



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum an der Bahnhofstraße“ Satzungspräambel

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9,10 und 12 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.12), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - , der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S.433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiete § 11, Abs. 2, BauNVO
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet Seniorenzentrum festgesetzt.

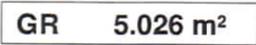
1.2.  Im SO1 ist ein Seniorenzentrum zulässig mit einer stationären Pflegeeinrichtung, Pflegewohnungen, Personalwohnungen (maximale Geschosßfläche: 950m²), ein Blockheizkraftwerk, Flächen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Freie Berufe, eine Pflegeschule sowie eine – bei Bedarf in eine Tagespflegeeinrichtung wandelbare – Kindertagesstätte. Weitere Nutzungen sind zulässig, sofern sie mit dem Seniorenzentrum in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang stehen oder der Versorgung des SO dienen.

1.3.  Im SO 2 sind folgende Nutzungsarten zulässig: Im Erdgeschoss Kindertagesstätten, in den Obergeschossen Pflegeschule, Flächen für Dienstleistungen und freie Berufe (insbesondere Arztpraxen) sowie Büronutzungen. In den Obergeschossen ist außerdem insgesamt eine behindertengerechte Wohnung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bauquartier SO 1

2.1.1.  höchstzulässige Geschosßfläche in m²
Hiervon beträgt die höchstzulässige Geschosßfläche für Einzelhandel, Dienstleistungen und freie Berufe im Erdgeschoß 600 m².

2.1.2.  höchstzulässige Grundfläche in m²

Die höchstzulässige Grundfläche kann mit Flächen für Anlagen gemäß §19 Abs 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.

2.1.3. z.B. **V** höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
Das Technikgeschoß im fünften Obergeschoß und das Blockheizkraftwerk zählen nicht zur Geschosßfläche

2.1.4. z.B. **OK= 519.25 ü. NN** Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß in Metern über dem Bezugspunkt 519,25 m über Normal Null, als Höchstmaß.

2.2 Bauquartier SO 2

2.2.1 **GF 1.000 m²**

höchstzulässige Geschoßfläche in m²

2.2.2 **GR 349 m²**

höchstzulässige Grundfläche in m²

Die höchstzulässige Grundfläche kann mit Flächen für Anlagen gemäß §19 Abs 4 Satz 1 Bau NVO bis zu 50% überschritten werden.

2.2.3 z.B. III

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

2.4 z.B. OK= 519.25 ü. NN

Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß in Metern über dem Bezugspunkt 519,25 m über Normal Null, als Höchstmaß,

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1. **g**

Geschlossene Bauweise

3.2. 

Baugrenze

3.3. 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3.4.

Für die Einhaltung der Abstandsflächen gilt die BayBauO

4. Baugestaltung

4.1.

Die Hauptansichten für das Seniorenzentrum (Fasadengestaltung) werden in einer Anlage für den Bebauungsplan festgesetzt.

4.2.

Geringfügige Änderungen an Fassaden und Baukörper sind auf Wunsch des Betreibers (Funktion) später noch möglich. Geringfügige Änderungen an Fassaden sind auch wegen der geplanten Herstellung eines Passivhauses / Niedrigenergiehauses möglich. Allerdings sind die Änderungen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde erlaubt.

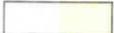
5. Verkehrsflächen

5.1. 

Öffentliche Verkehrsfläche

5.2. 

Straßenbegrenzungslinie

5.3. 

Private Verkehrsfläche

5.4. 

Mit Geh- und Fahrrecht zu belegende Fläche

5.5. **R**

Radweg

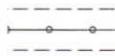
5.6. **F**

Fußweg

6. Dächer

- 6.1 PD/SD/FD Pultdach / Satteldach/Flachdach
- 6.2  Gefällrichtung (Pfeil zeigt zum First)
- 6.3 Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 3° bis 12° zulässig.
- 6.4 Flachdächer ab einer Größe von 50 m² und von untergeordneten Nebengebäuden und Garagen sind extensiv zu begrünen.

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.
Unterirdisch, ausgehend von der Anlage zur Energieerzeugung mittels Kraft/Wärmekopplung.
Ein Schutzstreifen von mindestens 2,50 m beidseits der Trasse ist erforderlich.

