LAGEPLAN PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG JANUAR 2014 M 1 : 1.000

Grundlage Digitale Flurkarte © Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Oktober 2010

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 95 "Kürschnerweg".

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung "Höhenrain". Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Ortsabrundungssatzung aufgehoben.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

MD

(2) Zulässig sind
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

2.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

WA

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§4 Abs 3. BauNVO)
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs 2 Nr. 2 BauNVO) Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

2.3 Abgrenzung unterschiedliche Art und Maß der baulichen Nutzung.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
- die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ,
- die maximal zulässige Grundfläche GR,
- die maximal zulässige Wandhöhe WH.

3.1 GRZ 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO.

Im MD:
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird für das bestehende Dorfgebiet MD mit höchstens 0,6 festgesetzt.

Hinweis:
Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der baulichen Hauptanlage dar, abgesehen von zulässigen Überschreitungen gemäß Ziff. A 4. 1 Baugrenze. Soweit die zulässige Grundflächenzahl GRZ ein höheres Maß vorgibt, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die Grundfläche anzurechnenden, nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.

3.2 z.B. 220 Maximal zulässige Grundfläche GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß.

Im WA:
Die maximal zulässige Grundfläche GR wird im allgemeinen Wohngebiet planteilbezogen festgesetzt.

Für Balkone als landschaftstypisches Bauteil darf die zulässige Grundfläche bis zu max. 10% überschritten werden.

Hinweise:
Die maximal zulässige Grundfläche GR stellt gemäß § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind (siehe auch Berechnungsbeispiel in der Begründung zu diesem Bebauungsplan).
Soweit die maximal zulässige Grundfläche GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, stellt die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche dar, ausgenommen der zulässigen Überschreitungen gem. Ziff. A 4.1 Baugrenze.
Die erhöhte, maximal zulässige Grundfläche stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar.
Entsprechend §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche GR der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

3.3 Maximal zulässige Wandhöhe

z.B. WH 6.00 Zulässige Wandhöhe (m) gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, gemessen von OK.FFB. EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut (siehe auch Ziff. B 1).

Die zulässige Wandhöhe WH wird wie folgt festgesetzt:
Im WA: max. 6.00 m
Im MD: siehe Planeintrag

(Skizze: OG, EG, OK.FFB., WH 6.00)

Für Neubauten von Garagen und sonstigen Nebenanlagen an Grundstücksgrenzen gilt einschränkend die zulässige Höhenentwicklung entsprechend der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche , Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind für Neubauten einzuhalten.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1.50 m Tiefe für Balkone ist max. an 2 Gebäudeseiten über die ganze Hauslänge bzw. Hausbreite zulässig. Die Balkone müssen 3-seitig offen sein.

Geschlossene, untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Wintergärten dürfen in Verbindung mit Art. 81 BayBO die Baugrenzen max. 1-seitig über höchstens 1/3 der Außenwandlänge bzw. -breite bis zu einer Tiefe von max. 1.00 m überschreiten.

Für Doppelhäuser wird die Überschreitung für geschlossene Anbauten 1-seitig und traufseitig auf max. 1/2 der Hauslänge begrenzt. Geschlossene Anbauten dürfen bis zur Tiefe des Dachüberstandes, jedoch nicht mehr als 1,20 m erreichen.

Liegen die Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt einschränkend die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.

4.2 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

O Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

E Nur Einzelhäuser zulässig

ED Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Vorgeschriebene Firstrichtung

5.0 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 08.07.2009.

Abweichend zur Anlage zur § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind i. V. m. Art. 81 BayBO für jede Wohneinheit WE mindestens 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die Erfordernis von Garagen bestimmt sich nach Art. 55 BayBO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.1 Nebenanlagen und sonstige Anlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen sind die privaten Grünflächen entsprechenend Ziff. A 8.2.1 und, im WA, die Flächen zwischen Gebäudeflucht und öffentlicher Verkehrsfläche.

Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung, z.B. Pergolen, Lauben, Gewächs- und Teehäuschen, Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung sind innerhalb der Gartenflächen zulässig. Die Größe der Anlagen ist begrenzt:
- Im MD: auf insgesamt 20,0 m² Grundfläche
- Im WA: auf insgesamt 8,0 m² Grundfläche

Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

5.2 Garagen, Carports

GA Garagen und Carports sind nur auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Mindestabstand von der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 5.00 m.

(Skizze: Garage, Grenze, 0.60)

Bei einseitiger Grenzbebauung entsprechend Plandarstellung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

HGA Flächen für Garagen, Lage innerhalb der Baugrenze, unter gleicher Firstlinie angebaut bzw. in das Wohngebäude integriert (HGA).

5.3 Flächen für KFZ-Stellplätze, Zufahrten

Stellplätze sind auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude allgemein zulässig. Auf den rückseitigen Grundstücks- und Gartenflächen sind Kfz-Stellplätze zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion unzulässig.

Die Befestigung von Stellplätzen (z.B. Besucherstellplätze) und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche offene und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

KFZ-Stellplätze sind bevorzugt in wasserdurchlässigen und begrünenden Belägen, wie zum Beispiel Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o. ä. zu erstellen. Der Fugenanteil bei Pflasterbelägen sollte dabei mindestens 30 % betragen.

6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im MD:
Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten WE je Wohngebäude wird im MD, soweit im Planteil nicht anders angegeben, auf maximal 3 WE begrenzt.
Im WA:
Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten WE je Wohngebäude wird im WA, sowit im Planteil nicht anders angegeben, auf maximal 2 WE begrenzt. Je Doppelhaushälfte ist nur 1 WE zulässig.

7.0 Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

7.2 Private Verkehrsflächen: Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das notwendigste zu beschränken und versickerungsfähig zu halten, um die natürliche Bodenfunktion möglichst wenig zu beinträchtigen (siehe auch Ziff. A 5.3).

7.2.1 Vorgeschriebene Zufahrt bzw. Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

8.0 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 15 BauGB)

Private Grünflächen sind zu gestalten und zu pflegen und sind wichtiger Bestandteil der Ein- und Durchgrünung.

8.1 Öffentliche Grünflächen

8.1.1 Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen, Straßenbankett Ausbildung in offenen, begrünenden Belägen wie z.B. Schotterrasen und Trockenrasen.

8.1.2 Öffentliche Grünfläche - Kinderspiel

8.2 Private Grünflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von Thujen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Straßenseitig sind nicht versiegelte Kfz-Stellplätze in offener, wasserdurchlässiger und begrünender Weise in den Grünflächen zulässig.

8.2.1 Private Grünfläche, Hausgärten und Obstwiesen, z.T. Bestand, Flächen ortsbildprägend und mit öffentlicher Wirkung. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zugelassen.

9.0 Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Bestehende Laub- und Obstgehölze sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen. Von den bestehenden Standorten kann abgewichen werden.

9.1.1 Dominierendes Solitärgehölz, Bestand besonders zu erhalten

Die, als zu erhalten festgesetzten Solitärgehölze dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Im gesamten Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

9.1.2 Laub- und Obstgehölze, Bestand

9.2 Pflanzmaßnahmen udn Neupflanzung von Gehölzen

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.

Mindestpflanzgebot für heimische Laubbäume oder Obstbäume:
Allgemein ist zur Eingrünung des Ortsrandes und Durchgrünung des Quartiers je 150 m² Freifläche mindestens ein regionstypisches Laubgehölz bzw. 2 Obstgehölze zu erhalten beziehungsweise zu pflanzen. Die im Planteil dargestellten Gehölzpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden.

Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen sind nicht zulässig.

Die folgenden Artenauswahlen sind nicht abschließend zu verstehen, die Auswahl der Pflanzen sollte sich jedoch an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren.

Die Anzahl der Gehölze darf nicht unterschritten werden. Solitärgehölze sind mit einer Mindestqualität als Hochstamm, mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen (H 3xv mDB STU 18-20).

Auf den öffentlichen Grünflächen an Straßen und Fußwegen sind bevorzugt folgende Arten der Wuchsklasse I zu pflanzen.

