für die Hauptgebäude stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.
6. Stellplätze: Stellplätze sind nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) Anlage: Nr. 1-3 Gebäude mit Altenwohnungen nachzuweisen.
7. Dachgestaltung: a) Dachart und Dachneigung Hauptgebäude gemäß dem Vorhabens- und Erschließungsplan: Satteldach (E+D) max. 30° - 45° Flachdach (E) max. 0° - 10°
8. Einfriedungen und Stützmauern: a) Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 4,75 m im südlichen Geltungsbereich errichtet werden.
9. Geländeregulierung: Abtragungen des natürlichen Geländeverlaufs sind großflächig bis max. 4,50 m zulässig (südlicher Bereich zur Erstellung der Stützmauer).
10. Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB): Schmutzwasser: Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt getrennt, dabei wird das Schmutzwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.
11. Grünordnung: Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens: Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

12. Passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

a) Die im Plan gekennzeichnete Fassade des geplanten Gebäudes Mitte sowie die Fassade des Ost- und Süd-Endes des Gebäudes sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. Rw,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, Aufenthalt- und Ruheräume, Unterrichts- und Büroräume u.ä., erf. R\_w,ges

b) Die im Plan gekennzeichnete Fassade des geplanten Gebäudes Mitte sowie die Fassade des Ost- und Süd-Endes des Gebäudes sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R\_w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, Aufenthalt- und Ruheräume, Unterrichts- und Büroräume u.ä., erf. R\_w,ges

c) Die im Plan gekennzeichneten Fassaden des geplanten Gebäudes West sowie die Fassade des Ost-Endes des Gebäudes sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R\_w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, Aufenthalt- und Ruheräume, Unterrichts- und Büroräume u.ä., erf. R\_w,ges

d) Die im Plan gekennzeichnete Fassade des geplanten Gebäudes West ist dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R\_w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, Aufenthalt- und Ruheräume, Unterrichts- und Büroräume u.ä., erf. R\_w,ges

- e) Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauteste Fassade.
f) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassaden ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.
g) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
h) Der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen wird bei schutzbedürftigen Nutzräumen festgesetzt.
i) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

13. Bauverbots- und Baubeschränkungszone (Art. 23 Abs. 1 BayStWG)

- a) Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStiG (40 m-Bereich) sind Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie das Errichten von Hochbauten jeder Art, die Errichtung von Anlagen für den Betrieb notwendiger Umfahrungen, Zufahrten Stell- oder Lagerplätze unzulässig.
b) Gemäß § 9 Abs. 2 FStiG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
c) Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverbots- und Baubeschränkungen des § 9 FStiG hin geprüft werden.

