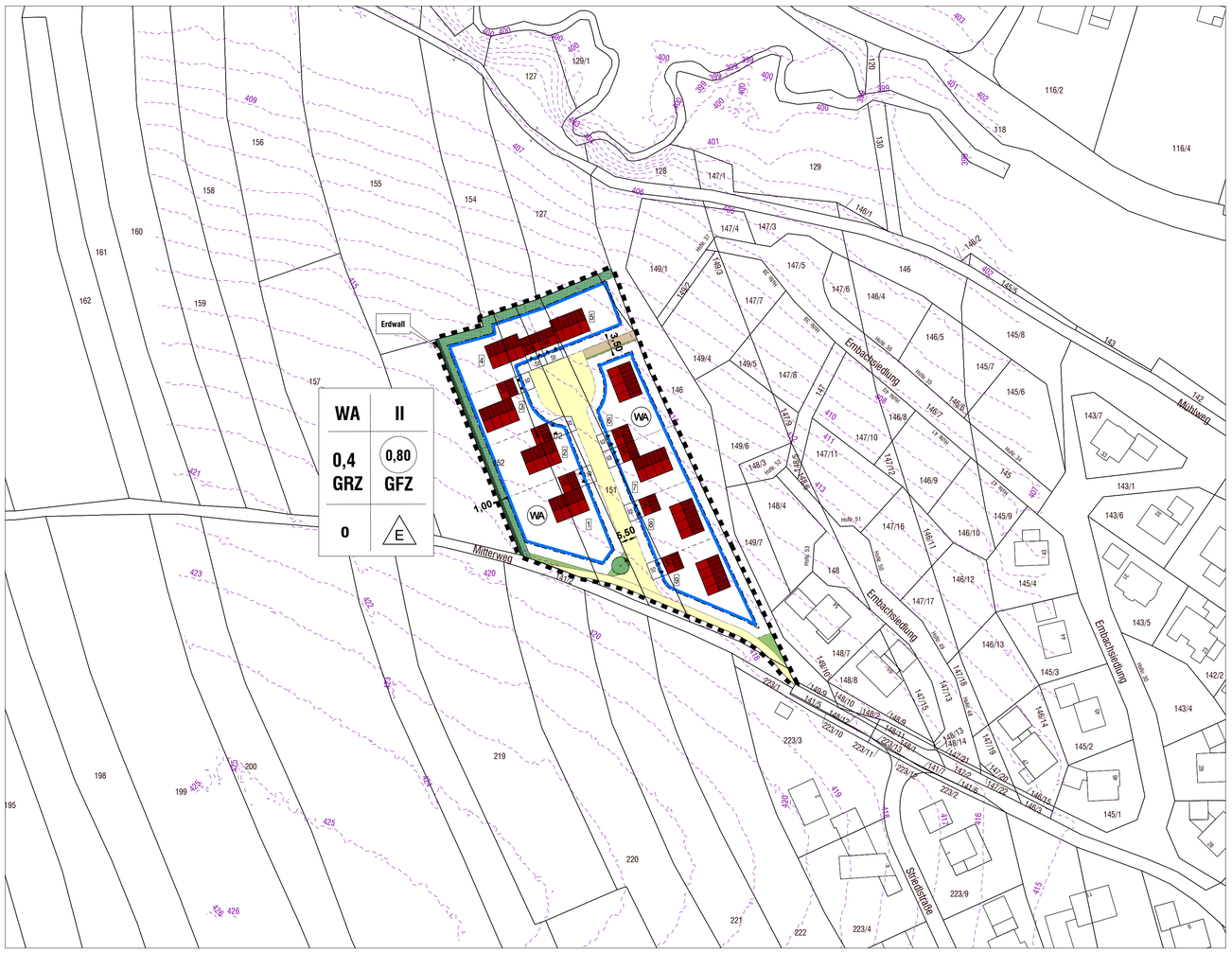
BEBAUUNGSPLAN "EMBACHSIEDLUNG - TEIL 2" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet „Embachsiedlung – Teil 2" mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Malgersdorf, Gemarkung Malgersdorf

