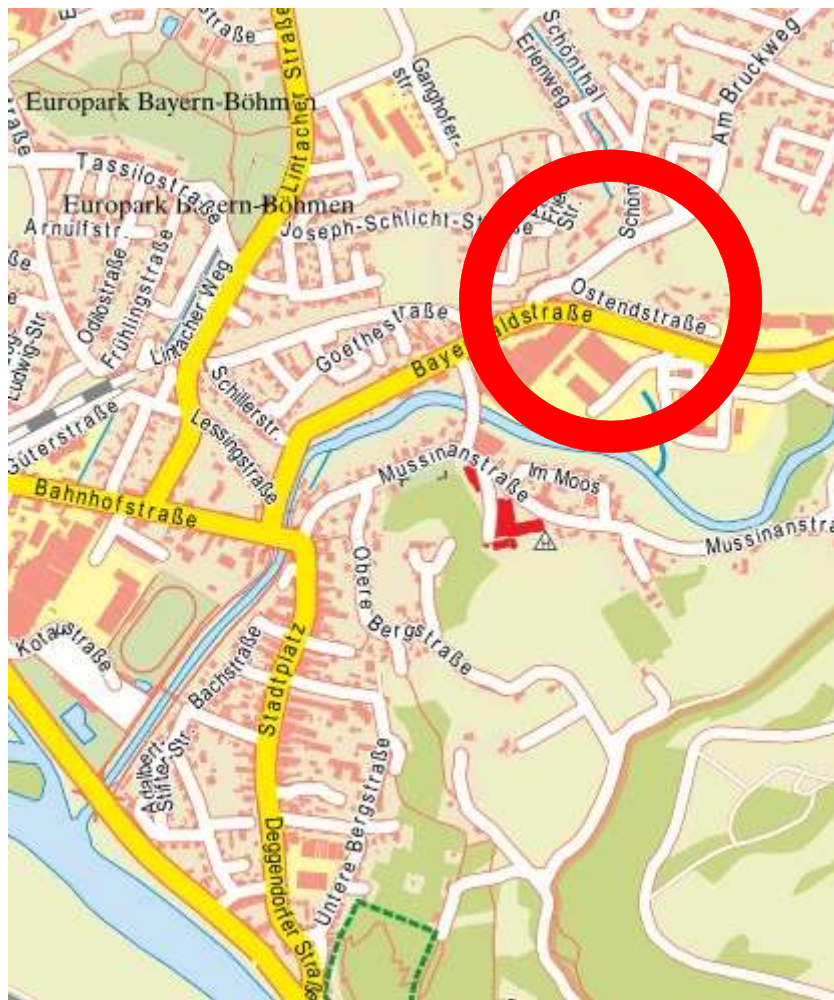




STADT BOGEN



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr.
„AM BRUCKWEG“**

B PLANZEICHNUNG

Siehe hierzu die Planzeichnung im Anhang

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird als (WA), BauNVO § 4 Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungen nach BauNVO §4 Allgemeine Wohngebiete (2) 2. ff und BauNVO §4 (3) sind ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind somit

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,6, BauNVO § 16 und 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, festgesetzt

und einer GFZ von 1,2, §§ 16 und 20 Geschossflächenzahl, festgesetzt

Soweit nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 1 und 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde

3. ZAHL DER GESCHOSSE

Die Zahl der Geschosse wird auf IV (vier) Vollgeschosse festgesetzt.

4. HÖHENENTWICKLUNG

Die zulässige Wandhöhe bei IV (vier) Vollgeschossen wird auf 12,70m begrenzt.

Bei frei stehenden Brandwänden wird die Höhe auf zusätzlich 3,40m zum IV Geschoss begrenzt.