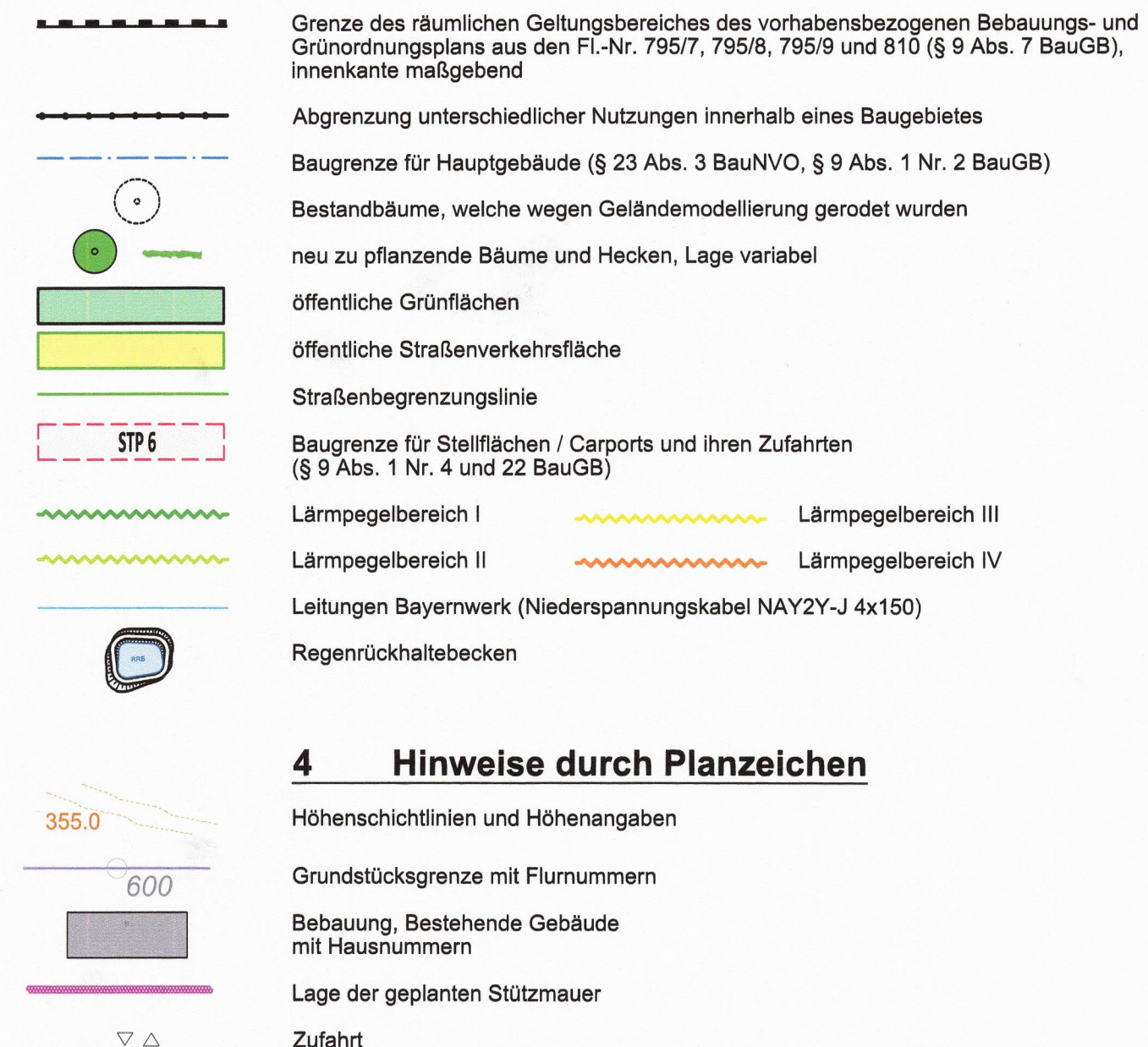
II. Textliche Hinweise

- 1. Entwässerung: Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird allgemein empfohlen bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerschächte, Eingänge) die Unterseite der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenebene zu legen.
2. Denkmalschutz: In unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal: D-3-75-122-2 - Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Maria, Saalbau mit eingezogenem Chor, 1953-54 von Hans Beckers unter Verwendung des Westturms und des Chores des Vorgängerbaus aus dem 15. Jh.
3. Altlasten: Auf der Planfläche sind nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

3 Festsetzungen durch Planzeichen

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, max. Zahl der Vollgeschosse / Bautypen, max. zulässige Grundflächenzahl, max. zulässige Geschossflächenzahl

- Art der baulichen Nutzung: Senioreneinrichtung: Fläche mit besonderem Nutzungszweck nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
Zahl der Vollgeschosse: I / II: max. 1 / 2 Vollgeschosse
zugelassene Bautypen: E / E + D: Erdgeschoss / Erdgeschoss und Dachraum-konstruktion oder Dachgeschoss als Vollgeschoss
max Grundflächenzahl: GRZ: 0,6
max Geschossflächenzahl: GFZ: 0,7
Dacharten mit Mindest- und Maximaldachneigung: SD: Satteldach max. 30° - 45° FD: Flachdach max. 0° - 10°
zugelassene Bauweise: o: offene Bauweise g: geschlossene Bauweise

