



Markt Wendelstein

im Landkreis Roth

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

W32

SCHULZENTRUM

"IN DER GIBITZEN"

Markt Wendelstein
Schwabacher Straße 6-8
90530 Wendelstein

Maßstab: 1:1000
Datum: 24.09.2007



ARCHITEKTURBÜRO KOLLISCHON
90530 WENDELSTEIN ZUM HANDWERKERHOF 1

TEL: 09129/28288-0
FAX: 09129/28288-10
E-MAIL: Architekt.Kollischon@t-online.de

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.07.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Wendelstein Nr. 32 zu ändern (1.Änderung).



Werner Langhans
Erster Bürgermeister



Wendelstein, den 07.08.2008

Auslegungsvermerk:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde vom 14.04.2008 bis 16.05.2008 öffentlich ausgelegt.

Diese Auslegung wurde am 04.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2008 aufgefordert, ihre Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung abzugeben.



Werner Langhans
Erster Bürgermeister



Wendelstein, den 07.08.2008

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat am 26.06.2008 die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.



Werner Langhans
Erster Bürgermeister



Wendelstein, den 07.08.2008

Bekanntmachungsvermerk:

Die Bebauungsplanänderung ist mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist der 08.08.2008, rechtsverbindlich geworden.



Werner Langhans
Erster Bürgermeister



Wendelstein, den 08.08.2008

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Fläche für Gemeinbedarf "Schule"



Flächen für kulturellen Bedarf



Fläche für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Baugrenze

E bzw. E+2+D

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

T = 6,50m

Traufhöhe max.



Öffentliche Verkehrsfläche



Straße

Fuß-/Radweg



Private Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	T = Traufhöhe
Dachform	Dachneigung

Nutzungsschablone

PD

Pulldach

SD

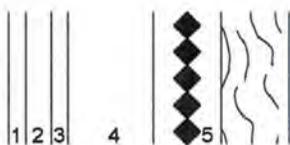
Satteldach

WD

Walmdach

FD

Flachdach



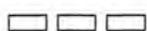
1 = Grünstreifen
2 = Radweg
3 = Grünstreifen
4 = Straße
5 = Öffentlicher Grünstreifen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Nutzungsbeschränkung, Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe §6 der Satzung)



Abgrenzung des Geltungsbereiches

Zeichenerklärung zur Grünordnung



Öffentlicher Grünstreifen, zu erhalten



Bäume großkronig, zu pflanzen, lagemäßig gebunden



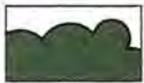
Bäume kleinkronig, zu pflanzen, lagemäßig gebunden



Bäume großkronig, zu pflanzen, lagemäßig nicht gebunden



Bäume kleinkronig, zu pflanzen, lagemäßig nicht gebunden



Grünzug mit mehrschichtigem Gehölzaufbau und Wildstaudensaum zur Funktionstrennung



Grünfläche



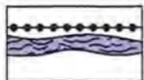
Streuobstwiese



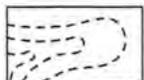
Straßenbegleitgrün, dichte Strauchpflanzung



Gräben vorhanden, einschl. Ufervegetation zu erhalten

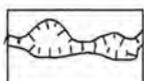


Freilegen des verrohrten Grabens



Modellierung aus Sicht- und Lärmschutzgründen erlaubt, max. Geländeüberhöhung + 1,50m

Hinweise zur Grünordnung



Muldensystem zur Oberflächen- und Dachwasserableitung, mit Anschluss an vorhandene Gräben



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Pausenhofgestaltung



Schulgarten

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes W 32 „Schulzentrum In der Gibitzen“, Markt Wendelstein, Landkreis Roth.

Der Markt Wendelstein, Landkreis Roth, erlässt auf Grund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und Art. 81 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. S. 271) in der jeweils geltenden Fassung die folgende Änderungssatzung.

§ 1 Änderungsbereich

Die Änderung betrifft die bisher festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für kulturellen Bedarf. Der Umgriff kann dem Planblatt vom 24.09.2007 entnommen werden, das zusammen mit diesem Satzungstext die Bebauungsplanänderung bildet.

§ 2 Änderungsfestsetzungen

Zusätzlich zur „Gemeinbedarfsfläche für kulturellen Bedarf“ wird eine „Gemeinbedarfsfläche für Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. In diesem Bereich gelten folgende abweichende Festsetzungen.

1. Die Dachformen der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel-, Pult- oder Flachdächer auszubilden.
2. Dachgauben sind zulässig.
3. Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind überall, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.
4. Für alle Bauvorhaben gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
5. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 Meter zulässig. Mauern und geschlossene Wände sind nicht zulässig.
6. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Wendelstein vom 30.06.1992.

§ 3 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten die bisherigen Festsetzungen, die dieser Änderungssatzung widersprechen, außer Kraft.

Aufgestellt am: 24.09.2007

Ausgefertigt am: 07.08.2008

Markt Wendelstein



Werner Langhans
Erster Bürgermeister



Begründung

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes W 32 „Schulzentrum In der Gibitzen“.

1. Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung

Der Malteser Hilfsdienst e.V. plant den Neubau einer Dienststelle (Vereinsheim) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 764/3 und 764/4 Gemarkung Wendelstein. Die betroffenen Grundstücke sind bisher als Gemeinbedarfsfläche für kulturellen Bedarf festgesetzt. Nachdem die neue Nutzung im Rahmen der bestehenden Festsetzungen nicht zulässig ist, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Dienststelle der Malteser zu schaffen. Hierfür wird eine „Gemeinbedarfsfläche für gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Weiterhin sollen Flächen für den kulturellen Bedarf auch zukünftig zur Verfügung stehen.

3. Durchführung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die neue Gemeinbedarfsfläche ist lediglich ca. 1.500 qm groß und hat einen Anteil von ca. 1,5 Prozent der Gesamtfläche (100.000 qm) des Bebauungsplangebietes. Die entsprechenden Festsetzungen für den Änderungsbereich bezüglich der Gestaltung liegen im Rahmen der bisherigen Vorschriften. Insofern kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

4. Bebauung

Auf der neuen Gemeinbedarfsfläche wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen plus Dach ermöglicht, die im Rahmen der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt. Für diesen Bereich werden die Festsetzungen nur geringfügig für die neue Nutzung angepasst. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung müssen eingehalten werden.

5. Grünordnung - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Eingriff in die Natur gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan verringert. Die beiden neuen Baufenster sind zusammen ca. 800 qm kleiner als das bisherige Baufenster. Insofern wird die Flächenversiegelung vermindert. Ansonsten werden die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen nicht geändert.

6. Umweltprüfung und Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

7. Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

8. Forstwirtschaft

Belange der Forstwirtschaft werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

9. Erschließung und Verkehr

Die neue Gemeinbedarfsfläche wird über die Straße „In der Gibitzen“ erschlossen. Ansonsten wird die Erschließung nicht geändert.

Aufgestellt am: 24.09.2007

Ausgefertigt am: 07.08.2008

Markt Wendelstein



Werner Langhans
Erster Bürgermeister

