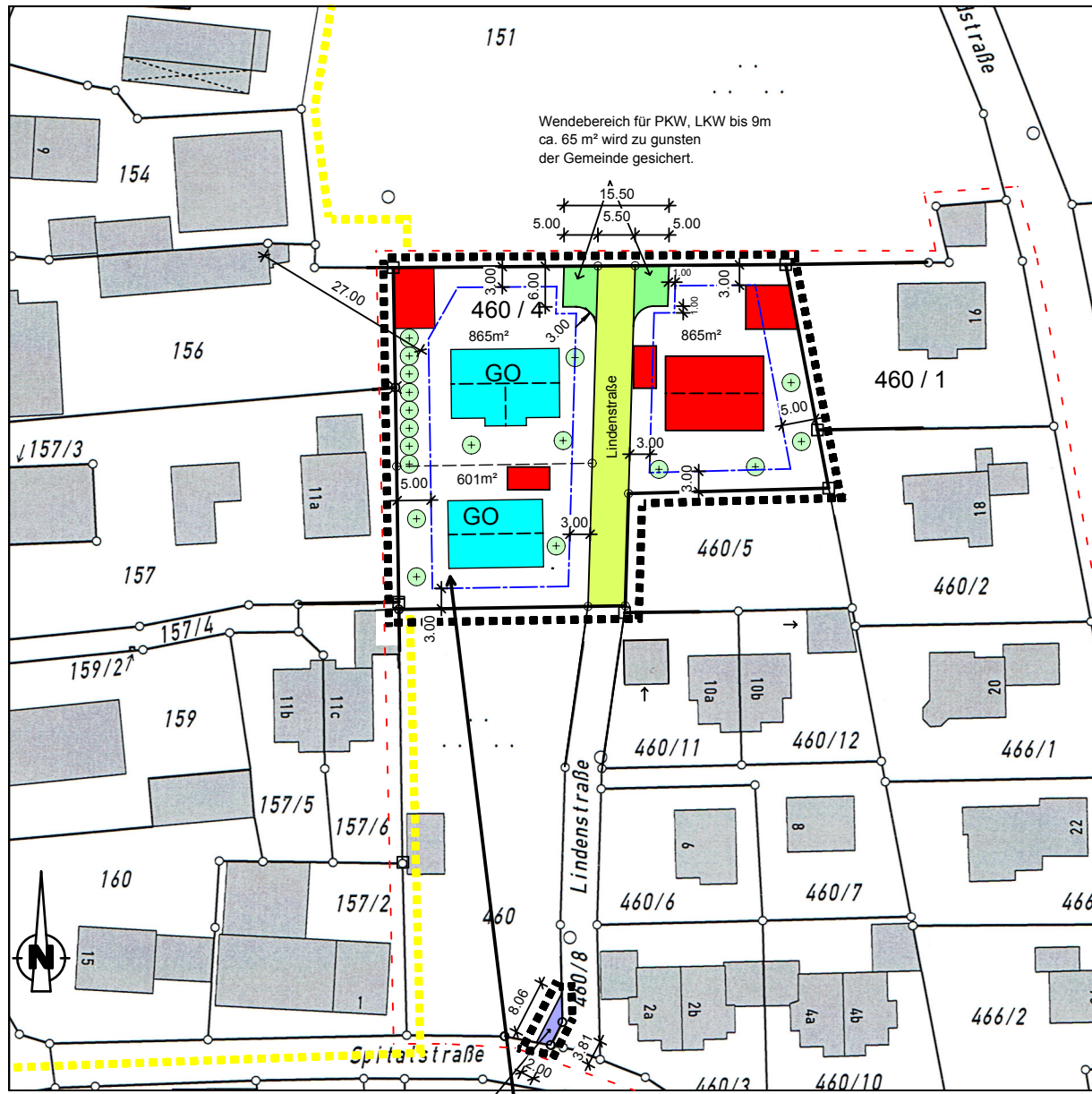
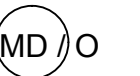




	
GR = max.160m²	II / SD
DN 22° - 30°	WH = max. 6,40 m
2- 3 WE	

Bebauungsplan “Ortskern – 3. Änderung“

Die Gemeinde Eberfing erlässt aufgrund von §§ 1 bis 4c, 8 bis 10 und 13a Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung als Satzung.

