



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT IN VERBINDUNG MIT § 9 BauGB

- 1.0 **WA** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 96 "Im Kleinfeld"
- 2.0 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**
Zulässig sind folgende Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe
Nicht zulässig sind:
1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 bis 5 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3.0 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA bestimmt durch Festsetzung
- der zulässigen Grundfläche GR,
- der zulässigen Wandhöhe WH.
- 3.1 **Zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO**
z.B. **180**
Zulässige Grundfläche entspr. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangabe (m²) als Höchstmaß.
Für Balkone als landschaftstypisches Bauteil darf die zulässige Grundfläche bis zu max. 10% überschritten werden.
Hinweise:
Die 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.
Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Garagen und Stellplätze sowie Zufahrten, etc.) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
Soweit die zulässige GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, stellt die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche dar, abgesehen der zulässigen, geringfügigen Überschreitungen gemäß Ziff. A. 4. 2. Baugrenze.
Im Einzelfall kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

3.2 Zulässige Wandhöhe WH (gem. § 18 BauNVO)

WH 6,30
Zulässige Wandhöhe WH [m] als Höchstmaß, gemessen von OK, FFB, EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut (siehe auch Ziff. C.1.0 Höhenlinie der Gebäude).
Die zulässige Wandhöhe WH wird für das Planungsgebiet mit maximal 6,30 m festgesetzt.

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

- 4.1 **Bauweise (gem. § 22 BauNVO)**
 - 4.1.1 **Offene Bauweise**
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
 - 4.1.2 **Auf überbaubaren Grundstücksflächen mit nebenstehendem Planzeichen sind i. V. m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.**
 - 4.1.3 **Auf überbaubaren Grundstücksflächen mit nebenstehendem Planzeichen sind i. V. m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.**
- 4.2 **Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingzeichneten Baugrenzen festgesetzt.
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Eiker, Wintergärten, Quergiebel etc. dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i. V. m. Art. 81 BayBO die Baugrenzen max. 1-seitig über 1/3 der Außenwandlänge bzw. -breite, jedoch höchstens 5,00 m, und bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m überschreiten.
Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,50 m Tiefe für Balkone ist maximal an einer Gebäudeseite über die ganze Hauslänge bzw. -breite zulässig. Die Balkone müssen 3-seitig offen sein.
2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufhöhe stehen.
Liegen die Anbauten innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt einschränkend die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.

4.3 Stellung der baulichen Anlagen

Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung baulicher Anlagen entsprechend nebenstehendem Planzeichen.

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 (GarStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 25.04.2015.
Abweichend zur Anlage zu § 20 GarStellV (notwendige Stellplätze) sind i. V. m. § 81 BayBO für jede Wohneinheit WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5.1 Flächen für Garagen, Carports

Garagen und Carports sind nur auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,60 m zwischen Garagenaußenwand und Grundstücksgrenze einzuhalten. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).
Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,60 m zwischen Garagenaußenwand und Grundstücksgrenze einzuhalten. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).

5.2 Flächen für KFZ-Stellplätze und Zufahrten

Private Stellplätze sind auf den sonstigen, nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäudefläche allgemein zulässig.
Private Stellplätze (z. B. Besucherpark) sind bevorzugt auf den mit nebenstehendem Planzeichen versehenen Flächen anzulegen. Die Flächen dürfen nicht eingetieft werden.
Aus den rückwärtigen bzw. straßenabgewandten Grundstücksflächen ist die Anlage von Stellplätzen nicht zulässig.
Die Mindesttiefe von Zufahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) beträgt 5,00 m.

5.3 Nebenanlagen und sonstige Anlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen beschränkt zulässig. Auf den unter Ziff. A. 5.2 festgesetzten Flächen ohne Einfriedung sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht zuzulassen.
Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung, z.B. Pergolen, Lauben, Gewächshäuser, Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung sind nur hinter den straßenseitigen Gebäudefußflächen auf den straßenabgewandten Grundstücksflächen zulässig. Die Größe der Anlagen ist auf 7,0 m Grundfläche und einen umbauten Raum von max. 18 m² begrenzt.
Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

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

2 WE
Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten WE begrenzt.
Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit WE zulässig.

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

- 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche (Mischfläche mit Straßenbegleitgrün) mit Straßenbegrenzungslinie.
- 7.2 Randflächen im Straßenraum, gepflastert, mit Rosenfuge oder ähnliche wasserdurchlässige und begründete Beläge.
- 7.3 Öffentlicher Fußweg, Breite 2,00 m, einschließlich Begleitgrün.

B FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG DURCH PLANZEICHEN UND TEXT i.V.m. Art. 4 BayNatSchG

- 1.0 **Private Verkehrsflächen, Flächen für den ruhenden Verkehr (KFZ-Stellplätze) sowie Zufahrten (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)**
Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das notwendigste zu beschränken und versickerungsfähig zu halten.
Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenrasenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 2.0 **Bindungen für die Erhaltung sowie für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i. V. m. § 9 Abs. 23 BauGB)**
- 2.1 **Bestehende Gehölzbestand**
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.
2.1.1 **Sollförmige Gehölze, Bestand**
Dominierendes Sollförmgehölz, Bestand (Lage angedeutet) besonders zu erhalten.
Die Sollförmgehölze dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Im gesamten Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.
Zum Schutz bestehender Sollförmgehölze sind bei Geländehängen, vor allem während der Bauzeit, entsprechende Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920/2014-07 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, zu veranlassen. Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Großbüschen, sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.

2.2 Neupflanzung von Gehölzen

Anzahl und Standort für Gehölzplantagen sind vor allem im Übergang zum öffentlichen Straßenbereich sowie im Ortsrandbereich im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzt.
Zur gesicherten Durch- und Eingrünung des Quartiers ist allgemein je 200 m² Grün- bzw. Freifläche mindestens 1 großkröniger Laubb Baum bzw. 2 Obstgehölze zu pflanzen (Pflanzqualität und Pflanzvorschlüge siehe Planliste Ziff. B.2.1 bis 2.2.3, B.2.3, B.2.4). Die im Planteil festgesetzten Neupflanzungen auf privaten Grundstücksflächen können auf die geforderte Mindestanzahl von Gehölzplantagen angerechnet werden.
Von der dargestellten Lage der Bäume kann geringfügig 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.
Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie ete Koniferen sind nicht zulässig.
Die festgesetzten Pflanz- und Saararbeiten sind spätestens in der, der Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Pflanzung zu entsprechen.
Folgende Artenauswahlen sind nicht abschließend zu verstehen. Die Auswahl sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren.

- 2.2.1 **Heimische Laubgehölze, zu pflanzen, Bäume der Wuchsklasse I**
Mindestqualität: H 3 xv STU 12-14
Auf den öffentlichen Grünflächen und an Straßen und Fußwegen sind bevorzugt folgende Arten der Wuchsklasse I zu pflanzen.
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Acer platanoides - Spät-Ahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Winter-Linde
Tilia cordata - Winter-Linde
- 2.2.2 **Heimische Laubgehölze, zu pflanzen, Bäume der Wuchsklasse II**
Mindestqualität: H 3 xv STU 12-14
Artenauswahl, z. B.:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Cornus betulus - Heidebeere
Pyrus communis - Heidebeere
Sorbus aucuparia - Eibe
Sorbus torminalis - Eibe
oder Obstgehölze (Mindestqualität: H 2 xv STU 10-12)
- 2.2.3 **Ausschließlich Obstbaumplanung zugelassen**
Mindestqualität: H 2 xv STU 10-12
Heimische Obstgehölze, z. B.:
Malus domestica - Apfel
Sorbus domestica - Apfel
Pyrus domestica - Birne
Sorbus domestica - Birne
Pyrus communis - Zwischengattung
Sorbus domestica - Zwischengattung
Pyrus avium - Söbäckische
Sorbus domestica - Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassiss Frühe, Ochsenherz

2.3 Hecken

Geschnittene Hecken sind zulässig. Es dürfen jedoch nur heimische Laubbauarten verwendet werden. Hecken aus Nadelgehölzen (Koniferen- und Thujahecken) sind nicht zulässig.
Heimische Heckengehölze für freiwachsende und geschnittene Hecken, z. B.:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula - Birkweide
Buxus sempervirens - Gew. Buchsbaum
Cornus betulus - Heidebeere
Cornus mas - Kornelkirsche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Forsythia x nemerosa - Garten-Forsythie
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche
Syringa vulgaris - Wilder Weiden
Spiraea alba - Weißer Weiden

2.4 Fassadenbegrenzung

Fassaden mit geringen Öffnungen (z.B. Garagen, Carports) sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden.
Kletterpflanzen, z. B.:
Hedera helix - Efeu
Clematis vitalba L. - Waldrebe
Lonicera capillium - Geißbart
Rosa canina L. - Kletterrose
Vitis vinifera - Echter Wein
Hystrix patens - Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Spaliergehölze: Apfel, Birne, Aprikosen etc.

3.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Abs. 1a BauGB)

Grünflächen für zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 96 "Im Kleinfeld" sind die Flächen zur Eingrünung des Ortsrandes als extensiv gepflegte Grünflächen mit Nutzung als Streuobstwiese anzulegen.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT ART. 81 BAYBO

Zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden folgende gestalterischen Festsetzungen für Neubauten und neubauleitende Eingriffe in den Baubestand getroffen.