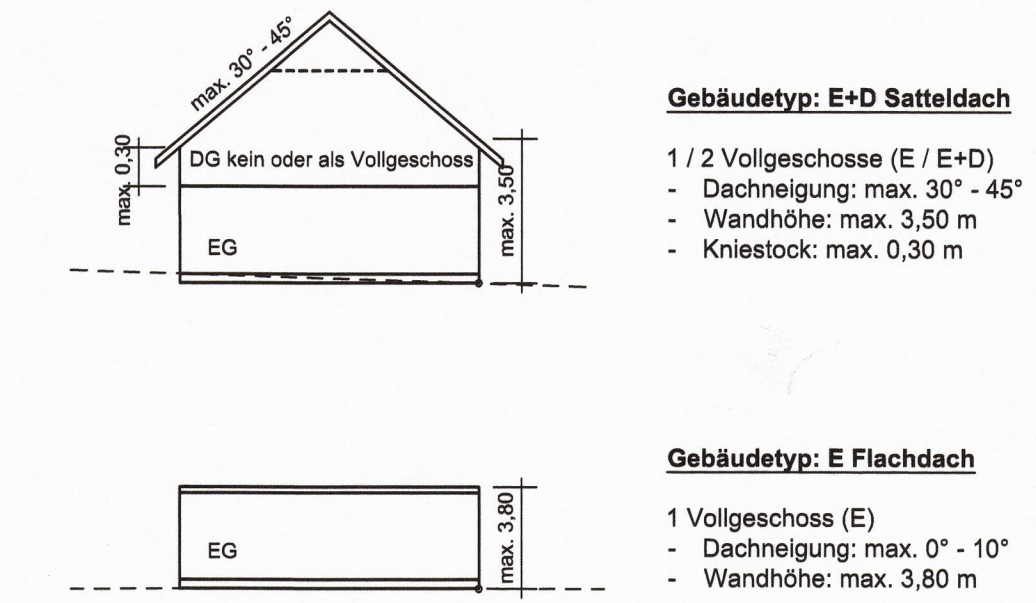


4 Hinweise durch Planzeichen

- Höhenschichtlinien und Höhenangaben
Grundstücksgrenze mit Flurnummern
Bebauung, bestehende Gebäude mit Hausnummern
Lage der geplanten Stützmauer
Zufahrt