§ 1 Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“. Der Bebauungsplan „Ortskern“ der Gemeinde Eberfing vom 15.06.2007 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt.

A. Festsetzung durch Planzeichen

Die Festlegungen vom Bebauungsplan „Ortskern“ werden durch die abweichenden Festlegungen im Geltungsbereich ersetzt. Der Bebauungsplan „Nördlich der Spitalstraße“ wird von dem Bebauungsplan „Ortskern- 3. Änderung“ im Geltungsbereich ersetzt.

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1		Dorfgebiet; (unter Berücksichtigung der Festsetzungen in Punkt B, 5.1.)
1.2	2- 3WE	höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

2.0 Maß der Baulichen Nutzung

2.1	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2.2	WH max. = 6,40 m	maximale zulässige Wandhöhe hier 6,40m, gemessen von OK EG FFB entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK EG FFB darf auf max. 613,55 üNN liegen. Zu messen ist die Höhenkote an der Mitte der Hauswand, die zur Lindenstraße orientiert ist.
2.3	GR= 160 m²	maximale zulässige Grundfläche für Hauptgebäude wird bei Einzelhäusern auf z.B.: 160 m² und ein Wintergarten mit einer max. Grundfläche von 20 m² festgesetzt. Baugrundstücke ab 600 bis 699 m² = GR 140 m² Baugrundstücke ab 700 bis 799 m² = GR 150 m² Baugrundstücke ab 800 m² = GR 160m²

3.0 Bauweise, Baugrenze

3.1		Baugrenze (blau)
3.2		nur Einzelhäuser zulässig

4.0 Dachform

4.1	SD	Satteldach
4.2	DN	Dachneigung 22°-30°

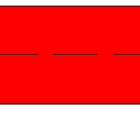
5.0 Grünflächen

5.1		zu pflanzender Baum, Strach Standort Vorschlag
-----	---	--

6.0 Sonstige Festsetzung

6.1		Maßzahl in Meter z.B.: 5,00m
6.2		Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches (Ortskern – 3. Änderung)
6.3		Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches (bestehender Bebauungsplan Nördlich der Spitalstraße)
6.4		Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches (bestehender Bebauungsplan Ortskern)

7.0 Hinweise durch Planzeichen

7.1		vorgeschlagene Grundstücksteilung
7.2		vorgeschlagener Baukörper
7.3	460/4	bestehende Flurnummer z.B: 460/4
7.4		Grundriss Orientierung

B Festsetzung durch Text

1.0 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1.1	Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude, die Zahl der Vollgeschosse, die maximale zulässige Wandhöhe.
1.2	Die zulässige Grundfläche (GR) kann durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden. Die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude ist abhängig von der Grundstücksgröße.

2.0 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten

2.1	Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude abhängig von der Größe des Baugrundstücks auf max. 3 Wohneinheiten festgesetzt. Bis 600m² Grundstücksfläche (= min. Baugrundstücksgröße) sind zwei Wohneinheiten, ab 601 m² sind 3 Wohneinheiten zulässig.
-----	---

3.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1	Nebenanlagen und Garagen sind unter Anwendung der Bestimmung des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eberfing ist zu beachten.
-----	---

4.0 Bauweise

4.1	Die Bauweise wird nach § 22 Nr. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
-----	---

5.0

Art der baulichen Nutzung

5.1	Betriebe zur Be- Verarbeitung und Sammlung land- forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Zimmereien, Schreinereien oder sonstige störende Gewerbebetriebe, sowie Vorhaben nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO sind nicht zulässig.
-----	--