Das Kellergeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Höhenkote 323,75 m ü. NN. (siehe Planzeichnung)

5. BEACHTUNG DES BAULINIENGEFÜGES

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen, ist ausnahmsweise zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind ausnahmsweise Tiefgaragenzufahrten, Zugänge zu den Tiefgaragen, Nebengebäude für Fahrräder, Abstell- und Müll- und Wertstoffanlagen i.B. zulässig.

6. ABWEICHENDE ABSTANDSFLÄCHEN

Eine Verkürzung der Abstandsflächen entsprechend Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO ist zulässig, sofern die ausreichende Belichtung, Brandschutz und Belüftung nicht beeinträchtigt und die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden. Dabei soll die Mindestabstandsfläche von 3,0 m eingehalten werden.

7. SCHALLSCHUTZ

Der Schallschutz erfolgt gemäß dem beiliegenden Schallschutzgutachten von ABP aus München.

Gemäß dem vorstehenden Schallschutzgutachten werden die Grenzwerte der TA Lärm hinsichtlich Schallimmissionen im Bereich des Bebauungsplans (durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen) eingehalten.

Die Grenzwerte der Schallimmissionen in das Bebauungsplangebiet werden aufgrund des im Süden angrenzenden Gewerbegebietes vorbeugend gemäß der lt. Ziffer 6.7 der TA Lärm im Rahmen einer zulässigen Zwischenwertbildung festgesetzt wie in einem Kern-/Dorf-/Mischgebiet wie folgt:

tagsüber: 60 dB(A)

nachts: 45 dB(A)

8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Oberflächenversiegelung

Oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu oberirdischen Garagen sind mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken (Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit ungebundener weiter Fuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, Kies zB).

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die erforderlichen Brandschutztechnischen Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge und Gassen sind im Baugenehmigungsverfahren im Freiflächenplan nachzuweisen und einzufügen.

Begrünung Tiefgaragen

Werden Tiefgaragen unter nicht überbauten Flächen errichtet, so sind die Deckenoberkanten der Tiefgaragen mit ca. 0,6 m Vegetations- und Dränschicht zu überdecken. Dies gilt nicht für Feuerwehruzufahrten, Wege und Stellflächen.

Ausgenommen von den vorgenannten Anforderungen sind auch die Bereiche über Rampen bzw. Abfahrten und von Freiflächen, die an Gebäude angrenzen, bis zu einem Abstand von 5,0 m zur betreffenden Fassade.

Flachdächer

Die Flachdächer sind als extensiv begrünte Flachdächer auszubilden.

Fassadenbegrünung

Fassaden ab einer geschlossenen Fläche von 50m² werden begrünt.

Pflanzenliste Bäume

Großbäume - Pflanzgröße 4 x v.m.B. 18/20

Acer platanoides – Spitzahorn

Acer pseudoplatanus – Bergahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Prunus avium – Vogelkirsche

Quercus robur – Stieleiche

Tilia cordata – Winterlinde

Ulmus carpinifolia – Feldulme

Mittelgroße Bäume – Pflanzgröße 4 x v.m.B. 16/18

Acer campestre – Feldahorn

Alnus incana – Grauerle

Malus sylvestris – Wildapfel

Sorbus aria – Echte Mehlbeere

Kleinbäume auf TG – Pflanzgröße 4 x v.m.B. 16/18

Amelanchier lamarckii – Kupferfelsenbirne

Sorbus aucuparia – Eberesche

Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

Stellplatznachweis

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nach den Regelungen (Stellplatzsatzung der Stadt Bogen) der Stadt Bogen nachzuweisen.

Hierbei werden 1,5 Stellplätze pro Wohnung mit maximal 50m² und 2 Stellplätze pro sonstige Wohnungen festgelegt.

Der Stellplatznachweis ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bogen und der GaStellV Bayern zu führen.

E. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN

Grünordnungsplan

In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der entsprechende Grünordnungsplan inklusive der entstehenden Höhenentwicklung als Höhenlinien integriert.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Sämtliche Flächen, die nicht der Erschließung oder sonstiger Nutzung dienen, sind als Vegetationsfläche auszubilden.

