

Festsetzungen zum Bebauungsplan 'AM EISWEIHER'

Übersichtslageplan M. 1: 5.000



Rechtsgrundlagen:

Die Gemeinde Malgersdorf erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

A. Planzeichen als Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
Angabe der Ausbaubreite in Metern
- Straßenbegrenzungslinie
- private Flächen für Stellplätze mit Einfriedungsverbot
- festgesetzte Standorte von zu pflanzenden Bäumen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Freihaltende Sichtflächen mit Angabe der Schenkellänge in Metern.
In diesen Sichtflächen ist jede Bebauung, Bepflanzung Einzäunung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der angrenzenden Fahrbahnoberkante unzulässig.
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Fläche für die Kontrolle und Instandsetzung der Abwasserbeseitigung (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche)
- Allgemeines Wohngebiet
Bei Wohngebäuden zulässig nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- max. zulässige Grundflächenzahl
- max. zulässige Geschosflächenzahl
- offene Bauweise
- maximal 2 Vollgeschosse (II) + ausgebautes Dachgeschoss
Zulässig: Untergeschoß mit Erdgeschoss (2 Vollgeschosse) + ausgebautes Dachgeschoss

Erklärung der Nutzungsschablone:

- | | |
|-----|-----|
| (1) | (4) |
| (2) | (5) |
| (3) | (6) |
- (1) Art der baulichen Nutzung gem. Bau NVO z. B. WA
 - (2) Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl z. B. 0,20
 - (3) Bauweise z. B. o (offene Bauweise)
 - (4) Maß der baulichen Nutzung. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z. B. II + DG
 - (5) Maß der baulichen Nutzung - Geschosflächenzahl z. B. 0,40
 - (6) Bauweise z. B.



M. 1:1.000

B. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung - Nutzungsgebiet WA

- Wandhöhen** Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- Wandhöhe bei II + DG** max. 6,50 m bei Wohngebäuden (tafelstilig) max. 4,00 m bei Garagen u. Nebengebäuden (tafelstilig)
- Dachform** Satteldach (SD), Pultdach (PD), Zelt Dach (ZD), Tonnendach (TD)
- Dachneigung** Walmdach u. Krüppelwalmdach (WD) bei Satteldach (SD) u. Walm- bzw. Krüppelwalmdach (WD) 18 - 35 Grad
bei Pultdach (PD) 8 - 20 Grad
bei Zelt Dach (ZD) 15 - 35 Grad
- Dachdeckung** Ziegel oder Dachsteine; Blech- und Glasdeckungen; sowie begrünte Dächer.
- Dachaufbauten** Dachaufbauten sind zulässig ab 30° Dachneigung. Dachanschnitte unzulässig.
- Dachüberstände** Am Ortsgang max. 1,00 m. An der Traufe max. 1,25 m. Größere Überstände bis max. 2 m sind in Verbindung mit Balkonen zugelassen.
- Zwischgiebel** Zulässig, müssen sich jedoch dem Hauptdach klar unterordnen.
- Garagen und Nebengebäude** Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Anzahl der privaten Stellplätze** Pro Wohneinheit sind mind. 4 Pkw-Stellplätze (incl. Garagenstellplätze) für den Eigengebrauch und mind. 2 Pkw-Stellplätze für Besucher vorzusehen.
- Statische Anforderungen** Wohngebäude müssen innerhalb eines Abstandes von 28 m (Baumschlaglänge) vom vorhandenen Waldrand mit einer entsprechend stabilen Gebäudehülle (Außenwände und Dachhaut) ausgestattet werden, die in der Lage ist, die Last eines stützenden Baumes aufzunehmen.

Grünordnung

Gepflanzte Bäume sind vor Beschädigung dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind innerhalb von 1 Jahr zu ersetzen. Nicht zulässig ist die Pflanzung von säulenförmigen farbezüchteten Koniferen (Nadelgehölze) und Koniferenhecken (z. B. Thuja).