6.0 Wintergärten

6.1	Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo sind grundsätzlich einzuhalten. Zulässig sind nur erdgeschossige Wintergärten. Je Grundstück ist nur ein Wintergarten zulässig. Die maximale Grundfläche eines Wintergartens darf 20 m² betragen. Als Grundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen längere Seite am Hauptgebäude anzubauen ist. Die zulässige Länge wird auf maximal 2/3 der entsprechenden Fassadenlänge begrenzt. Folgende Dachformen sind zulässige: Pultdächer, die firstseitig an das Hauptgebäude angebaut sind. Satteldächer, mit einem Ortgang am Hauptgebäude angebaut. Die maximale Traufhöhe beträgt 2,50m. Alle Außenwände, mit Ausnahme der Grenzwände, sind vollständig verglast herzustellen. Geschlossene Brüstungen oder Wandscheiben sind unzulässig.
-----	--

7.0 Grundriss Orientierung

7.1	Bei den Gebäuden die im Lageplan mit GO gekennzeichnet sind, muss auf die Ausrichtung der Räume geachtet werden. Auf den betroffenen Grundstücken dürfen in Gebäude in westlicher Richtung keine Schlafräume liegen. Aufenthaltsräume dürfen in Richtung Westen nur fest verglaste (d.h. nicht öffentbare)Fenster haben. Im nordwestlichen Hauseck sollten sich nur untergeordnete Nebenräume (z.B. Treppenhaus, Bad, WC, Kochküchen usw.) befinden.
-----	--

8.0

Grünordnerische Festsetzung

8.1	Bodenschutz und Niederschlagswasser Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist deshalb vom Schmutzwasser getrennt zu fassen und innerhalb des Grundstücks zu versickern. Die Versickerung muss über belebte Bodenschichten erfolgen.
8.2	Nicht überbaute Flächen (Freiflächen) Die privaten Freiflächen sind als Gartenflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für Stellplätze und Zufahrten ist nur Teilversiegelung zulässig in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässigem Pflaster oder Schotterrasen.

9.0

Pflanzgebote

9.1	Pro 250 m² Grundstücksfläche min. ein Baum und je 50 m² Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen. In der Planzeichnung ist ein Vorschlag für die Standorte der zu pflanzenden Bäume gemacht. Je nach der individuellen Gestaltung der Gärten können die Baumstandorte verschoben werden.
-----	---

9.2	Pflanzenvorschlagsliste Für die zu pflanzenden Gehölze werden die folgenden Arten empfohlen:
-----	---

Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Betula pendula	Sand- Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Wild- Kirsche
Quercus robur	Stiel- Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter- Linde
und besondere Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Craegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa ssp.	Wild- Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

10.0

Einfriedigungen

10.1	Einfriedigungen entlang des öffentlichen Straßenraumes sind nur als sockellose Holzzaune, Höhe bis 1,20m zulässig.
------	--

C Hinweise

1.0 Schneelast

1.1	Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die Schneelastzone II anzusetzen.
-----	---

2.0 Bodenfunde

2.1	In Übereinstimmung mit Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sin der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie jeder andere der Bodendenkmäler auffindend, verpflichtet den Fund unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz (BLfD) anzuzeigen. Darüber hinaus soll der Fund auch bei der Gemeinde Eberfing angezeigt werden. Über das weitere Vorgehen entscheidet das BLfD gemäß den Bestimmungen des DSchG.
-----	---

3.0 Schallschutzmaßnahmen, Landwirtschaftliche Immissionen

3.1	Schallschutzmaßnahmen Es liegt ein Schallschutzgutachten vor, dies zeigt dass die Grenzwerte in Teilbereichen (im westlichen Geltungsbereich) überschritten werden können. Im Hinblick auf den angrenzenden Gaststättenbetrieb wird empfohlen, die Garagen an die westliche Grundstücksgrenze zu bauen. Im Bereich der verbleibenden westlichen Grundstücksgrenze sollten geeignete Schallschutzmaßnahmen (z.B.: Lärmschutzwand, Hecke) getroffen werden.
3.2	Landwirtschaftliche Immissionen Es liegt ein Geruchsgutachten vor, dies zeigt dass die Grenzwerte nach GIRL in Teilbereichen (im nordwestlichen Geltungsbereich) überschritten werden können. Auf mögliche Immissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben ausgehen wird, wird hingewiesen. Die Baugrenze wurde mit einer Entfernung von 27 m vom Stall (auf Flurnummer 156) festgesetzt.