Es sind vorwiegend heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Pro 200 m² unbebauter Fläche ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Bäume müssen einen durchwurzelbaren Bereich von 9 m² haben.

G. BEGRÜNDUNG

1. ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Ziel und Zweck des vorgesehenen Bebauungsplanes ist es, den derzeitigen unabdingbaren Bedarf an Wohnmöglichkeiten in geeigneter Weise an diesem bestens geeigneten Standort ohne unvertretbaren hohem planerischen und Bauaufwand zu verwirklichen. Die Fläche ist verfügbar, zentral gelegen und gut erschlossen.

Weiterhin gilt als Zielvorgabe den Förderinitiativen "Innen statt Aussen" und "Flächenentsiegelung" Rechnung zu tragen und diese umzusetzen.

2. DERZEIT GELTENDE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Das Gebiet ist Innenbereich.

Im Westen, Norden und Osten schließt Wohnbebauung an, im Süden das Gewerbegebiet „Thyssen“. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bogen ist ein Gewerbegebiet als Erweiterung des Gewerbegebietes „Thyssen“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend angepasst werden.

Im Rahmen eines Gewerbegebietes analog des südlichen Gewerbegebietes wäre eine entsprechende Höhenentwicklung der Gebäude zu erwarten gewesen.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes wird nicht mehr in dieser Form benötigt.

Demnach gibt es keine Belange, die einem Vorhaben-Bebauungsplan entgegenstehen.

Die Stadt Bogen hat mit Stadtratsbeschluss vom 11.7.2018 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Bruckweg“ beschlossen. Mit dem Fortführungsbeschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 16.10.2019 wird nun das Vorhaben weitergeführt.

3. DERZEIT BESTEHENDE SITUATION

Die vorgesehene Fläche ist verfügbar und gut erschlossen. Weder naturräumliche noch Altnutzungsbelange, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bekannt.

4. LAGE

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an dem Gewerbegebiet „Thyssen“, wird westlich durch die Straße „Am Bruckweg“ begrenzt. Nördlich ist Wohnbebauung zwischen dem Planungsgebiet und dem kleinen Berg vorhanden.

Östlich des Gebietes lagert sich eine dörfliche Nutzung an.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 7697m².

Das Gebiet ist weitestgehend eben, ungenutzt ohne jegliche Bepflanzung. Der Untergrund besteht aus einer kargen Humusschicht über Kies.

Das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 8 m unter dem Gelände an und beeinträchtigt die Bebaubarkeit in keinsten Weise.

Das Gebiet liegt zentrumsnah zu Verwaltungs-, Sozial-, und Einkaufseinrichtungen.

Somit sind kurze Wege für die Bewohner gewährleistet.

5. GESCHOSSFLÄCHENDICHTE

Die Geschossfläche führt mit ca. 8710m² zu einer Geschossflächendichte von maximal 1,2. Hierdurch werden die Oberwerte der BauNVO gemäß §17 für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

6. PLANUNGSKONZEPT

Das Baukonzept sieht 4 Gebäude vor, die jeweils mit einem Aufgang verbunden sind. Hierdurch ergibt sich eine sparsame und wirtschaftliche Erschließung mit großzügig vorgelagerten Freiflächen die eine Durchgrünung und Durchlüftung gewährleisten. Darüber hinaus entsteht eine einheitliche Konzeption, die den nachbarlichen Erfordernissen entgegenkommt.

Aufgrund der besonderen Lage nördlich des Gewerbegebietes mit sehr hohen bestehenden Produktionsgebäuden und südlich des Bebauungsplangebietes situierten Berges ist das Plangebiet besonders geeignet, eine konzentrierte Wohnbebauung als 4-geschossige Bebauung aufzunehmen. Westlich der Straße „Am Bruckweg“ steigt ebenfalls das natürliche Gelände wieder an, so dass dort die Bebauung auf den höhergelegenen Geländeteilen die Höhe der vorgesehenen Gebäude erreicht und teilweise überschreitet.

