

Festsetzungen zum Bebauungsplan 'Am hohen Kreuz'

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert mit Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 558) geändert mit Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385)

A. Planzeichen als Festsetzungen

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bauzone (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- ■ ■ ■ Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Angabe der Ausbaubreite in Metern
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ■ ■ ■ Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenwasserhaltebecken)
- ■ ■ ■ Freizeithaltende 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Bei Wohngebäuden zulässig nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- GRZ 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ 0,8 max. zulässige Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- II maximal 2 Vollgeschosse (I) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Zulässig: Untergeschöß mit Erdgeschoss (2 Vollgeschosse)
Erdgeschoss mit Dachgeschoss (2 Vollgeschosse)
Erdgeschoss mit Obergeschoss (2 Vollgeschosse)

Erklärung der Nutzungsschablone:

(1)	(4)
(2)	(5)
(3)	(6)

(1) Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO z. B. MI
(2) Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl z. B. 0,4
(3) Bauweise z. B. o (offene Bauweise)
(4) Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z. B. II
(5) Maß der baulichen Nutzung - Geschosflächenzahl z. B. 0,8
(6) Bauweise z. B. A

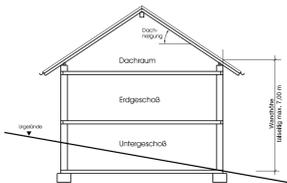
B. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung - Nutzungsgebiet MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Wandhöhen	Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Wandhöhe bei II	max. 7,00 m bei Wohngebäuden (tafelstg) max. 7,00 m bei Gewerbetrieben (tafelstg)
Dachform	Satteldach (SD), Pultdach (PD), Zeltdach (ZD), Tonnendach (TD)
Garagen und Nebengebäude	Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Bei den Garagenaufbauten muß zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße oder Gehweg) ein Grenzabstand von mindestens 5 m eingehalten werden.
Anzahl der privaten Stellplätze	Pro Wohneinheit sind mind. 2 Pkw-Stellplätze oder Garagenstellplätze für den Eigengebrauch und mind. 1 Pkw-Stellplatz für Besucher vorzusehen.

Darstellung der Messgrößen:

Bei UG + EG:



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. 1,25 m beschränkt.

Private Flächen für Stellplätze sowie Garagenvorplätze

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

Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)

Unverschlusstes Niederschlagswasser (Dach-/Hofflächenwasser) ist in den Regenwasserkanal der Gemeinde einzuleiten, sofern es nicht gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet wird. Die Überläufe von Regenwasserkanälen bzw. Spelchenanlagen (z. B. Zisternen) sind ebenfalls an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Oberflächenwasser (Straßenentwässerung)

Das Niederschlagswasser aus Straßen- und Gehwegflächen ist in den Regenwasserkanal der Gemeinde einzuleiten.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig (sicheres Untergeschöß). Aufschüttungen sind bis max. 1,50 m zulässig (kein sichtbares Untergeschöß).

Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

- ■ ■ ■ Private Grünflächen
Neupflanzung einer Landschaftshecke (Pflanzflächen P1)
- ■ ■ ■ Sicherung Schilfbestand und feuchter Hochstaudenflur (Pflanzfläche S1)
- Private, lageverbindliche Baumpflanzung.
Bei Schließungsmaßnahmen kann die Lage der Bäume angepasst werden.
- Private, lageverbindliche Strauchpflanzung

Mindestpflanzqualitäten, Herstellung, Herkunft, Negativliste Gehölze

Die gekennzeichneten Flächen der Grünordnung sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der zugeordneten Erschließungsflächen (vgl. Punkt 5) bzw. der Beauftragung der Gebäude fertig zu stellen.

Alle zu pflanzende Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) Klasse „A“ entsprechen. Die Mindestpflanzgrößen bzw. Qualitäten der in der Pflanzenverwendungsliste genannten Gehölzarten werden wie folgt festgesetzt. Es bedeuten:
H = Hochstamm; Hs = Halbstamm; Sol = Solitär;
3xv = 3x verpflanzt; STU = Stammumfang in cm; 60 - 100 (Höhe in cm)
o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

Sträucher: mindestens 3-tiebig, o.B./m.B., 60 - 100
Heister: mindestens 2xv, o.B./m.B., 150 - 200
Bäume: mindestens H, 3xv, m.B., STU 10 - 14

Die Pflanzungen sind nach DIN 18916 fachgerecht anzulegen und (nach DIN 18919) dauerhaft zu erhalten. Auftretende Ausfälle sind gleichartig bzw. gleichwertig zu ersetzen.