Zulässige Arten der mit Planzeichen festgesetzten Bäume:

- Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Tilia cordata Winter-Linde
- Fragaria excelsior Esche
- Sorbus aria Eberesche
- Pyrus calleryana nicht fruchtende Birne
- Crataegus lavalleyi 'Carrierei' Apfelkorn

Sorten der genannten Arten zur besseren Anpassung als Straßenbegleitpflanzung sind zulässig. Pflanzqualität: Hochstämme mind. 3 x verpflanzt, St.U. 14-16 cm

Festgesetzte Bäume dürfen bis 2,0 m in der Lage verschoben werden. Die Anzahl ist zwingend.

Im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte einheimische Gehölze zu pflanzen. Pro 100 m² festgesetzter Fläche sind mindestens 20 Gehölze zu pflanzen. Mindestqualität der Sträucher: 2-mal verpflanzt, verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

Ausgleichsflächen

Die in der Begründung ermittelten Ausgleichsflächen gemäß § 1a BauGB und dem Leitfadens - Eingriffregelung in der Bauleitplanung / Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, sind im ermittelten und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rottal-Inn abgestimmten Umfang von ca. 3.700 m² auf der Fl.-Nr. 577 GmG, Malgersdorf außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist im Plan 'Ausgleichsbebauungsplan zum Bebauungsplan 'Am Eisweiher' gem. § 9 Abs. 1a dargestellt und somit festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sowie durch das Planzeichen 'Ausgleichsfläche' gekennzeichnet.

Einfriedungen und Grundstücksgestaltung

Zaunfundamente und Begrenzungsmauern dürfen max. 10 cm über das angrenzende Gelände des Nachbargrundstückes sowie der Oberkante der öffentlichen Erschließungsanlage herausragen. Die Höhe der Zäune entlang der Straßen ist auf max. 1,00 m beschränkt.

Einfriedungen, die an öffentlichen Flächen angrenzen, sind als naturbelassene Holz- zäune mit senkrechten Holzratten auszuführen. Einfriedungen der rückwärtigen und seitlichen Grenzen sind auch als Drahtzaun zulässig (Empfehlung: mit Hinterpflanzung).

Private Flächen für Stellplätze mit Einfriedungsverbot sowie Garagenvorplätze

Die Befestigung der Zufahrt muß wasserdurchlässig erstellt werden. Asphaltierte Garagenvorplätze sind unzulässig. Oberflächenwasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.

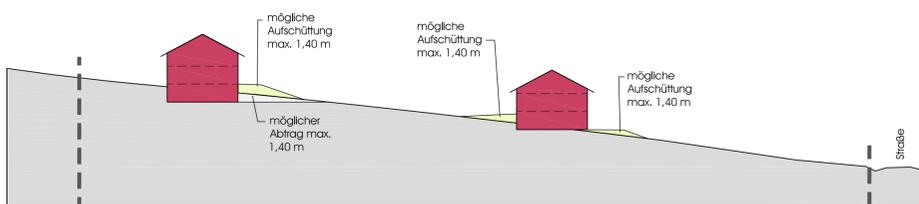
Oberflächenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach-/Hofflächenwasser) darf nicht über den Kanal abgeleitet werden, sondern muß, sofern es nicht gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet wird, auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht oder in die vorhandene Regenwasserverrohrung (Fl.-Nr. 114) bzw. in die vorhandenen Gräben (Fl.-Nr. 114 u. 118) eingeleitet werden - soweit wasserrechtlich zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen sind bis max. 1,40 m zulässig (sichtbares Untergeschoß). Aufschüttungen sind bis max. 1,40 m zulässig (kein sichtbares Untergeschoß).

