PRÄAMBEL
Der Markt Wendelstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Änderung des Bebauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen werden für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt geändert:

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ WA : 1,05

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.3 Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebot Gehölzbestand
Diese Flächen sind zu naturnahen, teils geschlossenen (Pflanzgebot Gehölzbestand), teils parkartigen Gehölzbeständen zu entwickeln. Hier ist nur die Verwendung nachfolgend genannter standortheimischer Gehölze zulässig. Zu bepflanzen sind mind. 70 % der Fläche. Zulässig ist die Anlage von wassergebunden Fußwegen und Sitzbänken. Nicht bepflanzte Teilbereiche sind extensiv als Rasen zu nutzen oder als naturnahe Gras-Krautfluren zu gestalten. Feuerwehrzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

4.6 Flachdächer sind zu begrünen und/oder mit PV-Kollektoren auszustatten.

5. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen
Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	*Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-stätten, Unterrichts-räume und Ähnliches;*	*Für Büroräume und Ähnliches*
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a - 30	L_a - 35

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.
Bei Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und die über Fenster belüftet werden, bei denen zur Nachtzeit der Beurteilungspegel außen vor dem Fenster über 45 dB(A) liegt, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, bei denen eine ausreichende, fensterunabhängige Belüftung (Nennlüftung) der Räume bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1.3 Dachneigung
Die Neigung muss zwischen 2° und 22° liegen.

D. Hinweise

4. Textausgaben der DIN 4109:2018-01 - Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Juli 2023, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La sind in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 14.7615-b02, vom 19.04.2024, dargestellt. Die Bereiche mit Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) nachts können den Anlagen 2.2, 2.4 und 2.6 des vorgenannten Berichtes entnommen werden.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

In den übrigen Punkten gilt der wirksame Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Seniorenzentrum Wendelstein an der Sperbersloher Straße“ unverändert weiter.

A. Festsetzungen durch Planzeichen (Auszug)

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Seniorenzentrum Wendelstein an der Sperbersloher Straße"

WA — Allgemeines Wohngebiet

MI — Mischgebiet

Baugrenze

Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklung Gehölzbestand innerhalb der Baufläche)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (begrünter Lärmschutzwall innerhalb der Baufläche)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TF1/TF2 — Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) (siehe textliche Festsetzung B.5)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Voll-geschosse
GRZ	GFZ
Traufhöhe (TH$_{max.}$)	Dachform
Bauweise	

Nutzungsschablone

Hinweise

989 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

vorhandene Gebäude

geplante Gebäudestellung

6632-0036-001 — Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom .....die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.

2. In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

3. Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

5. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom .....die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Wendelstein, den .....

.....
Werner Langhans
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Markt Wendelstein, den .....

.....
Werner Langhans
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Markt Wendelstein, den .....

.....
Werner Langhans
Erster Bürgermeister

© Bayerische Vermessungsverwaltung

Entwurf

N

Markt Wendelstein

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 "Seniorenzentrum Wendelstein an der Sperbersloher Straße" - 1. Änderung

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao
datum: 02.05.2024 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de