Herkunftsangabe: Für alle grünordnerischen Festsetzungen ist (soweit nicht anders vermerkt) autochthones Pflanzgut (von naturräumtypischen Wildbeständen abstammende Arten - Herkunftsregion „H“ Molassehügelland) zu verwenden. Dies gilt insbesondere für die Wesenbegrenzung durch Saatgut oder Mähgutübertrag. Hier sind Herkunftsorte aus dem jeweiligen Gemeindegebiet anzustreben (Malgersdorf). Bei Gehölzarten, die weitgehend an Flussläufer gebunden sind, müssen die Herkunftsorte aus den jeweiligen Flusssystemen stammen (hier: Inn) und bei Eiben vierseitig sein. Bei alternierendem Bezug von fossilem Pflanzgut (Waldbaumarten wie z.B. Bergahorn, Hainbuche, Esche) muss die Herkunft ebenfalls aus der genannten Region sichergestellt werden.

Landschaftsfremde hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchserformen und/oder auffälliger Laub- und Nadelabförmung wie Edelkastanien, Eddelfichten, Zypressen, Thuja sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

Grenzabstände

Der Pflanzabstand zu landschaftlichen Nutzflächen beträgt bei Sträuchern/Heistern 2,0 m und bei Bäumen 4,0 m. Die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken betragen bei Gehölzen über 2 m mindestens 2 m, bei Gehölzen unter 2 m mindestens 0,5 m zu Grundstücksgränze.

Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist bei Flächeninanspruchnahme nach DIN 18915/3 zur Wiederverwendung zu sichern. Ggf. ist eine Zwischenbegrenzung mit Leguminosen erforderlich.

Pflanzflächen

Heckenanlage (P1)

Die Heckenanlage im Westen und Süden dient dem Ausgleich für den Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild. Neupflanzung einer mindestens 5 m breiten 3-reihigen Landschaftshecke (versetzte Pflanzreihen) aus heimischen Gehölzarten mit Herkunftsnachweis. Es gilt die Pflanzliste 1. Es wird ein Pflanzabstand von mindestens 1 m und ein Mindestanteil von 30% Bäumen festgesetzt. Der Heckenbereich ist durch einen geeigneten Wildschutzzaun an der Grundstücksgrenze mit einer Mindesthöhe von 1,2 m vor Vießsch zu schützen. Die Einzaunung muss so ausgeführt werden, dass sie keine Barrierewirkung für Kleinsäugetier, Niederwild und Amphibien aufweist. Auf einen Bodenabstand von mindestens 20 cm ist zu achten. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist nicht gestattet. Die Hecke wird zum Schutz gegen einen möglichen Oberflächenabfluss aus den benachbarten hängigen Ackerlagen auf einem leichten Erdwall begründet (Breite 3-5 m, Höhe maximal 1 m).

Einzelgehölzpflanzungen

Einzelbaum

Die lageverbindlich festgelegten Bäume (Baum 3, Ordnung) werden als Rotdorn (Crataegus laevigata 'Pau's scarlet') oder Kugelahorn (Acer platanoides 'Globosum') festgesetzt. Ein Herkunftsnachweis ist bei Sortenverwendung nicht erforderlich.

Heister oder Strauch

Für die Artenauswahl der lageverbindlich festgelegten Heister und Sträucher gilt die Pflanzliste 1. Ein Herkunftsnachweis ist erforderlich.

Erhaltung vorhandener hochwertiger Gehölzflächen / Lebensräume (S1)

Das vorhandene Schilfröhricht mit Anteilen einer feucht-nassen Hochstaudenflur mit Mädesüß (Filipendula ulmaria) ist zu erhalten. Der Bestand ist der ungestörten Entwicklung zu überlassen und darf nicht gemäht werden.