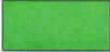
8. Stellplätze

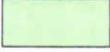
- 8.1 St Fläche für ebenerdige Stellplätze
- 8.2 Ga Fläche für Garagen
- 8.3 Müll Fläche für Müllhaus und Abstellräume
- 8.4 F Fläche für Fahrradstellplätze
- 8.5 Folgende Anzahl an Stellplätzen ist erforderlich (nach BayBauO und Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung)
- | | |
|--|---|
| Kindertagesstätte: | 1 St je 20-30 Kinder, mind. 2 Stpl. |
| Pflegeheim: | 1 St je 8 Betten |
| Pflegewohnungen: | 1 St je 8-15 Betten, mind. 3 Stpl. |
| Personalwohnungen: | 1 St je 1Wohnung |
| Büronutzung: | 1 St je 35m ² Nutzfläche |
| Arztpraxis: | 1 St je 25m ² Nutzfläche |
| Pflegeschule: | 1,1 St je Klasse |
| Altengerechten und/oder behindertengerechte Wohnungen: | 1,65 St je Wohneinheit mit 10% für Besucher |

9 Einfriedungen

- 9.1  Einfriedungen bei Kindertagesstätten
- Einfriedungen sind entlang der gekennzeichneten Linien als Maschendraht- oder filigrane Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig und sind mit Sträuchern oder geschnittenen Hecken zu hinterpflanzen.

10.1 Grünordnerische Festsetzungen

10.1  öffentliche Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün für Rad- + Fußwege)

10.2  private Grünflächen für Bauquartier SO 1 + SO 2 Seniorenzentrum

10.3  zu pflanzende Bäume 1. Wuchsordnung, STU 20-25cm

- Acer platanoides Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Fraxinus excelsior Esche
- Quercus robur Stieleiche
- Tilia cordata Winterlinde
- Ginkgo biloba Ginkgo
- Alnus glutinosa Schwarz – Erle
- Salix alba Silber – Weide
- Betula pendula Weiß – Birke
- Platanus acerifolia Platane
- Juglans regia Walnuss

10.4  zu pflanzende Bäume 2. Wuchsordnung, STU 18-20cm

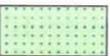
- Acer campestre Feldahorn
- Aesculus x carnea Rote Kastanie
- Crataegus laevigata Rotdorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogelkirsche
- Prunus padus Traubenkirsche
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Obstbäume Hochstämme, heimische Sorten

10.5  zu pflanzende geschnittene Hecken bis zu einer Endhöhe von 1,5m, Ballenware

- Buxus sempervirens Buchs
- Carpinus betulus Hainbuche
- Cornus mas Kornelkirsche
- Ligustrum vulgare Liguster

ansonsten standortheimische Sträucher

10.6 Unter Anrechnung zu den in Punkt 10.3. und 10.4. festgesetzten Bäumen ist pro 250m² unbebauter Grundstücksfläche 1 Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

10.7  Der gekennzeichnete Hofbereich ist intensiv mit vorzugsweise heimischen Pflanzen begrünen und dauerhaft zu erhalten.

10.8 Die Versiegelung des Grundstücks ist auf ein Minimum zu begrenzen. Sofern Flächen befestigt werden müssen, sind diese möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, z. B. Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, Pflastersteine mit Grasfugen.

11. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- 11.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, nach §9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB – ökologische Ausgleichsfläche
- 11.2  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 11.3  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

12 Wasserwirtschaft

- 12.1 Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellflächen, das nicht durch gewerblichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist analog den Vorgaben im ATV – DVWK – Arbeitsblatt M153 in das Grundwasser einzuleiten.
- 12.2 Verkehrs- sowie Lager- und Umschlagflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen.
- 12.3 Die Darstellung und Bewertung der hydraulisch-geologischen Situation im Bereich der Bauvorhaben und des Starzelbaches des Büros BGU Dr. Schott & Partner GbR vom 10.01.04 mit Änderungen vom 19.01.04 sowie das ingenieursgeologische Gutachten des Büros GHB-Consult vom 09.07.2003 werden Bestandteil des Bebauungsplans.

13. Hochwasserschutz

- 13.1 Der Nachweis der erforderlichen Retentionsfläche des Starzelbaches und des HHW (Hundertjähriges Hochwasser) ist im Gutachten des Büros für Geotechnik und Umweltfragen (BGU) Dr. Schott & Partner GbR, Bründlwiese 6, 82319 Starnberg vom 10.01.04 mit Änderungen vom 19.01.04 dargestellt.
- 13.2 Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind die Keller als wasserdichte Bauwerke zu errichten. Dies gilt insbesondere für Kellerabgänge und Lichtschächte.
- 13.3 Die Darstellung und Bewertung der hydraulisch-geologischen Situation im Bereich der Bauvorhaben und des Starzelbaches des Büros BGU Dr. Schott & Partner GbR vom 10.01.04 mit Änderungen vom 19.01.04 sowie das ingenieursgeologische Gutachten des Büros GHB-Consult vom 09.07.2003 werden Bestandteil des Bebauungsplans.

