2 Bebauungs- und Grünordnungsplan 1 : 500

3 Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone (§ 16,19,20 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse / Bautypen
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
zugelassene Dacharten	Bauweise

Art der baulichen Nutzung: MI: Mischgebiet

Zahl der Vollgeschosse: I / II: max. 1 / 2 Vollgeschosse

zugelassene Bautypen: E + D: Erdgeschoss und Dachraum/-konstruktion oder Dachgeschoss als Vollgeschoss

max Grundflächenzahl: GRZ: 0,6

max Geschossflächenzahl: GFZ: 0,7

Darcharten mit Mindest- und Maximaldachneigung: SD: Satteldach max. 30° - 45°; FD: Flachdach max. 0° - 10°

zugelasssene Bauweise: o: offene Bauweise; g: geschlossene Bauweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ST-6 Parkplätze (Mindestanzahl entsprechend 6a) textliche Festsetzungen, Lage variabel)

Bäume und Sträucher zu erhalten

Bestandbäume, welche wahrscheinlich wegen Geländemodellierung gerodet oder zum bestehenden Bushäuschen umgepflanzt werden

Standort für Mülltonnen

Lärmpegelbereich I

Lärmpegelbereich II

Lärmpegelbereich III

Lärmpegelbereich IV

4 Hinweise durch Planzeichen

355.0 Höhenschichtlinien und Höhenangaben

600 Grundstücksgrenze mit Flurnummern

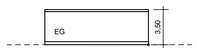
Bebauung, Bestehende Gebäude mit Hausnummern

6 Querschnitt Gebäudetypen M 1 : 250

Die Wandhöhe wird gemessen von OK Gelände bis OK Dachhaut an der Außenmauer.

Gebäudetyp: E+D Satteldach

1 / 2 Vollgeschosse (E / E+D)
- Dachneigung: max. 20° - 45°
- Wandhöhe: max. 3,50 m



Gebäudetyp: E Flachdach

1 Vollgeschoss (E)
- Dachneigung: max. 0° - 10°
- Wandhöhe: max. 3,50 m

5 Festsetzungen durch Text

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 6 BauNVO):
Das Baugebiet wird als Mischgebiet 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) und Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):
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 Fertigfußboden des Erdgeschoss (OKFF EG) am Gebäude bis OK Schnittpunkt Wand / Dach auf der Bergseite des Gebäudes. Als Höhenbezugspunkt für die OKFF EG dient die Laterne 34 mit einer Höhe von 479 m ü.N.N.. Der Fertigfußboden von Gebäude 1 darf bis zu 1,00 m unter dem Bezugspunkt liegen, Gebäude 2 kann 0,50 m unter oder überhalb dem Bezugspunkt liegen und Gebäude 3 bis zu 1,00 m über dem Bezugspunkt.
b) Wandhöhen Wohngebäude: E+D max. 3,50 m Kniestock: max. 0,30 m

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
a) Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.
b) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind sicher zu stellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.

6. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
a) Stellplätze sind nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) Anlage: 1.3 Gebäude mit Altenwohnungen nachzuweisen.
b) Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

7. Dachgestaltung
a) Dachart und Dachneigung Hauptgebäude:
Satteldach (E+D) max. 30° - 45° Flachdach (E) max. 0° - 10°
b) Negative Dachgauben, Schlepp- oder Satteldachgauben und Zwerchgiebel sind nicht zugelassen.
c) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Die Anlage ist liegend auf der Dachfläche zu bauen (keine Aufständerung). Die Anlagen sind auch als Ersatz der Dachhaut zulässig.
d) Für die Dacheindeckung sind einfarbige Dachsteine oder begrünte Dächer zulässig. Terrassenüberdachungen, Vorbauten sind auch aus durchsichtigem Material (z.B. Glas / Plexiglas) zulässig.

8. Einfriedungen und Stützmauern
a) Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 2,00 m im südlichen Geltungsbereichrand errichtet werden. Im Bereich der Parkflächen sind Stützmaueren bis zu 1,00 m zulässig.
b) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
c) Eingangstore sind so zu errichten, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

9. Geländeregulierung
a) Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind großflächig bis max. 1,00 m zulässig. Davon ausgenommen ist der südlichen Geltungsbereich, dort können die Stützmauern (Gabionen) bis zu 2,00 m aufgefüllt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nicht direkt aneinander angrenzen.
b) Das Böschungsverhältnis soll bei Geländeveränderungen max. 1:2 betragen.

10. Entwässerung
Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt getrennt, dabei wird das Schmutzwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet und das Niederschlagswasser über die Verrohrung unter der Autobahn, weiter über den Graben in die Wiese geleitet. Es ist die Errichtung von einer oder mehreren Retensionszisternen mit Überlaufverrieselung und Notüberlauf in den Straßengraben möglich. Die Nutzung dieses gespeicherten Regenwassers für Toilettenspülung bzw. als Löschwasserreserve ist anzustreben.