Zu verwendende Gehölzarten

Für festgesetzte Flächen der Grünordnung sind nur die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten zu verwenden. Der Herkunftsnachweis (vgl. Punkt 1) ist zu beachten.

Pflanzliste 1

Bez.	Artnamen wissenschaftlich	Artnamen deutsch
Auswahlliste zu verwendender großkröniger Einzelbäume (Baume 1, Ordnung)		
Al	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Ap	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Ca	Carpinus betulus	Hainbuche
Es	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Fs	Fagus sylvatica	Rotbuche
Qr	Quercus robur	Stiel-Eiche
Qp	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tc	Tilia cordata	Winter-Linde
Auswahlliste zu verwendender mittel- bis kleinkröniger Einzelbäume (Baume 2/3, Ordnung)		
Al	Alnus glutinosa	Schwarz-Ele
Bp	Betula pendula	Hänge-Birke
Pa	Pinus avium	Vogel-Kirsche
Pp	Pinus peuce	Trauben-Kirsche
Sa	Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Vogelbeere
Auswahlliste zu verwendender Heister oder Sträucher		
Cs	Cornus sanguinea	Roter Hartfrießel
Ca	Corylus avellana	Hassel
Crn	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cl	Crataegus laevigata	Zweifriffliger Weißdorn
Ee	Euonymus europaeus	Präflenhütchen
Lv	Ligustrum vulgare	Liguster, Rotweide
Lr	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rh	Rhamnus frangula	Faulbaum
Ps	Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rc	Rosa canina	Hunds-Rose
Rm	Rosa majalis	Zimt-Rose
Sa	Salix aurita	Ohren-Weide
Sc	Salix caprea	Sal-Weide
Sm	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Vl	Viburnum lantana	Wolliges Schneeball
Vo	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Ausgleichsflächen und Eingriffszuordnung (Art. 6a BayNatSchG)

■ ■ ■ ■ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Entwicklung einer artenreichen Magerwiese (A1)

Für die gemäß den Festsetzungen bilanzierten Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft werden folgende Flächen und Maßnahmen als Ausgleich festgesetzt (vgl. BayNatSchG Art. 6a).

Auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 beträgt das Verhältnis zwischen dem Ausgleich der Versegelung innerhalb der Baugrenzen und dem Ausgleichserfordernis aus der Versegelung durch die öffentlichen Erschließung 80 : 20%.

Die interne Ausgleichsfläche (A1) wird wie folgt festgesetzt:

Fl-Nr. 212 und 255 insgesamt 415 m ² , Gemarkung Malgersdorf, Gemeinde Malgersdorf
A1
Maßnahmenbeschreibung: Entwicklung eines artenreichen, Magerwiesenbestandes durch Oberbodenabtrag und Aufbringung von autochthonem Mähgut bzw. Ansaatmaterial mit Herkunftsnachweis. Höchstens zwei Schritte, mindestens 1 Schritt pro Jahr. 1. Schritt nicht vor dem 01.07., 2. Schritt nicht vor dem 01.09. Keine Düngung. Landwirtschaftliche Verwertung des Schnittgutes (z.B. Verfüllung) oder ordnungsgemäße Entsorgung.

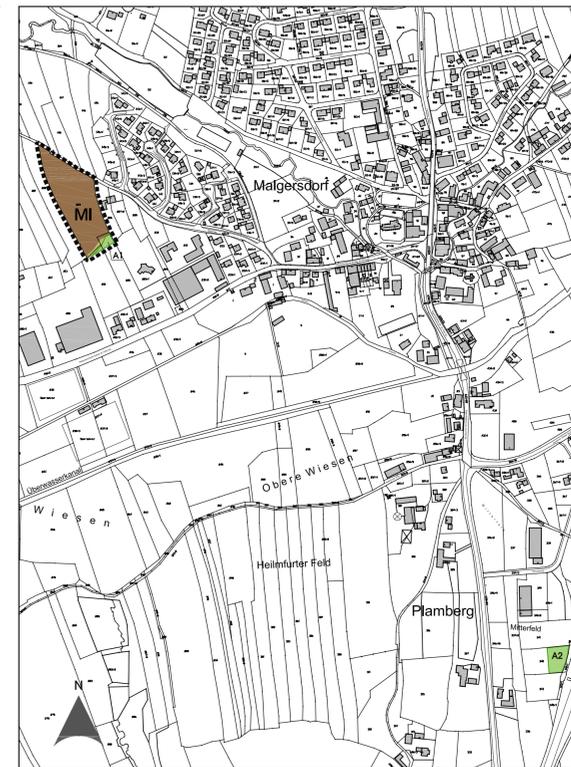
Die externe Ausgleichsfläche (A2) wird wie folgt festgesetzt:

