Satzung der Gemeinde Eberfing zur 1. förmlichen Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes "Schusterangerfeld II" vom 20.06.1996

Aufgrund der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - erläßt die Gemeinde Eberfing folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

Änderung des Bebauungsplanes "Schusterangerfeld II". Der Bebauungsplan "Schusterangerfeld II" der Gemeinde Eberfing vom 20.06.1996 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Festsetzung durch Planzeichen

Die Planzeichen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse

nur Einzelhäuser zulässig verbindliche Firstrichtung

offene Bauweise

Baugrenze öffentliche Verkehrsfläche

Maßzahlen, z.B. 3.0 m

Straßenbegrenzungslinie

Satteldach

DN 21°-27° zulässige Dachneigung, z.B. 21°

2. Festsetzungen zu Grünordnung sowie Eingriffs- und Ausgleichregelung

2.1 Bodenschutz und Niederschlagswasser

und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen. Die DIN 18915 Blatt 3 ist zu beachten. Das Niederschlagswasser ist über Mulden-Rigolen-Systeme flächig zu versickern.

Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern

Die befestigten und versiegelten Flächen sind über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Untergrund zuzuführen. Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserlauf

Die Versiegelung ist auf die Erschließungsstraße zu beschränken. Die Entwässerung erfolgt über Sickermulden mit Rigolen.

2.2 Nicht überbaute Flächen (Freiflächen)

Die privaten Freiflächen sind als Gartenflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Flächen der Ortsrandeingrünung werden auf den privaten Grundstücksflächen angelegt. Die mind. 50 cm hohe Aufschüttung zur Hochwassersicherheit wird von der Gemeinde auf den privaten Flächen erstellt.

Für Stellplätze und Zufahrten ist nur Teilversiegelung zulässig in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteine, wassserdurchlässigem Pflaster oder Schotterrasen.

2.3 Pflanzgebote



Es ist ein Baum II. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen



Für die südliche Ortsrandeingrünung sind mind. 3 Obstbäume

je Grundstück als Hochstamm zu pflanzen. Entlang der Kreisstraße ist ein Abstand von 5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. In den Freiflächen (Garten) ist je angefangene 300 m² ein Baum I. oder II. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen. Die Lage ist variabel. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm.

Die Obstbäume der Ortsrandeingrünung werden nicht angerechnet. Je angefangene 100 m² Freifläche (Garten) sind 5 Sträucher gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen.

2.4 Pflanzenvorschlagsliste Für die Pflanzgebote sind diese heimischen Baum- und Straucharten zu verwenden:

Bäume I. Wuchsordnung:

- Acer platanoides, Spitzahorn - Acer pseudoplatanus, Bergahorn - Betula pendula, Weißbirke

- Fagus silvatica, Rotbuche - Fraxinus excelsior, Esche - Quercus robur, Stieleiche

- Tilia cordata, Winterlinde



Auszug aus dem Bebauungsplan "Schusterangerfeld II" vom 20.06.1996

Bäume II. Wuchsordnung

- Acer campestre, Feldahorn

- Pyrus pyraster, Holzbirne

Bäume III. Wuchsordnung:

- Sorbus aria, Mehlbeere

Sträucher:

- Malus silvestris, Holzapfelbaum

- Sorbus aucuparia, Vogelbeere - Taxus baccata, Gemeine Eibe

- Corylus avellana, Waldhasel

- Cornus mas, Kornelkirsche

- Prunus spinosa, Schlehdorn

- Rosa canina, Hundrose

- Salix caprea, Salweide

Bäume I. Wuchsordnung:

Bäume II. Wuchsordnung:

Bäume III. Wuchsordnung:

2.7 Hinweis durch Text:

2.5 Pflanzgrößen

- Cornus sanguinea, gemeiner Hartriegel

- Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche

- Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen

- Sambucus nigra, schwarzer Holunder

- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Für die großkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt,

Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt,

Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt,

Zulässig sind Stäucher in der Pflanzqualität 100/150, i.d.R. 2 x verpflanzt.

Zu den Pflegemaßnahmen siehe Textteil im Umweltbericht.

die heimischen Gehölze müssen aber überwiegen.

Als Ausgleich für den Eingriff werden insgesamt 0,182 ha externe Ausgleichsfläche

festgesetzt. Das Entwicklungsziel ist eine blumenreiche Magerwiese in der Flutmulde.

festgesetzt. Diese werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 231 T, Gemarkung Eberfing

Bei den Strauchpflanzungen dürfen auch einzelne Gartensträucher wie z.B.

Strauchrosen, Flieder, Hortensien u.a. für die Eingrünung gepflanzt werden,

- Viburnum opulus, Wasserschneeball

StU mind. 18-20 cm vorgeschrieben.

StU mind. 14-16 cm vorgeschrieben.

StU mind. 10-12 cm vorgeschrieben.