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior - Gem. Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde

Weitere Auswahl an heimischen Laubgehölzen

Bäume 1. - 3. Ordnung, z.B.:
Fagus silvatica - Rot-Buche
Juglans regia - Walnuss
Malus sylvestris - Holz-Apfel
Pyrus communis - Wild-Birne
Sorbus aria - Echte Mehlbeere

Sträucher, z.B.:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Hippophae rhamnoides - Gewöhnlicher Sanddorn
Ligustrum vilgare - Gewöhnlicher Liguster
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Rosa canina - Hunds-Rose
Viburnum lantana - Gewöhnlicher Schneeball

9.2.1 Heimische Laubgehölze, zu pflanzen Solitärgehölz der Wuchsklasse I

9.2.2 Heimische Laubgehölze, zu pflanzen Gehölze der Wuchsklasse I bis III

9.2.3 Ausschließlich Obstbaumpflanzung zugelassen

Obstgehölze sind mit einer Mindestqualität als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu pflanzen: (H 3xv mDB STU 12-14)

Obstgehölze; z.B.:
Malus domestica - Apfel
z.B. 'Gravensteiner', 'Kaiser Wilhelm', 'Roter Boskop', 'Weißer Klarapfel'
Prunus cerasus - Sauerkirsche
Prunus domestica - Pflaume /Zwetschge
Pyrus communis - Birne

9.2.4 Fassadenbegrünung: Fassaden mit geringen Öffnungen (z.B. Garagen, Carports) sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden.

9.2.5 Hecken: Geschnittene Hecken sind zulässig. Es dürfen aber nur heimische Laubholzarten verwendet werden. Nadelgehölze und Thujen sind nicht zulässig.

Auswahl aus heimischen Heckengehölzen für freiwachsende und geschnittene Hecken, z.B.:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Buxus sempervirens - Gewöhnlicher Buchsbaum
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Fagus silvatica - Rot-Buche
Forsythia x intermedia - Garten-Forsythie
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Syringa vulgaris - Wild-Flieder

10.0 Flächen zum Schutz und zur Pflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Flächen für den ökologischen Ausgleich (i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB).

Die Flächen sind zur Eingrünung des Ortsrandes anzulegen als extensiv gepflegte Grünflächen mit Nutzung als Streuobstwiese.

Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dargestellt werden. Die Flächen werden grundbuchrechtlich gesichert.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT ART. 81 BAYBO

Hinweis:
Die folgenden gestalterischen Festsetzungen werden zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen. In den Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz wird dadurch nicht eingegriffen.

1. Höhenlage der Gebäude für Neubauten:

Die Oberkante Erdgeschossfußboden OK.FFB.EG darf max. 0,30 m über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt.

Geländeveränderungen auf privaten Grundstücken:
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von ± 0,30 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeveränderungen sind weich zu modellieren.

2. Baukörper

Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Orstbild einfügen.

Die Baukörper sind entsprechend den orts- und landschaftstypischen Hausformen weiterzuentwickeln. Hauptgebäude sind im Grundriss als betontes Rechteck auszubilden.

Das Verhältnis von Traufseite zu Giebelbreite muss mindestens 1,4 : 1 betragen.

Doppelhaushälften sind first- und traufgleich zusammenzubauen.

≤ 9.00 Die Maßangabe an nebenstehendem Planzeichen bezieht sich auf die maximal zulässige Breite der baulichen Anlage innerhalb der Baugrenze. Soweit die Baugrenze ein höheres Maß zulassen würde, stellt dies lediglich einen Spielraum bzgl. der Lage des Gebäudes dar.

3. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

4. Dachgestaltung

4.1 Für die Hauptgebäude und Garagen sind nur gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben.

Zulässige Dachneigung im MD: DN 22-26°
Zulässige Dachneigung im WA : DN 20-24°

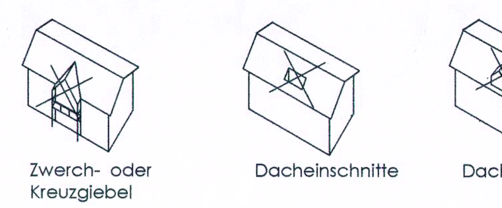
Aus gestalterischen Gründen und durch Bindungen an den Baubestand sind in Bezug auf die folgenden Festsetzungen Ausnahmen möglich:

Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergarten, Treppenhaus, o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.

