

Bebauungsplan Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“ 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Fläche für den Gemeinbedarf „Zweckbestimmung Schule“ festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Punkt 5 BauGB) Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine Schule mit Schulhof zulässig. Weiterhin werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radweg) und Flächen für das Parken festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Punkt 11 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf bestimmt sich durch die festgesetzte Baugrenze in Verbindung mit der als Höchstgrenze zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Die Baugrenze entspricht der zulässigen Grundfläche, es wird eine Grundfläche von 3600 m² festgesetzt. Die Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) erfolgt mittels des Planzeichens 15.14. PlanZV („Knödellinie“). Im Bereich der Flächen für Stellplätze (Parkplatz Hotel) wird eine Grundfläche von 340 m² festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind Baukörper auch über 50 m Länge zulässig. (§ 9 Abs. 1 Punkt 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen bestimmt. Im Bereich der Verbindungsstraße zwischen der Henri-Dunant-Straße und der Mühlstraße wird eine Überbaubarkeit oberhalb der Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für die Schullnutzung notwendige befestigte Freiflächen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Punkt 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

5. Abstandsflächen

Die Baugrenzen beinhalten eine Abstandsflächenregelung abweichend vom Bauordnungsrecht. (§ 9 Abs. 2a BauGB) Art. 63 BayBO (Abweichungen) bleibt unberührt.

6. Nebenanlagen und Einfriedungen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für die Schullnutzung, für das Abstellen von Fahrrädern, für Zuwegungen, Treppen und Rampen und für Anlagen zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser allgemein zulässig. Nebenanlagen für die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie sowie für die Abfallentsorgung sind in das Gebäude zu integrieren, es sei denn, eine Integration ist aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich.

In diesem Fall können Nebenanlagen für die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie sowie für die Abfallentsorgung ausnahmsweise zugelassen werden, sofern eine Einhausung erfolgt. Die Einhausung ist hinsichtlich Materialität und Gestaltung an die Fassade des Hauptgebäudes anzupassen. Einfriedungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 4 i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

7. Garagen, Carports und Stellplätze

Oberirdische Stellplätze dürfen innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche errichtet werden. Tiefgaragen sind innerhalb des Baufensters sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Punkt 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

8. Lärmschutz

wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt

9. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Über der Decke des fünften Geschosses sind Dachaufbauten für die Unterbringung technischer Anlagen (z. B. Lüftung, Kühlung, Aufzug) zulässig. Die Dachaufbauten nach Satz 1 müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Die Fläche für die Anlagen nach Satz 1 darf maximal 15 % der Dachfläche betragen. Über der Decke des fünften Geschosses sind technische Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig. Über der Decke des ersten Geschosses (eingeschossiger Gebäudeteil) und der Decke des fünften Geschosses (fünfgeschossiger Gebäudeteil) können Dachterrassen hergestellt werden. Dachaufbauten für die Nutzung als begehbares Dach (z. B. Dachausstieg, Brüstung) sind zulässig. (§ 9 Abs. 4 i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

10. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.1 Versiegelungsbeschränkung

Die offenen Stellplätze und der festgesetzte Fuß- Radweg sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, es sei denn, eine Versickerung ist aus technischen oder wasserrechtlichen Gründen nicht möglich. Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünfläche anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht muss mindestens 80 cm betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.2 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Bei der Errichtung des Gebäudes sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solarenergie) vorzusehen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind lediglich die Dachflächen, welche für Dachaufbauten zur Unterbringung technischer Anlagen oder für eine Nutzung des Daches als begehbares Dach benötigt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

10.3 Baumerhalt

Der Schutz der zum Erhalt vorgesehenen Bäume ist zu gewährleisten. Dies ist insbesondere bei der Gestaltung der Nebenanlagen, der Stellplätze und der Wege zu berücksichtigen. Eine Lageverschiebung des festgesetzten Fuß- Radweges um bis zu 5 m ist zulässig, um die Konflikte mit den zu erhaltenden Bestandsbäumen zu reduzieren. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen nur erfolgen, wenn durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelbrücke) ein langfristig vitaler und verkehrssicherer Zustand der Bäume sichergestellt werden kann. Bei Verlust sind die Bäume durch einen standortgerechten und klimaangepassten Baum zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

10.4 Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und in befestigten Flächen mit mindestens 16 m² großen Baumscheiben zu versehen. An Standorten an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,2 m haben. Ist eine Pflanzung aus technischen oder rechtlichen Gründen im Bereich der Standortvorschläge nicht möglich, kann eine Verschiebung um bis zu 1,5 m erfolgen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.5 Dachbegrünung

Die grundsätzlich begrünbaren Anteile der Dachflächen (außer Dachaufbauten und Dachterrassen) sind zu begrünen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)