14. Immissionsschutz

14.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen



Lärmschutzmaßnahme nach Schallschutzgutachten

Gemäß DIN 4109, Tabelle 8 sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Gesamtschalldämm – Maße) an den mit Planzeichen (vgl. dazu auch Anhang A, S. 3 der schalltechnischen Verträglichkeitsstudie) gekennzeichneten Fassaden einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

Pflegezimmer	R'w.res > 40dB
Wohnnutzung	R'w.res > 35dB
Büronutzung	R'w.res > 30dB

An allen anderen Fassaden ist bei vorgesehenen Pflegezimmern ein Gesamtschalldämm-Maß von R'w, res > 35 dB einzuhalten.

An den in der schalltechnischen Verträglichkeitsstudie farblich gekennzeichneten Fassaden (vgl. dazu Anhang A, S. 4) sind Schlaf- und Patientenzimmer nur mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder hinsichtlich des Schallschutzes gleichwertigen baulichen Maßnahmen (z. B. Vorbauten oder Querlüftung über schallabgewandte Fassaden) zulässig. Andernfalls sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Schlaf- und Patientenzimmer nur zu einer lärmabgewandten Seite liegen. Werden schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen, so dürfen diese die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich mindern.

Bei Vorliegen der Eingabeplanung ist gemäß der VDI – Richtlinie 2719 der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel zu führen. Hierbei sind dann die auftretenden Maximalpegel und die hieraus resultierenden Anforderungen an die Schalldämmmaße bzw. an die Belüftungseinrichtungen zu prüfen. In der DIN 4109 werden hierzu keine ausreichenden Aussagen gemacht.

Die schalltechnische Verträglichkeitsstudie des Büros Dipl. Ing. (FH) Greiner vom 28.05.2003 ist als Anlage 1 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

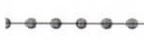
14.2 Erschütterungs- und Sekundärluftschall

Die Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung des Büros IMB-Dynamik vom 22.05.2003 ist als Anlage 2 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Anforderungen der DIN 4150 / 2 Körperschall sind einzuhalten.

Die Komfortanforderung nach VDI – Richtlinie 2719 wird im für die Bebauung geplanten Bereich eingehalten (Sekundärluftschall).

15. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

15.1.  Abfallbeseitigung

15.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

15.3.  16.45 — Maßangabe in Metern

B. HINWEISE

I. Hinweise zur Darstellung

1.  Grundstücksgrenze
2. **1886/18** Flurnummer, z.B. 1886/18
3.  Vorgeschlagene Form der Baukörper
4.  Balkon und überbaute Teile
5.  Kartiertes Biotop Nr. 7833 -114
6.  ▼ **519,25** Vorhandene Geländehöhe z.B.: 519,25
7.  Höhengschichtlinie Bestand
8.  Höhengschichtlinie geplant
9.  Aufzulassender Gehweg entlang Starzelbach

II. Hinweise zum Abfallrecht

Auf die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Fürstentfeldbruck wird hingewiesen.

III. Hinweise zur Wasserwirtschaft

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

3. Je nach verwendetem Material für die Dacheindeckung kann eine Genehmigung nach dem Wasserrecht notwendig werden.



Unterschrift Planfertiger
Kurt Holley, Architekt und Landschaftsarchitekt
Josef-Schlicht-Str. 16c; 81245 München
Tel.: 089 - 8119669



Unterschrift Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- A) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2002... ortsüblich bekannt gemacht.

- B) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan hat in der Zeit vom 04.03.2002 bis 12.04.2002... stattgefunden.

- C) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.4.2003 auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2003... ortsüblich bekannt gemacht.

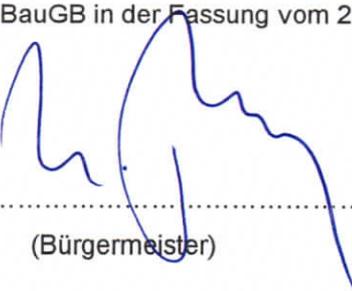
- D) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.07.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 08.08.2003 bis 08.09.2003 beteiligt.

- E) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.02.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2004 bis 13.04.2004 öffentlich ausgelegt.

- F) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2004.. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.08.2004 als Satzung beschlossen.

Eichenau, den 01.10.2004
(Gemeinde)



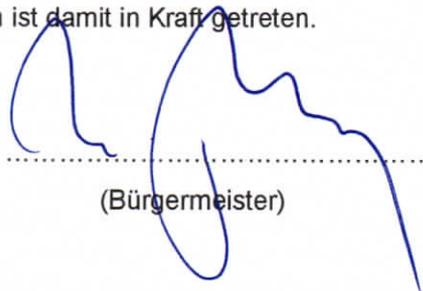

.....
(Bürgermeister)

- G) Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 30.09.2004... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eichenau, den 01.10.2004
(Gemeinde)




.....
(Bürgermeister)