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch -BauGB-
  in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung -BauNVO-
  neu gefasst am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung -BayBO-
  neu gefasst am 14.08.2007 (GVBl. S 588)
  zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408), m. W. v. 01.08.2019
- Planzeichenverordnung -PlanzVO-
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
  zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), m. W. v. 13.05.2017
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV-
  in der Fassung vom 1.1.2000 (GVBl. S. 30 BayRS 753-1-18-U), zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 22.07.2014 (GVBL. S. 286)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
  in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706, 724), m. W. v. 01.12.2019
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert am 21.02.2020 (GVBl. S. 34)

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 4 BauNVO)

3.2 Die Ausnahmen bei Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 werden ausgeschlossen. Dies betrifft im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA: Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig

5. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:
Nichtzulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachneigung:
Max. 36°

Dachformen:
Zulässig sind:

Satteldach	SD
Pultdach	PD
Zeltdach	ZD
Tonnendach	TD

Dachdeckmaterial:
Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze nicht reflektierende Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech-Ausführung sowie Dachbegrünungen. Blechdächer müssen beschichtet sein.

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe:

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut, traufseitig und talseitig gemessen.

Wohngebäude: max. 7,0 m (alle zulässigen Bautypen)
Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO: max. 3,00 m

Garagen und Nebengebäude
Garagen und Nebengebäude können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Bei Garagenzufahrten muss zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße oder Gehweg) hin ein Grenzabstand von mindestens 5 m eingehalten werden.

Anzahl von Stellplätzen:
Pro Wohneinheit sind mind. 2 Pkw-Stellplätze oder Garagenstellplätze vorzusehen.

6. GELÄNDEGESTALTUNG
Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.
Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.
In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

7. EINFRIEDUNG 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 ist auf max. 1,25 m beschränkt. Ein Lichtraum von 0,5 m zu den landwirtschaftlichen Flächen Fl.Nr. 155, 154 und 127 ist einzuhalten. An der westlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 1 – 4 zur Landwirtschaftsfläche Fl.Nr. 153 ist ein kleiner Erdwall mit einer Breite von 1,0 m als Schutz vor Oberflächenwasser-Zufluss zu errichten. Einfriedungen sind hier 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt zu errichten.

8. PRIVATE FREIFLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE SOWIE GARAGENVORPLÄTZE
Die Befestigung der Zufahrt muss wasserdurchlässig erstellt werden. Oberflächenwasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentlichen Straßen und Gehwege geleitet werden.

9. GRÜNORDNUNG

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 Pflanzperiode nach Erstellung der zugeordneten Erschließungsflächen bzw. der Bezugsfertigkeit 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-triebig, 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.

Herkunftsnachweis*: Für alle grünordnerischen Festsetzungen ist (soweit nicht anders vermerkt) autochthones Pflanzgut (von naturraumtypischen Wildbeständen abstammende Arten – Herkunftsregion „H" Molassehügelland) zu verwenden. Dies gilt insbesondere für die Wiesenbegründung durch Saatgut oder Mähgutübertrag. Hier sind Herkünfte aus dem jeweiligen Gemeindegebiet anzustreben (Malgersdorf). Bei Gehölzarten, die weitgehend an Flusstäler gebunden sind, müssen die Herkünfte aus den jeweiligen Flusssystemen stammen (hier: Inn) und bei Erlen virenfrei sein. Bei alternativem Bezug von forstlichem Pflanzgut (Waldbaumarten wie z.B. Bergahorn, Hainbuche, Esche) muss die Herkunft ebenfalls aus der genannten Region sichergestellt werden.

Landschaftsfremde hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen und/oder auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen, Edelfichten, Zypressen, Thujen sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

Grenzabstände
Der Pflanzabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen beträgt bei Sträuchern/Heistern 2,0 m und bei Bäumen 4,0 m. Die Grenzabstände zu Nachbarsgrundstücken betragen bei Gehölzen über 2 m mindestens 2 m, bei Gehölzen unter 2 m mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze.

