

Der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

### **Satzung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „**Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg**“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplanes „Dorfmitte West Nord“.

## **D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1 Art der baulichen Nutzung – Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen**

- 1.1 Das Baugebiet dient der Unterbringung von Wohnungen für seniorengerechtes Wohnen einschließlich zugehöriger Pflege- und Dienstleistungseinrichtungen
- 1.2 Im Baugebiet sind folgende Nutzungen zulässigen:
  - seniorengerechte Wohnungen und Wohnungen für Personen mit barrierefreiem Wohnbedarf sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal;
  - Räume für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke;
  - Räume für eine Tagespflege;
  - Räume für einen Pflegestützpunkt inkl. Verwaltungsräumen;
  - Räume für Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen die der Nutzung der Wohnanlage dienen;
  - Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von je maximal 50 qm;
  - Räume für freie Berufe aus dem Gesundheitsbereich.
- 1.3 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im Baugebiet darf die gem. Planzeichen A.3.1 festgesetzte Grundfläche durch mit dem Gebäude verbundene Terrassen und Balkone um bis zu 500 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 2.2 Im Baugebiet darf die gem. Planzeichen A.3.1 festgesetzte Grundfläche durch bauliche Anlagen, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 1660 m<sup>2</sup> überschritten werden.

- 2.3 Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt 635,7 m NHN (unterer Bezugspunkt). Der obere Bezugspunkt für die gem. Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe von 8,3 m entspricht der Oberkante der Absturzsicherung und für die gem. Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe von 10,2 m dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufgehenden Wand des zurückgesetzten obersten Geschosses.

### **3 Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen**

- 3.1 Innerhalb der gem. Planzeichen A.4.2 festgesetzten Baugrenze für Terrassen und Balkone sind Terrassen und Balkone auf bis zu 75% der gesamten Fassadenlänge zulässig.
- 3.2 Die gem. Planzeichen A.4.1 festgesetzten südlichen Baugrenzen dürfen durch Fluchttreppen auf einer Länge von jeweils 5,5 m um bis zu 1,5 m Tiefe überschritten werden. Darüber hinaus sind innerhalb der gem. Planzeichen A.8.1 festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und Tiefgarage auch Fluchttreppen zulässig.
- 3.3 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der gem. Planzeichen A.8.1 festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und Tiefgarage zulässig. Hiervon ausgenommen sind wassergebundene Wege sowie fest installierte Sitzmöbel.
- 3.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch erforderliche durch Be- und Entlüftungsanlagen sowie Lichtschächte für die Tiefgarage bzw. das Untergeschoss um bis zu max. 1m Tiefe überschritten werden. Dabei darf insgesamt max. 25% der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

### **4 Tiefgaragen und Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrtsbereiche**

- 4.1 Es sind mindestens 77 Stellplätze herzustellen. Davon sind 51 Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen.
- 4.2 Über die gem. Planzeichnung festgesetzten Zu- und Ausfahrten hinaus sind keine weiteren Zu- und Ausfahrten zulässig.

### **5 Abstandsflächen**

- 5.1 Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

### **6 Dachgestaltung**

- 6.1 Auf den Dachflächen der Satteldächer sind zu mindestens 50% der Dachfläche Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zu errichten.

## **7 Grünordnung**

- 7.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Kletter-, Rank- und Hängepflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.7.4 zu entsprechen.
- 7.2 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 7.3 Unterbaute Vegetationsflächen sind im Mittel mit einem mind. 0,8 m mächtigen, fachgerechten Aufbau zu überdecken.
- 7.4 Die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm
  - Obstbäume, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 – 16 cm
  - Sträucher: Solitär., 2x verpflanzt, mind. 60 - 100 cm
  - Kletter-, Rank- und Hängepflanzen: 2x verpflanzt mit Topfballen
- 7.5 Die in der Planzeichnung als „zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen“ sind als Blumen- und Kräuterrasen oder blütenreiche Wiesen aus heimischen, standortgerechten Arten (Kräuteranteil mind. 50%) und heimischen, standortgerechten Sträuchern in der folgenden Vegetationsperiode herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Die erforderliche Neupflanzung ist entsprechend den Güteanforderungen gem. D.7.4 zu erbringen.
- 7.6 Im Bereich der gemäß Planzeichnung A.8.1 festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind mind. 300 m<sup>2</sup> zu begrünen.
- 7.7 Für die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Bäume sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume zulässig. Die erforderliche Neupflanzung ist entsprechend den Güteanforderungen gem. D.7.4 zu erbringen.
- 7.8 Bei Pflanzung von Bäumen in unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mind. 12 m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 0,8 m herzustellen.
- Bei Pflanzung von Bäumen in nicht unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mind. 24 m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m herzustellen.
- 7.9 Die nördliche Außenwand der Tiefgarage ist mit ausdauernden Kletter-, Rank- und Hängepflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 7.10 Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks ist auf dem Vorhabenflurstück zu versickern. Eine Rigolen-Versickerung sowie eine Zwischenspeicherung in Zisternen sind zulässig.

- 7.11 Auf dem Baugrundstück ist eine Anlage zum Sammeln von Niederschlagswasser zu errichten. Die Anlage ist unterirdisch (Zisterne) oder im Gebäude herzustellen. Das Fassungsvermögen muss mindestens  $1 \text{ m}^3$  je volle  $100 \text{ m}^2$  versiegelte Fläche betragen. Wird ein Wert kleiner  $3 \text{ m}^2$  ermittelt, so ist eine Anlage mit mindestens  $3 \text{ m}^3$  Fassungsvermögen herzustellen.
- 7.12 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur sickerfähige Beläge (wie z.B. offen gefugtem Pflaster oder Sickersteinen) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 zu verwenden.

## **8 Immissionsschutz**

- 8.1 Ergänzung bei Bedarf erforderlich

## **E. HINWEISE DURCH TEXT**

### **1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen**

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

### **2 Grundwasser**

- 2.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.
- 2.2 Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

### **3 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung**

- 3.1 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 3.2 Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden.

### **4 Bodenschutz**

- 4.1 Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.

### **5 Altlasten**

- 5.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 5.2 Bei natürlich vorkommenden geogen arsenhaltigen Böden: Die Handlungsempfehlungen in "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden" des Bayrischen Landesamts für Umwelt für den Umgang mit geogenem Arsen sind zu beachten.

## **6 Erneuerbare Energien**

- 6.1 Die Nutzung von erneuerbaren Energien, nachhaltigen Baustoffen und ein hoher Energiestandard werden empfohlen.

## **7 Grünplanung**

- 7.1 Mit dem Bauantrag ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## **8 Baumschutz**

- 8.1 Bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen wird die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren empfohlen.

## **9 Landwirtschaft**

- 9.1 Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen. Diese sind zu tolerieren.

## **10 Denkmalschutz**

- 10.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

## **11 DIN-Normen**

- 11.1 Alle zitierten DIN liegen im Rathaus der Gemeinde Straßlach-Dingharting zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.

## **12 Externe Ausgleichsflächen**

- 12.1 Noch zu ergänzen im weiteren Verfahren

## **13 Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug**

- 13.1 Ergänzung bei Bedarf erforderlich