Geländeschnitt M. 1:500



C. Planzeichen als Hinweise

- Bestehender Grenzpunkt mit Grenzverlauf
- Flurstücksnummern von bestehenden Grundstücken
- Geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (vorgeschlagene Grundstücksgrenze)
- best. Gebäude mit Hausnummer
- vorgeschlagener Baukörper mit vorgeschlagener Firstrichtung (Die Firstrichtung ist frei wählbar)
- Nummerierung der geplanten neuen Einzelgrundstücke bzw. Bauparzellen
- vorgeschlagener Garagenstandort
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- Maßangabe in Metern
- vorgeschlagene Kanallführung
- vorgeschlagene Wasserhauptleitung
- best. Wasserhauptleitung (wird verlegt)
- Höhenschichtlinien
- Best. Straßenfläche
- Best. Böschung
- Best. Graben
- Best. Verrohrung

D. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Forderungen der Spartenträger: Die neu zu erstellenden Elektro-/Verteilerschränke sind soweit möglich in die Zaunzellen zu integrieren. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m von den Leitungskabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen vorzusehen, außerdem wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4), auf die darin aufgeführten VDI-Bestimmungen hingewiesen.

Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Grundstücke und Betriebe müssen die teilweise auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigungen geduldet werden. Dies gilt auch für das Dreschen und Malzhackeln an Wochenenden und bei Nacht. Durch das Aufbringen von Landwirtschaftsdüngern können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchsbelästigungen auftreten. Auf Grund der Dauervorbelastung sind diese Einwirkungen als örtlich hinzunehmen.

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:

- Verbrauchreduzierung durch energiesparendes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

Maßentnahme:

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es wird deshalb keine Gewähr für Maßhaltigkeit gegeben. Bei der Vermessung sind auftretende Differenzen auszugleichen.

Niederschlagswasser:

Im Bereich der Baumaßnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu versickern. Das Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen fällt in der Regel in den Geltungsbereich der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und ist nach den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu behandeln. Die Anlagen sind genehmigungsfrei. Die Ausführung der Entwässerung gemäß NWFreiV und TRENKW ist im Bauantrag schriftlich zu bestätigen. Niederschlagswasser, das nicht in den Geltungsbereich der NWFreiV fällt (unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer mit einer Fläche größer als 50 m²) ist nach den Maßgaben des ATV-DVWK-Merkblattes M 153 zu behandeln. Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Empfohlene Befestigungen:

Rasengittersteine, Natursteinpflaster, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Pflaster mit Rasenfuge etc.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen sind wünschenswert.

Form und Anbringung sind im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.

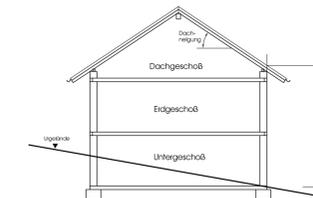
Es wird empfohlen Garagenwände und fensterlose Wände von Gebäuden mit Kletter- und Rankpflanzungen zu begrünen.

Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen bei den Baumaterialien wird empfohlen.

Bei unbebauten Grundstücken ist das Grundstück mindestens 1x im Jahr bis Juli zu mähen.

Darstellung der Messgrößen:

Bei UG + EG + DG:



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2005 örtlich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelteinheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 22.12.2005 bis einschließlich 23.01.2006 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.12.2005 bis einschließlich 23.01.2006 über den Bebauungsplan-Entwurf v. 15.11.2005 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 22.02.2006 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 31.03.2006 bis einschließlich 01.05.2006 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.03.2006 örtlich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2006 bis einschließlich 01.05.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf v. 22.02.2006 gegeben.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.05.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.05.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Malgersdorf, den -Siegel-
Schimpfhauser, 1. Bürgermeister

Malgersdorf, den -Siegel-
Schimpfhauser, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Malgersdorf, den -Siegel-
Schimpfhauser, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen 'AM EISWEIHER'

Beschlussfassung vom 16.05.2006

Gemeinde: Malgersdorf
Landkreis: Rottal-Inn
Regierungsbezirk: Niederbayern

Ort, Datum Taufkirchen, den 16.05.2006

Entwurf:

Andreas Zellhuber
Architekt Dipl.-Ing. FH
Lindenstraße 3
84326 Taufkirchen
Tel. (0 87 27) 91 03 72
Fax (0 87 27) 91 03 73