Außer den Zufahrten zu den Tiefgaragen und der notwendigen Zufahrt zu den östlich angeordneten oberirdischen Parkplätzen ist das gesamte Gebiet autofrei und durchgehend begrünt, Freiflächen laden zum Verweilen ein, ein große Wasserfläche ist kleinklimatisch und stadökologisch wirksam.

Die Erschließung ist von den Straßen „Am Bruckweg“ und „Bayerwaldstraße“ gesichert.

7. ERSCHLIEßUNG

Die Zufahrten zu den 4 Tiefgaragen erfolgen über die Straße „Am Bruckweg“ und die Bayerwaldstraße. Die Haupteerschließung des ansonsten verkehrsfreien Gebietes erfolgt über die Bayerwaldstraße. Alle Baukörper sind mit barrierefreien Aufzügen ausgestattet, die ebenfalls die Tiefgaragenebene erschließen. Fußläufig ist das Gebiet vom „Am Bruckweg“ durch eine Treppe erschlossen, von der Bayerwaldstraße ist neben der fußläufigen Erschließung durch eine Treppe eine barrierefreie Rampe vorhanden.

Diese Rampe wird auch als Feuerwehrezufahrt verwendet. Zwischen Block 1 und Block 2 ist eine Aufstellfläche angeordnet, ebenso eine zweite Aufstellfläche zwischen Block 3 und Block 4 direkt neben dem offenen Wasserbecken, das als Löschwasserreservoir dient.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kanalisationsanlage zugeführt.

Die Entwässerung befestigter Flächen und der Dachflächen erfolgt vorrangig über geeignete Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken. Sollte das nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser über sich in dem Planungsgebiet befindlichen 2 Regenwasserrückhaltebecken auch ins städtische Kanalnetz für die Regenwasserentwässerung eingeleitet werden.

Die Wasserversorgung wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Bogen über Übergabeschächte angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung mit ca. 100000l ist durch ein mit Regenwasser gefülltes Wasserbecken auf dem eigenen Grundstück gesichert. Sollte das vorhandene Regenwasser nicht ausreichen, wird es durch die Wasserversorgung gespeist. An dem Becken werden 3 Entnahmestellen für die Feuerwehr fest installiert. Das Wasserbecken ist durch ein Gitter kindersicher gestaltet.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bogen gesichert, eine eigene Trafostation wird auf dem Planungsgebiet errichtet. Eine weitere Anschlußleitung wird von der Trafostation entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum „Am Bruckweg“ geführt.

Nach Aussagen der Telekom ist die Telekommunikationsanbindung über die Straße „Am Bruckweg“, nahe Am Bruckweg 6 gesichert.

8. ENERGIE UND KLIMASCHUTZ

Durch die kompakte Konzeption ist der Flächenverbrauch gering. Die Ausnutzungsvorgaben ermöglichen eine nachhaltige Berücksichtigung der Klimaschutzvorgaben und schaffen die Voraussetzungen für günstige Energiebilanzen durch kurze Anschlüsse und kompakte Bauformen.

9. STUFENWEISE UMSETZUNG

Die vorgesehenen Festsetzungen sichern einen klaren und deutlichen Rahmen für den baulichen Vollzug in Baustufen.

Beim Stellplatznachweis ist die Satzung der Stadt Bogen hinsichtlich der Stellplatzverordnung umzusetzen.

G. PLANUNGSSTATISTIK

Grundstücksfläche	7697qm
Überbaute Fläche	ca. 2300qm
Anzahl Wohnungen	ca. 128
Grundflächendichte	ca. 0,30
Geschossfläche	ca. 8708,2qm
Geschossflächendichte	ca. 1,13
Wohnfläche	ca. 6905qm
Einwohner (1/40qm Wfl)	ca. 173
GTGa	ca. 4000qm