11. Grünordnung
a) 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. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

b) Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen:
Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

c) Grenzabstände von Gehölzpflanzungen:
Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

d) Der Außenbereich der Senioreneinrichtung ist möglichst als Wiesen- oder Pflanzfläche anzulegen. Zugänge, Wege, reine Schotterflächen und Terrassen sollten auf das Mindestmaß beschränkt werden. Bestandsbäume sind soweit möglich zu erhalten, auch eine Umpflanzung innerhalb des Geländes der Senioreneinrichtung ist möglich, falls Bäume wegen der geplanten Gabionenwand weichen müssen. Durch das Verfahren nach § 13 a BauGB sind keine weiteren Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen notwendig.

12. Passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 5 Ziff.1 BauGB und § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)
a) Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Ost des geplanten Gebäudes Mitte sowie die Fassadenseite Ost und Süd des Gebäudes Ost 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. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Aufenthalt- und Ruheräume Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
	erf. R'w,ges	
I	30 dB	---

b) Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Süd des geplanten Gebäudes Mitte sowie die Fassadenseite Ost des geplanten Gebäudes West sowie die Fassadenseite Nord und West des geplanten Gebäudes Ost 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.

Lärmpegelbereich	Aufenthalt- und Ruheräume Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
	erf. R'w,ges	
II	30 dB	30 dB

c) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Süd und Nord des geplanten Gebäudes West sowie die Fassadenseite Nord und West des Gebäudes Mitte sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinterr schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Aufenthalt- und Ruheräume Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
	erf. R'w,ges	
III	35 dB	30 dB

d) Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite West 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.

Lärmpegelbereich	Aufenthalt- und Ruheräume Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
	erf. R'w,ges	
IV	40 dB	35 dB

e) Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauteste Fassade.
f) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten 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 schallgedämmten 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.

II. Textliche Hinweise

1. Entwässerung
a) Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird allgemein empfohlen bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Eine Ableitung von ggf. wild abfließendem Niederschlagswasser muss schadlos erfolgen.
b) Zum sparsamen Umgang mit Grund- und Trinkwasser kann das anfallende Dachwasser in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Empfohlen wird die Verwendung des Niederschlagswassers aus der Zisterne auch zur Toilettenspülung.

2. Denkmalschutz
Sollten im Zuge von Bauarbeiten Funde gemacht werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Denkmalschutzbehörde bzw. das Landratsamt Regensburg zu benachrichtigen.
Hierzu die Hinweise zu Art. 8 Abs. 1-2 DschG:
Art. 8 Abs. 1 DschG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DschG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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.

4. Entsorgung Abfall
Das Baugebiet kann von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Müll- und Papiertonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereitzustellen.

5. Brandschutz
In der Regel werden als Anforderung durch die Kreisverwaltungsbehörde 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden für den Brandschutz gefordert. Rechnerisch könnten aus dem Leitungsnetz 125 m³/h entnommen werden. Da zur Löschwasserbereitstellung alle zur Verfügung stehenden Einrichtung in einem Umkreis von 300 Metern berücksichtigt werden, ist in die Berechnung der vorhandene Löschwasserteich am Marienplatz in Frauenberg mit ein zu beziehen. Durch die Größe des Löschwasserweihers und die Versorgung mit Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz wird der max. Löschwasserbedarf von 192 m³/h erreicht.

6. Immissionen
Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

7. Einsichtnahme von DIN-Normen
DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen oder der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Rathaus der Gemeinde Brunn zu den gängigen Öffnungszeiten eingesehen werden.

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 Bayrischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.2019 und 12.11.2020 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 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans nach § 13 a BauGB "Senioreneinrichtung Frauenberg" in der Fassung vom 12.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen 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. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ....., beteiligt.

4. Die Gemeinde Brunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 a BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung gem. § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Gemeinde Brunn, den .....
(Siegel)
.....
(Erster Bürgermeister, Karl Söllner)

5. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 a BauGB "Senioreneinrichtung Frauenberg" mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs.2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

6. Ausgefertigt

Gemeinde Brunn, den .....
(Siegel)
.....
(Erster Bürgermeister, Karl Söllner)

7. Der Satzungsbeschluss des vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans nach § 13 a BauGB "Senioreneinrichtung Frauenberg" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabensbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan "Senioreneinrichtung Frauenberg" ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Brunn, den .....
(Siegel)
.....
(Erster Bürgermeister, Karl Söllner)

7 Übersichtskarte 1 : 10.000

Gemeinde Brunn

vorhabensbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 a BauGB

"Frauenberg Senioreneinrichtung"

Entwurf i.d.F.v. 12.11.2020

BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Regensburg
Heinkelstraße 3
D-93049 Regensburg
Tel: +49 941 40208-0
Fax: +49 941 40208-30
www.bbi-ingenieure.de

	Datum:	Name:	Anlage Nr.:	Plan Nr.:	
bearbeitet:	Okt. 2020	oja	01	001	Regensburg, 22.10.2020
gezeichnet:	Okt. 2020	oja			
geprüft:	Okt. 2020	no	Projekt Nr.: 4.20006 BP.0		Maßstab: 1 : 500
Plancodierung:	420006-1-LP-01-001-01-F				

© Dieses Dokument ist für BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich geschützt