Fl-Nr. 342 insgesamt 1393 m ² , Gemarkung Malgersdorf, Gemeinde Malgersdorf
A2
Maßnahmenbeschreibung: Entwicklung eines artenreichen, Magerwiesenbestandes durch Oberbodenabtrag und Aufbringung von autochthonem Mähgut bzw. Ansaatmaterial mit Herkunftsnachweis. Höchstens zwei Schritte, mindestens 1 Schritt pro Jahr. 1. Schritt nicht vor dem 01.07., 2. Schritt nicht vor dem 01.09. Keine Düngung. Landwirtschaftliche Verwertung des Schnittgutes (z.B. Verfüllung) oder ordnungsgemäße Entsorgung. Als wesentliche Abgrenzung zur dortigen Ackerfläche ist zum Schutz vor Nährstoffeintrag durchgehend ein leichter Erdwall vorzusehen (Höhe 0,5 m, Breite 1 m).

C. Planzeichen als Hinweise

- Bestehender Grenzpunkt mit Grenzverlauf
- 222 Flurstücksnummern von bestehenden Grundstücken
- - - - Geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (vorgeschlagene Grundstücksgrenze)
- ■ ■ ■ best. Gebäude mit Hausnummer
- ■ ■ ■ möglicher Baukörper mit möglicher Flurstückung (Die Flurstückung ist frei wählbar)
- 1 Nummernierung der geplanten neuen Einzelgrundstücke bzw. Bauparzellen
- ← 20,00 → Maßangabe in Metern
- Höhengichtlinien
- Best. Straßentfläche
- Best. Böschung
- Best. Graben
- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes "Embachsedlung"

Übersichtslageplan M. 1 : 5.000



Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Am hohen Kreuz" (MI) - Gemeinde Malgersdorf

Aufstellungsbeschluss vom 01.07.2009; ortsüblich bekannt gemacht am 22.10.2009.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf vom 01.12.2009 in der Zeit vom 21.12.2009 bis 29.01.2010.

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf vom 01.12.2009 in der Zeit vom 18.12.2009 bis 29.01.2010.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplan-Entwurfes vom 09.02.2010 in der Zeit vom 12.03.2010 bis 13.04.2010; bekannt gemacht am 04.03.2010. Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes vom 07.09.2010 in der Zeit vom 27.10.2010 bis 19.11.2010; bekannt gemacht am 19.10.2010.

Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf vom 09.02.2010 in der Zeit vom 02.03.2010 bis 13.04.2010. Erneute Beteiligung zum geänderten Entwurf vom 07.09.2010 in der Zeit vom 18.10.2010 bis 19.11.2010.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 23.11.2010 zum Bebauungsplan in der gegenüber dem Entwurf vom 07.09.2010 unveränderten Fassung.

Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der Bebauungsplan "Am hohen Kreuz" wird hiermit ausgefertigt.

Malgersdorf, den
Hans Schirpflhaus, Erster Bürgermeister

-Siegel-

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan in der Gemeindekondition Malgersdorf und bei der NeuGem-Fallengemeinschaft eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf weiteren Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen und Fäden für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft oder der Bauwirtschaft und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und auf die darin aufgeführten VDI-Bestimmungen hingewiesen.

Malgersdorf, den
Hans Schirpflhaus, Erster Bürgermeister

-Siegel-

Bebauungsplan

mit grünordnerischen Festsetzungen

'Am hohen Kreuz'

Beschlussfassung vom 23.11.2010

Gemeinde: Malgersdorf
Landkreis: Rottal-Inn
Regierungsbezirk: Niederbayern

Ort, Datum: Taufkirchen, den 23.11.2010

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