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

Einzelgehölzpflanzungen

Einzelbaum
Für die Artenauswahl der Bäume gilt die Pflanzliste. Ein Herkunftsnachweis ist erforderlich.

Heister oder Strauch
Für die Artenauswahl der Heister und Sträucher gilt die Pflanzliste. Ein Herkunftsnachweis ist erforderlich.

Zu verwendende Gehölzarten/sorten
Für festgesetzte Flächen der Grünordnung sind nur die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten zu verwenden. Der Herkunftsnachweis ist zu beachten.

Pflanzliste

Artname wissenschaftlich	Artname deutsch
Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume (Bäume 1. Ordnung)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Auswahlliste zu verwendender mittel- bis kleinkroniger Einzelbäume (Bäume 2./3. Ordnung)	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Vogelbeere
Auswahlliste zu verwendender Heister oder Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

2.1. WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1 Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung — 2 Zahl der Vollgeschosse
3 GRZ Grundflächenzahl — 4 GFZ Geschossflächenzahl
5 Bauweise — 6 nur Einzelhäuser zulässig

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze

4.2 E nur Einzelhäuser zulässig

4.3 o offene Bauweise

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Erschließungsstraße

5.2 Gehweg

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 öffentliche Grünfläche

6.2 private Grünfläche mit einreihiger Hecke

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Planung

7.1.1 Einzelbaum zu pflanzen

8. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 24 BauGB)

8.1 Erdwall

PLANLICHE HINWEISE

1. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1.1 415 Höhenschichtlinien (Angaben in m üNN)

2. Kennzeichnungen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

2.1 150 Flurstücksnummer

2.2 Grenzstein

2.3 Flurstücksgrenze

2.4 11 Wohngebäude mit Hausnummer

2.5 Nebengebäude

3. Verschiedenes

3.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.2 1 Nummerierung der Grundstücke

3.3 empfohlener Gebäudestandort und empfohlene Firstrichtung

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1 GA Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung

4.2 St Stellplatz

TEXTLICHE HINWEISE

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Bereich der Baumaßnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist unter Einhaltung der Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erlaubnisfrei möglich. Die Prüfung der rechtlichen und technischen Voraussetzungen für eine schadlose Versickerung ist von jedem Bauherrn in eigener Verantwortung vorzunehmen. Hinsichtlich der hydraulischen Bemessung, der Anordnung, der Bauausführung und des Betriebs von Versickerungsanlagen sind die Arbeitsblätter DWA-M 153, DWA-A 138 und DWA-A 117 zu beachten.

Die Gemeinde stellt in diesem Baugebiet die Möglichkeit eines Anschlusses an einen öffentlichen Regenwasser-Kanal mit Regenrückhaltebecken bereit. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht für die öffentliche Regenwasser-Entwässerung nicht, soweit die Versickerung auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß möglich ist. Die Gemeinde kann vom Grundstückseigentümer den Nachweis verlangen, dass die Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Versickerung von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft geprüft und festgestellt wurde.

2. REGENWASSER-NUTZUNG
Den Bauherren wird empfohlen, die Errichtung von Zisternen zur Regenwasser-Nutzung zu prüfen.

3. BODENVERSIEGELUNG
Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

4. SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Baumgruben:
Bäume 1. Ordnung: 200 x 200 x 100 cm
Bäume 2./3. Ordnung: 150 x 150 x 80 cm

Auftrag Oberboden:
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 – 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 – 15 cm

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

6. BODENDENKMÄLER, GEOTOPE
Im Bereich des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler oder Geotope bekannt. Ein Vorkommen oberirdisch nicht sichtbarer Bodendenkmäler oder Geotope kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Entsprechend sind bei entsprechenden Funden die Richtlinien und Meldepflichten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu beachten.