2.6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

- Ligistrum vulgare, gemeiner Liguster

- Carpinus betulus, Hainbuche

- Popolus tremula, Zitterpappel - Prunus avium, Vogelkirsche



1. Förmliche Änderung des Bebauungsplanes "Schusterangerfeld II" vom 20.06.1996 der Gemeinde Eberfing

Lageplan M 1:1000

ÄNDERUNGSPLAN

wasserdicht auszuführen."

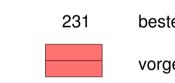
(TRENGW) wird hingewiesen."

2.8 Immissionen

Immissionen aus dem ordnungsgemäßen Betrieb der Firmen im Gewerbegebiet Süd sind zu dulden.

Hinweise durch Planzeichen Die Planzeichen werden aus dem Usprungsbebauungsplan übernommen.

> vorhandene Grundstücksgrenzen neue Grundstücksgrenzen



bestehende Flunummer, z.B. 231 vorgeschlagener Baukörper

4. Nach Ziffer 6.2 der Festsetzung durch Planzeichen werden

folgende neue Planzeichen festgesetzt :

6.3 Grenze des Geltungsbereiches der Änderung

6.4 WH = 5.00m maximal zulässige, straßenseitige Wandhöhe, hier 5.00 m (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 maximal 0.30 m über der OK. Mittelachse Erschließungsstraße

6.5 öff. FW öffentlicher Fußweg

6.6 GR 130 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude, z.B. 130 m<sup>2</sup> sowie ein Wintergarten mit einer max. Grundfläche von 20 m² Baugrundstück bis 599,9  $m^2$  = GR 130  $m^2$ Baugrundstück ab 600 bis 699,9  $m^2 = GR 140 m^2$ Baugrundstück ab 700 m<sup>2</sup> = GR 150 m<sup>2</sup>

(gemessen Mitte Grundstück / Mitte Straßenachse) liegen

5. Unter Hinweise durch Planzeichen werden folgende neue Planzeichen festgesetzt:

> gemeinsame Ausfahrt auf die Kr WM 11 nur vorwärts zulässig Wendekreis, R = 6.0 m

Aufschüttung, 50 cm hoch

6. Unter den Festsetzungen durch Text werden folgende neu Festsetzungen aufgenommen :

6.1 "Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig."

6.2 "Dachflächenfenster sind nur auf Dachflächen ohne Nutzung der Sonnenernergie zulässig. Ausgenommen von Satz 1 sind zusammen hängende Anlagen zur Nutzung von Warm- und Heizungswasser in quadratischer und rechteckiger Form mit einer Kollektorfläche je Dachfläche von max. 12 m<sup>2</sup>."

6.3 "Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude mit einer Grundfläche bis max. 20 m² zulässig."

7. Nach Ziffer 18.12 der Hinweise durch Text werden folgende neue Hinweise \_\_\_aufgenommen :

18.13 "Keller sind bis OK. Keller Rohdecke, einschließlich der Lichtschächte

18.14 "Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungs -

verodnung - NWFreiV) und auf die dazugehörigen technischen Regeln

18.15 "Die Käufer der Parzellen werden darauf hingewiesen, das Immissionen aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, gleich welcher Art, zu dulden sind."

18.16 "Kabelverteiler- und Anschlußschränke sind im Straßen- oder Gehweg bereich vorderfrontbündig in die Einfriedung zu integrieren."

8. Der bisherige Planteil wird für den Bereich des gesamten Änderungsbereich der Gemarkung Eberfing durch diesen Planteil ersetzt.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schusterangerfeld II" in der derzeit gültigen Fassung.

§ 2 - In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 28.10.2010 die Änderung des Bebauungsplans "Schusterangerfeld II" beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 11/ 2010 vom 22.12.2010 öffentlich bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 22.12.2010 bis 22.01.2011. 3. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigenTräger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 30.12.2010 bis 22.01.2011. 4. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "Schusterangerfeld II" samt Be-

gründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für

die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.04. bis 16.05.2011 öffentlich ausgelegt. 5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.06.2011 diesen Änderungsbebauungsplan samt Begründung (Stand: 16.06.2011) und Umweltbericht

gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Eberfing, den 30.06.2011

Georg Leis 1. Bürgermeister

5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch Aushang

(§ 10 Abs. 3 BauGB)

6. Inkrafttreten nach vollzogener Bekanntmachung

Eberfing, den .

Georg Leis 1. Bürgermeister

Gemeinde Eberfing

Bebauungsplan "Schusterangerfeld II" 1. förmliche Änderung

1:1000

Planfertiger:

Bögl Planungs-GmbH Deutenhausener Straße 4 82362 Weilheim Tel. 0881 / 40033



Grünordnung <sup>\*</sup>

Planungsbüro F G L Joseph Wurm LandschaftsArchitekt Rathausplatz 10 82362 Weilheim Tel. 0881 / 61234

Weilheim, den 28.10.2010 Geändert am 04.03.2011 Geändert am 22.03.2011 Geändert am 16.06.2011