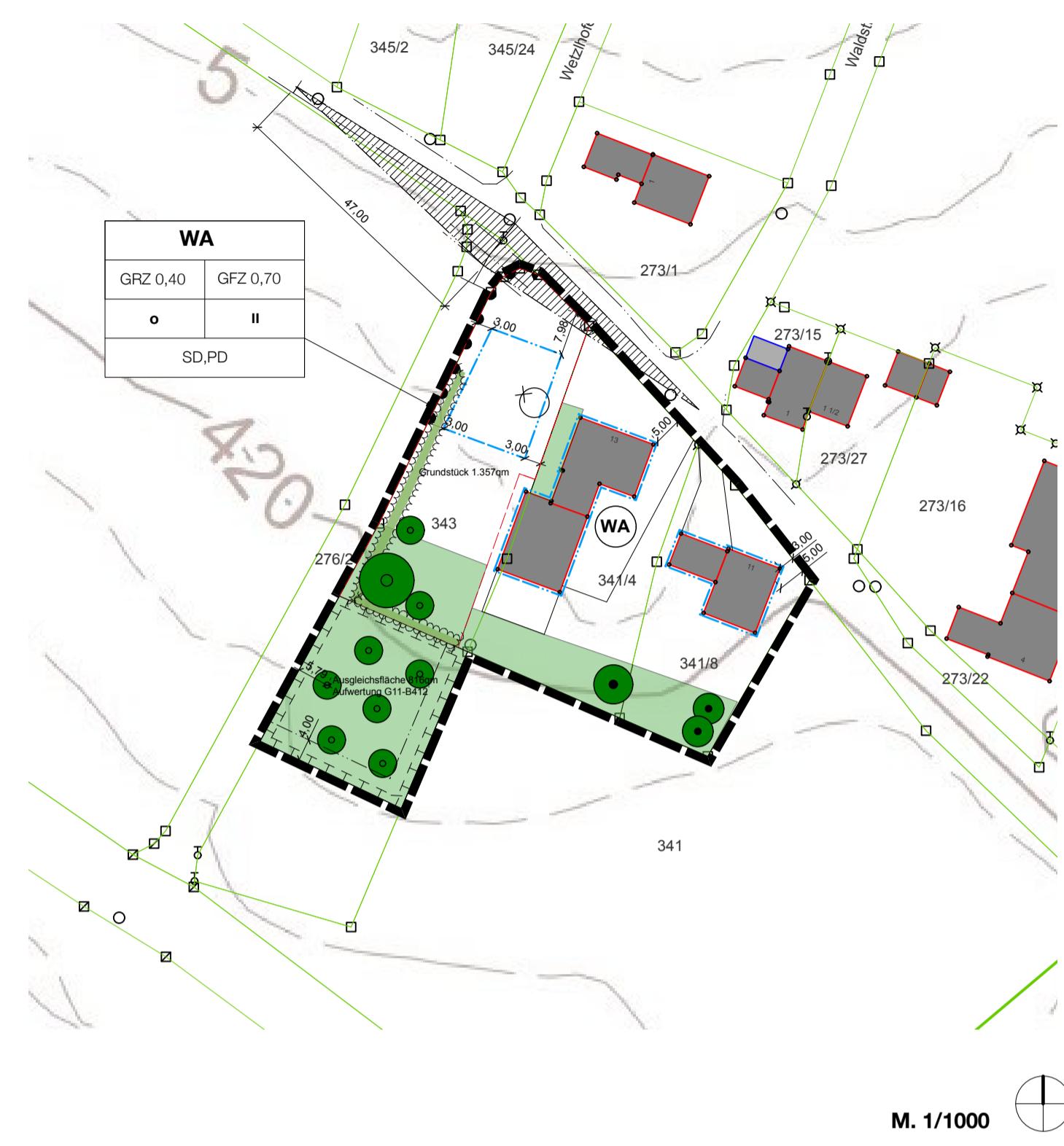


BEBAUUNGSPLAN M. INT. GRÜNORDNUNGSPLANUNG WA "WETZLHOF IV"