2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden.

Garagen und Carports mit Firstrichtung parallel zum Hauptgebäude, sind profilgleich und in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.

4.2 Zwerch- und Kreuzgiebel, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.



4.3 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in (≙ bis max. 20 cm parallel über) und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

4.4 Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.

5. Einfriedungen

Die Zaunhöhe darf max. 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen zulässig.

C HINWEISE

z.B. 357 Flurnummer
Bestehende Flurstücksgrenzen
Aufzuhebende Flurstücksgrenzen
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Bestehende bauliche Anlagen
Vorgeschlagener Baukörper
D Baudenkmal
Zufahrt Bestand

Freiflächengestaltung: Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, mit Angaben zur Flächengestaltung, Flächenbilanz, Materialien, Pflanzstandorte und -Arten, Geländeprofil mit Höhen sowie, bei Bedarf, über Lage und Art privater Ausgleichsflächen.

Denkmalpflege: Innerhalb des Planungsgebiets (bestehendes Dorfgebiet MD) befinden sich vermutlich „untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des Altorts von Kleinhöhenrain" (Bodendenkmal Nr. D-1-8037-0074). Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist für diesen Bereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig. Der Beginn des Oberbodenabtrags ist demnach vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, anzuzeigen.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Regenwasserbehandlung: Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Wenn eine Versickerung nicht möglich sein sollte, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten. Stark verschmutztes Oberflächenwasser ist über ein Regenwasserklärbecken in öffentliche Gewässer abzuleiten. Die Nachweispflicht liegt beim Bauwerber.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV" vom 01.10.2008 (GVBl Nr. 21/2008 S.777) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" (All MBl Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten.

Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm

Informationen zur TRENGW können kostenlos unter https://www.verkuendung-bayern.de/files/allmbl/2009/01/allmbl-2009-01.pdf heruntergeladen werden.

Soweit obige Regeln nicht greifen, muss bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" Februar 2000 beachtet werden.

Nachweis zur Behandlung des Niederschl.-Wassers: Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken durch Mulden- oder Rigolensysteme dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detailllierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Regenwassernutzung: Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

landwirtschaftl. Nutzung: Mit temporären Geruchsemissionen der umliegenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen auf die Wohnbebauung ist zu rechnen.

Leitungstrassen: Zur Sicherstellung, dass bestehende und geplante Leitungstrassen wie z.B. Telekommunikationslinien nicht behindert werden, ist bei Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden. Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt.
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1000
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMEKRKE

1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 21.9.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 "Kürschnerweg " beschlossen.

2.0 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juni 2012 hat in der Zeit vom 27.6.12 bis 3.8.12 stattgefunden.

3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juni 2012 hat in der Zeit vom 27.6.12 bis 3.8.12 stattgefunden.

4.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Dezember 2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.1.2012 bis 1.3.2013 beteiligt.

5.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Dezember 2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.1.2013 bis 1.3.2013 öffentlich ausgelegt.

6.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.5.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Januar 2014 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 4.6.2013

- Siegel -

Bernhard Schweiger
(Erster Bürgermeister)

7.0 Ausgefertigt

Feldkirchen-Westerham, den 14.6.2013

- Siegel -

Bernhard Schweiger
(Erster Bürgermeister)

8.0 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.2.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den 10.3.2014

- Siegel -

Bernhard Schweiger
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM
Gemarkung Höhenrain

BEBAUUNGSPLAN NR. 95
mit integrierter Grünordnung

"KÜRSCHNERWEG"

für die Flur Nrn. 355/1, 357, 357/2, 357/3, 359 T, 359/3, 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 414 T, 485/2 T der Gemarkung Höhenrain.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 7, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

FASSUNG:		
	Vorentwurf	Juni 2012
	Entwurf	Dezember 2012
	Planfassung zur Bekanntmachung	Januar 2014

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1000

PLANUNG:

Werner Schmidt
Architekt · Stadtplaner
Andrea Kaiser
Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH)

Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg

Tel. 08034/ 9303
Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Planformat 1350/550 BV 10647