4.0 Wasserwirtschaft

4.1	Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadloose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und auf die dazugehörige technische Regeln (TRENGW) wird hingewiesen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Das Abwasser muss in den örtlichen Kanal (Druckleitung) geleitet werden. Es wird darauf hingewiesen das schon bei 2m u. GOK Grundwasser auftreten kann. Der Keller ist entsprechend zu sichern(druckwasserdicht). Bei Bauwasserhaltung ist vorab eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Wenn es nötig ist muss das Niederschlagswasser flächenhaft über Oberflächenmulden versickert werden.
-----	--

6.0 Kabelverteilerschränke/ Anschlussschränke

6.1	Erforderliche Kabelverteiler- oder Anschlussschränke sind im Straßen oder Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedung zu integrieren.
-----	--

7.0 Wendebereich, Öffentliche Verkehrsfläche

7.1	Die Flächen die als Wendebereich, Mülltonnensammelplatz in Anspruch genommen werden sollen, ist für die Zeit der Nutzung zu Gunsten der Gemeinde zu sichern. Diese Flächen werden von der Gemeinde gepachtet und mit Absprache der Grundstückseigentümer befestigt.
-----	---

7.2	 öffentliche Verkehrsfläche (Lindenstraße)
7.3	 Fläche für Wendebereich (Pkw, LKW bis 9m)
7.4	 Mülltonnensammelplatz (für Anlieger Lindenstraße)

8.0 Höhenlage des Geländes

8.1	Die Höhenlage der Oberkante des natürlichen Geländes wurde Vermessen, im Bereich der geplanten Lindenstraße liegen die Messungen ü. NN zwischen 613.20 und 613.30.
-----	--

D : Der bisherige Planteil wird für den Bereich des gesamten Änderungsgeltungsbereichs durch diesen Planteil ersetzt.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortskern“ in der derzeit gültigen Fassung.

§ 2 In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

E Verfahrenshinweise

1.	Der Gemeinderat Eberfing hat in der Sitzung am 29.10.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplans “Ortskern ” beschlossen. Der Aufstellungs- (Änderungs-) beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 1/2016 vom 22.01.2016 öffentlich bekannt gemacht.
2.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a, §13 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 01.02.2016 bis 01.03.2016 ; eine erneute öffentliche Auslegung (§§ 13a Abs. 2 und 4, §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB) fand in der Zeit von 21.04.2016 bis 06.05.2016 statt.
3.	Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a, §13 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 01.02.2016 bis 07.03.2016 . Die nochmalige Trägerbeteiligung (§§ 13a, 13 und 4a Abs. 3 BauGB) fand mit Schreiben vom 19.04.2016 bis 09.05.2016 statt.
4.	Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.05.2016 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichen mit Textfestsetzungen in der Fassung vom 12.05.2016 , sowie die Begründung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), als Satzung beschlossen.

Eberfing, den **06.03.2018**

Georg Leis, 1 Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom **12.05.2016** erfolgt im Amtsblatt Nr. **2/2018** am **07.03.2018**.

Eberfing, den **08.03.2018**

Georg Leis, 1. Bürgermeister

Gemeinde Eberfing

Einfacher Bebauungsplan

“Ortskern - 3. Änderung“

Planfertiger:

Bautechniker Andreas Püppke Spitalstraße 5 82390 Eberfing Tel.: 0151/64404430	Andreas Püppke
---	----------------

Eberfing, den 01.04.2014
Geändert am 01.06.2014
Geändert am 13.01.2016
Geändert am 28.03.2016
Geändert am 12.05.2016