Gemarkung Kirchberg; Fl.Nr. 341/4, 341/8; Fl.Nr.Tfl. 343; Stadt Eggenfelden

BEBAUUNGSPLAN M. INT. GRÜNORDNUNGSPLANUNG



Aufgrund
 - § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzugsverordnung BauUVO),
 - Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung GO),
 - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
 - der §§ 9 und 11 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BayernNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayernsches Naturschutzgesetz BayNatSchG),
 erfasst die Stadt Eggenfelden den Bebauungsplan "Wetzlhof IV" als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wetzlhof IV“ ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom _____ maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Wetzlhof IV" besteht aus:

1. Der Planzeichnung M 1:1.000 vom _____ und den planlichen und textlichen Festsetzungen samt Hinweisen und
2. der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung vom _____.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Wetzlhof IV" tritt nach Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Eggenfelden, _____
Stadt Eggenfelden

Martin Biber
Erster Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Bauutzugsverordnung - BauUVO -)

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Satz 1, 2 BauUVO)



- 1.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauUVO)
- 1.1.2. Zulässige Anzahl Wohnheiten:
Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohnheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohnheit zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19, 20 BauUVO)

Nutzungsschablone



WA	WA = Allgemeines Wohngebiet n. §4 BauUVO
GRZ 0,40	Grundflächenzahl
o II	Geschossflächenzahl offene Bauweise (22 BauUVO) max. Vollgeschosse Satteldach / Pultdach

3. BAUORDNUNGSPRECHLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 3.1 Dächer: Hauptgebäude und Nebengebäude :
Dachform: Satteldach, mit
12° - 35° Dachneigung; Pultdach mit 12-18° Dachneigung sind zulässig
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig - Aufständerungen sind unzulässig.
Für unselbstständige, untergeordnete Bauteile wie z.B. Eingangsoberdachung sind auch Flachdächer zulässig.

- 3.2 Dachgauben: sind zulässig; pro Gebäude ist ein Gaubentyp zu verwenden;
- 3.3 Dachgestaltung: Es sind ziegelrote sowie anthrazitfarbene und dunkelbraune Dachdeckungen zulässig.

- 3.4 Wandhöhe: Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- Satteldach
max. zulässige traufseitige Wandhöhe tal- und bergseits 6,50m
Pultdach
max. zulässige trauf- und giebelseitige Wandhöhe tal- und bergseits: 6,50m;
Pultdächer sind ausschließlich mit dem Geländeverlauf zulässig.

- 3.7 Aufschüttungen / Abgrabungen
sind zulässig max. 0,50m; die Errichtung von Sockelmauern entlang der Grundstücks-
grenze wird untersagt;

- 3.8 Fassaden: Putz oder Holzschalung in gedeckten Farben;

- 3.9 Einfriedung: Die Einfriedungshöhe wird auf max. 1,20m begrenzt. Zulässig sind ausschließlich Stabmattenzäune (anthrazit; dunkelgrün) Alternativ senkrechte Holzlattung; Sichtschutzwände sind an den Nachbargrenzen zwischen den Parzellen mit max. 1,80m Höhe zulässig.
Aus Gründen des Artenschutzes wird ein Mindestabstand von 15cm Unterkante Zaun festgelegt. Es dürfen ausschließlich Punktfundamente errichtet werden. Im Bereich des Sichtdreiecks muss aus Gründen der Verkehrssicherheit der Zaun durchsichtig ohne Hinterpflanzung errichtet werden.

4. Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauUVO)



- 4.1. offene Bauweise



- 4.2. Baugrenze
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauUVO und bauliche Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



- 4.3. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Ein- bzw. Ausfahrten und Anchluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



- Sichtdreieck

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



- 6.1. Private Grünflächen

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



- 7.1. Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (= interne Ausgleichsfläche AF (816qm))

8. Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8.1. Ver- und Entsorgung

8.1.1. Niederschlagswasser

- Flächenverengungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Oberflächen sind im privaten, so zu wählen, dass eine Versickerung möglich wird.