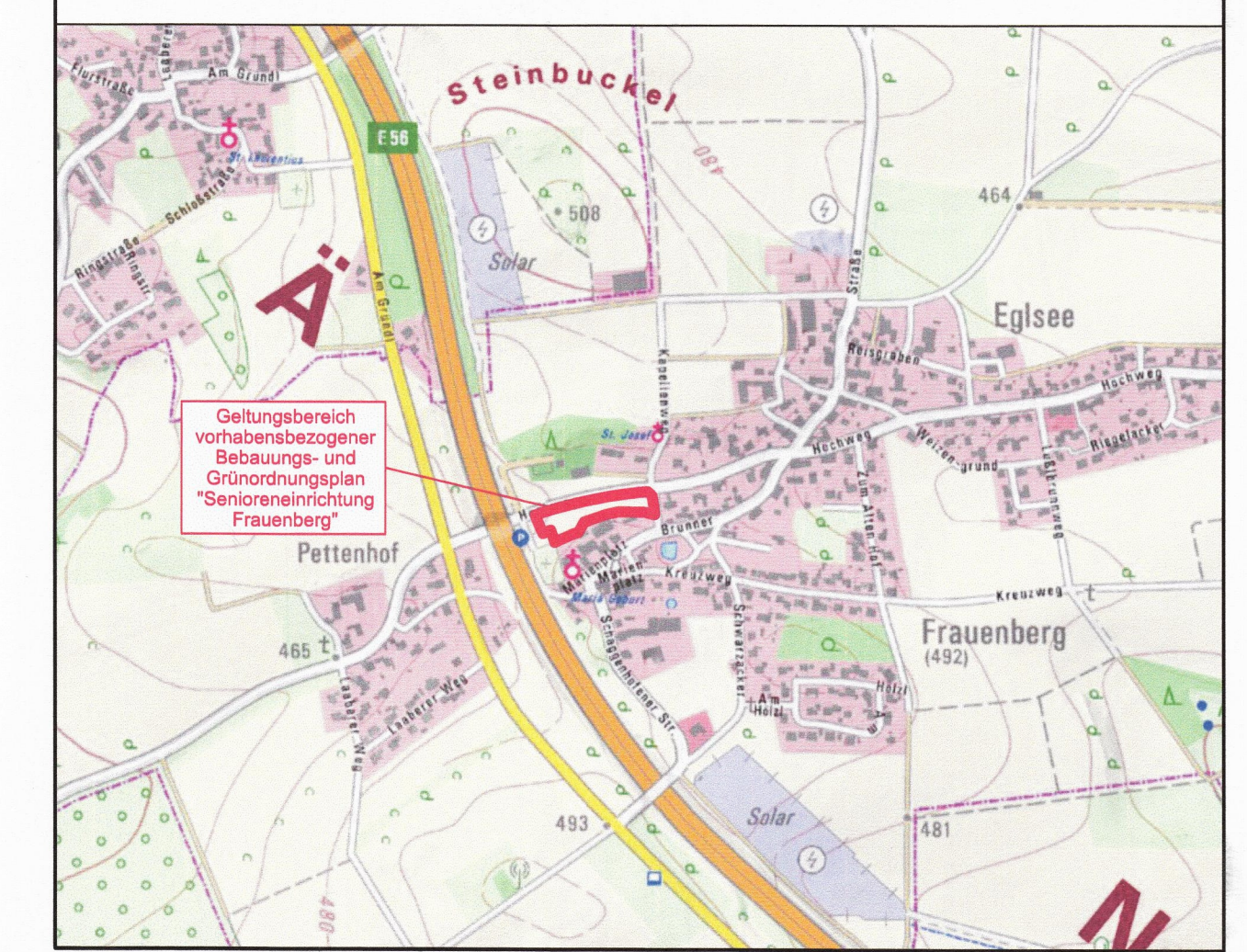
6 Querschnitt Gebäudetypen M 1 : 250

Die Wandhöhe wird gemessen von OKRF EG bis OK Dachhaut an der Außenmauer bzw. Attika bei Flachdach.



- Gebäudetyp: E+D Satteldach: 1 / 2 Vollgeschosse (E / E+D) - Dachneigung: max. 30° - 45° - Wandhöhe: max. 3,50 m - Kniestock: max. 0,30 m
Gebäudetyp: E Flachdach: 1 Vollgeschoss (E) - Dachneigung: max. 0° - 10° - Wandhöhe: max. 3,80 m

7 Übersichtskarte 1 : 10.000



Präambel

Die Gemeinde Brunn im Landkreis Regensburg erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, den vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Senioreneinrichtung Frauenberg" als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich: Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Senioreneinrichtung Frauenberg" ist die Planzeichnung M 1:500 maßgebend, welche die Flurstücke 795/7, 795/8, 795/9 und 810 (Gemarkung Brunn) umfasst. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung: Der Vorhabensbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan mit integrierter Grünordnung "Senioreneinrichtung Frauenberg" besteht aus:
- Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom 09.12.2021 mit Übersichtsplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- Begründung vom 09.12.2021
- Vorhabens- und Erschließungspläne (6 Planblätter) vom 10.11.2021
- Schalltechnische Untersuchung von GEO.VER.S.U.M 21.10.2020
- Gutachten über Baugrund und Gründung von Baugrund - Institut Griesse vom 30.7.2021
- Eingabe-Entwässerungsplan von TGA solution Planungsbüro für technische Gebäudeausrüstung vom 10.09.2021

§3 Inkrafttreten

1 Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.2019 und 12.11.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 a BauGB "Senioreneinrichtung Frauenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Vorentwurf des vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans nach § 13 a BauGB "Senioreneinrichtung Frauenberg" in der Fassung vom 12.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.12.2021 bis 09.02.2022 öffentlich ausgestellt.
3. Zu dem Vorentwurf des vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans nach § 13 a BauGB "Senioreneinrichtung Frauenberg" mit Begründung in der Fassung vom 12.11.2020 wurden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.12.2021 bis 31.01.2022 beteiligt.
4. Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans nach § 13 a BauGB "Senioreneinrichtung Frauenberg" in der Fassung vom 09.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2021 bis 31.01.2022 öffentlich ausgestellt.
5. Zu dem Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans nach § 13 a BauGB "Senioreneinrichtung Frauenberg" mit Begründung in der Fassung vom 09.12.2021 wurden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.12.2021 bis 31.01.2022 beteiligt.
6. Die Gemeinde Brunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.02.2022 den vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 a BauGB in der Fassung vom 10.02.2022 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
7. Ausgefertigt: Gemeinde Brunn, den 23.02.2022, (Erster Bürgermeister, Karl Söllner)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.02.2022 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
9. Gemeinde Brunn, den 23.02.2022, (Erster Bürgermeister, Karl Söllner)

Official stamp and signature area for the municipality of Brunn, including the name of the first mayor, Karl Söllner, and the date of the decision, 23.02.2022. Includes the logo of BBI Ingenieure GmbH.