- 1.0 **Höhenlage der Gebäude für Neubauten:**
Oberkante Erdgeschossfußboden darf max. 0,40 m über dem Fahrband der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt. Abweichungen aus Gründen des Hochwasserschutzes sind möglich.
- 2.0 **Baukörper**
Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild 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. In Einzelfällen können Ausnahmen gewährt werden.
Die Giebelbreite der Hauptgebäude ist auf 10 m begrenzt. Doppelhaushälften sind first- und traufgleich zusammenzubauen.
- 3.0 **Fassadengestaltung**
Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
- 4.0 **Dachgestaltung**
Für die Hauptgebäude und Garagen sind nur gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben.
Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer mit Dachbegrenzung zulässig.
Zulässige Dachneigung im WA : DN 20-24°
Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergärten, Laubengänge, Treppenhäuser o.ä., sind Putzdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufhöhe der Hauptgebäude unterordnen.
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.
Dachgauben
Dacheinschnitte
- 4.2 **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.
- 5.0 **Einfriedungen**
Bei der Änderung oder Errichtung von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Holzgitter mit senkrechten Latten oder Stöcken zulässig.
Die Zaunhöhe darf max. 1,0 m über der Straßenoberkante betragen, eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind nicht zulässig.

D HINWEISE

- z.B. 261/10 Flurnummer
- Bestehende Grundstücks-grenzen, mit Grenzpunkt
- Vorgeschlagene Grund-stücks-grenzen
- Höhenlinie Bestand m. Angabe m ü. NN, Lage angedeutet
- Aufzuhebende Grundstücks-grenzen
- Bestehende bauliche Anlagen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Vorgeschlagene Baukörper

Nutzungs-schablone z.B.: Die Nutzungsschablone gilt, soweit in der Zeichnung nicht abweichend festgesetzt, allgemein für das Quartier.

WA	2 WE
Grundfläche siehe Plan	WH 6,30

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig. Die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnissfreie 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 (TRNGW)" (AllMBl Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereileitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rosenberg zu beantragen.
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 erlaubnissfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind dazu abrufbar unter: http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versicherung/erlaubnisfreie_versicherung/index.htm

Informationen zur TRNGW können kostenlos unter <https://www.verkueundung-bayern.de/files/almbl/2009/01/almbl-2009-01.pdf> heruntergeladen werden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.
Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist ggf. durch Sickerstests vor Ort zu überprüfen. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken durch Mulden- oder Rigolensysteme dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.
Die Installation von Regenwasserzuleitungen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

landwirtschaftl. Nutzung Mit temporären Bepflanzungen durch die umliegenden, landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen auf die Wohnbebauung ist zu rechnen.

Schutz des Oberbodens Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB; vor Beginn der Ausführungsarbeiten ist der wieder verwendbare Oberboden gem. DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern. Die Qualität des Oberbodens darf durch die Lagerung nicht beeinträchtigt werden.

Baugrund Für das Neubaugebiet wurde durch das IB Dipl. Geol. F. OHIN, Achenweg 3, 83101 Rohrdorf ein geotechnisches Baugrundgutachten erstellt. Inhalt: Geologie, Bodenkenwerte, Grundwasserhältnisse, Gründung und baubegleitende Maßnahmen.

Leitungsstrassen Zur Sicherstellung, dass bestehende und geplante Leitungsstrassen wie z.B. Telekommunikationslinien nicht behindert werden, ist bei Baumpflanzungen das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten.

Emissionen/Bahnbetrieb Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschal usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Schalltechnische Immissionen Von der nahe gelegenen, denkmalgeschützten Pfarrkirche Vagen-Marß Himmelfahrt gehen Geräuschemissionen aus. Das Geolokalen ist zu dulden.

DIN Vorschriften Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baumarkt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den örtlichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1000 Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geobasis.bayern.de) Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan wird gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am örtlich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Gemeinde Feldkirchen- Westerham, den
5. Ausgefertigt
Gemeinde Feldkirchen- Westerham, den
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Gemeinde Feldkirchen- Westerham, den

(Siegel)
Erster Bürgermeister

(Siegel)
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

(Siegel)
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 96 mit integrierter Grünordnung

"IM KLEINFELD" Gemarkung Vagen

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der §§ 10 und 13b 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), des Artikels 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung

FASSUNG: Entwurf Juni 2018
Planfassung zur Bekanntmachung Oktober 2018

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000

PLANUNG: Mühlenstraße 20a Tel. 08034 - 90 99 59 - 0
83098 Brannenburg Fax 08034 - 90 99 59 - 29
Sch/SL brannenburg@plg-strasser.de
Planformat 1.350/600 mm

plg Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Brannenburg
Planformat 1.350/600 mm