- 8.1.2. Das zielgerichtete Einleiten von Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser (Versickerung) ist erwünscht, aber grundsätzlich eine Gewässerbennutzung, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde bedarf. Hierzu ausgenommen kann Niederschlagswasser in vielen Fällen genehmigungsfrei versickert werden, sofern die Voraussetzungen der "Technischen Regeln zum schlüssigen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" eingehalten werden.

- 8.1.3. Schmutzwasser
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

9. Grünordnung

9.1. Umsetzung, Pflanzqualitäten, Mindestpflanzgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütekriterien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen in den privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Krit. 9 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

- 9.2. Festsetzungen innerhalb der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Pro 200qm nicht überbaubar und befestigter Grundstücksfäche ist zur Durchgrünung mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die Festsetzung gilt ausschließlich für die neu geschaffene Parzelle.

9.3. Zu verwendende Gehölze (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen wahlweise mit folgenden Bäumen zu bepflanzen. Ein lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

9.4. Bäume I. Ordnung auf privaten Flächen

Pflanzqualität; Hochstamm STU. 18-20 cm a.x.w. Stand;

- | | |
|---------------------|----------------|
| Acer pseudoplatanus | - Berg-Ahorn |
| Acer platanoides | - Spitz-Ahorn |
| Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| Tilia platyphyllos | - Sommer-Linde |

9.5. Bäume II. Ordnung auf privaten Flächen

Pflanzqualität; Hochstamm STU. 16-18 cm a.x.w. Stand;

- | | |
|------------------|-----------------|
| Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Prunus avium | - Vogel-Kirsche |
| Prunus domestica | - Elsbeere |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |

Pflanzung Ausgleichsfläche / Obststreuweise

9.6. Erhaltung und Entnahme von Bäumen und Sträuchern

Erhalt: Bäume / Obstbäume

9.7. Rodung bestehende Fichte

9.8. Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 1.630 Wertpunkten (WP) nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotoptwertliste zur Bayerischen Kompenationsverordnung berechnet.
Die nach Planzeichen Punkt 7.1 umgrenzte Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Umwandlung von intensivem Grünland G11 zu einer Obststreuwiese B431.

- Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird intern auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 343, Gemarkung Kirchberg erbracht. Auf einer Fläche von ca. 816qm kann mit unten aufgeführten Maßnahmen eine Aufwertung von 4.080 WP erfolgen. Somit kann der Bedarf an 1.630 WP erbracht werden. Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.
Entwicklungs- und Erhaltungspflege Obststreuwiese B431
 - auf der vorhandenen Wiese ist mittels Frässtreifen (mind. Breite 5,00m; Länge ca. 20,00m) eine Einsaat von RegioSaatgut für artenreiches Grünland G212, RSM Regio 16 (Herkunftsregion: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) vorzunehmen. Alternativ kann auf die bestehende Wiese ein Mahdguttransfer in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn vorgenommen werden.
 - nach Anlage der Wiesenstruktur können die jungen Obstbäume gepflanzt werden.
 - nach Ansaat und erfolgtem Aufwuchs kann in den ersten 3 Jahren mit Schröpferschnitten zur Unterdrückung schnellwüchsiger Arten gearbeitet werden.
 - bei Auftreten von Problemunkräutern oder Neophyten ist die Pflege unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.
 - nach Etablierung des Bestandes ist auf eine 2 malige Mahd umzustellen. Schnitt 1: 15.06.-01.07., 2. Schnitt 01.09.-30.09. jährlich.
 - Generell wird eine Mulch- oder Schlegelmahd untersagt. Das Mahdgut ist nach jedem Mähvorgang von der Fläche zu entfernen.
 - der Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln, Kalkung, chem. Pflanzenschutzmittel sowie Bioziden wird untersagt.
 - für die Ausgleichsfläche ist ein Vertrag über die Sicherstellung von flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit abzuschließen.

10. Sonstige Planzeichen



- 10.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- es ist die Innenkante maßgebend

11. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



11.1. Bemaßung



11.2. Geplante Grundstücksgrenze



11.3. best. Flurgrenzen



11.4. best. Flurnummern



11.5. best. Gebäude



HINWEISE :