7. VERWENDUNG VON PESTIZIDEN
Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

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

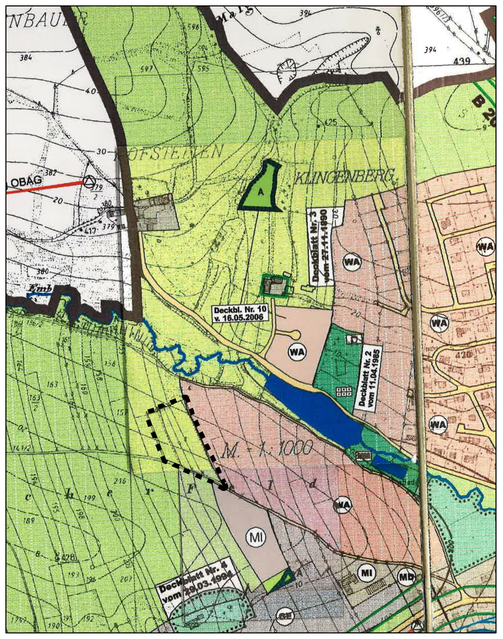
9. LEUCHTMITTEL
Auf öffentlichem wie privatem Grund sind insektenfreundliche UV-freie Leuchtmittel wie LED- oder Natriumdampflampen zu verwenden.

10. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

11. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretende Immissionen in Form von z.B. Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

12. ABSTANDSFLÄCHEN
Durch Festsetzung der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ist u.a. vorgegeben, dass Wohnhäuser trotz über die Parzellen hinweg durchgehender Baugrenze n an den betreffenden Grundstücksgrenzen zu den Nachbarparzellen die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten müssen.

ÜBERSICHTSPLAN
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM 03.05.1999



M 1:5.000

VERFAHRENSVERMERKE

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Embachsiedlung – Teil 2" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

1. Aufstellungsbeschluss vom 29.01.2019; ortsüblich bekannt gemacht am 01.02.2019 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Der Gemeinderat Malgersdorf hat am 05.03.2020 den Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom 03.03.2020 gebilligt und hierfür die öffentliche Auslegung beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 03.03.2020 in der Zeit vom 13.05.2020 bis 15.06.2020; ortsüblich bekannt gemacht am 05.05.2020 mit gleichzeitiger Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde/VG Falkenberg. Zusätzliche schriftliche Information der Grundstücksanlieger/Nachbarn am 05.05.2020 (§ 13, § 13b, § 3 Abs. 2 BauGB).
   Wiederholung der öffentlichen Auslegung zum geänderten Entwurf vom 23.06.2020 in der Zeit vom ..... bis .....; ortsüblich bekannt gemacht am .....
   (§ 4a Abs. 3 BauGB).

4. Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Entwurf vom 03.03.2020 in der Zeit vom 05.05.2020 bis 15.06.2020 (§ 13, § 13b BauGB).
   Erneute Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf vom 23.06.2020 in der Zeit vom ..... bis ..... (§ 4a Abs. 3 BauGB).

5. Nach Behandlung/Abwägung der Stellungnahmen hat der Gemeinderat Malgersdorf am ..... den Bebauungsplan „Embachsiedlung – Teil 2" in der Fassung vom ....., die gegenüber dem Entwurf vom ..... unverändert geblieben ist, als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

6. Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

(S)
Gemeinde Malgersdorf, den ....
Weber, Erster Bürgermeister

7. 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 bei der VerwGem Falkenberg eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hingewiesen.

(S)
Gemeinde Malgersdorf, den ....
Weber, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "EMBACHSIEDLUNG – TEIL 2" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF

N

GEMEINDE: GEMEINDE MALGERSDORF
KREIS: ROTTAL-INN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

PLANVERFASSER:

Entwurfsverfasser:
S² BERATENDE INGENIEURE

S² BERATENDE INGENIEURE
SARCHINGER FELD 1
93092 BARBING
Telefon +49 9401 5284 0 Fax +49 9401 5284 28
info@s2bi.de www.s2bi.de

in Zusammenarbeit mit:
LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
AM KELLENBACH 21
84036 KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000 DATUM: 23.06.2020