



Bebauungsplan "Schusterangerfeld III"

Die Gemeinde Eberling erläßt aufgrund von §§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planchenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

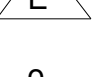
1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  allgemeines Wohngebiet
- 1.2 **2 WE** höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Hauptgebäuden

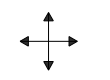
2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.2 **WH = 5,00 m** maximal zulässige, straßenseitige Wandhöhe hier 5,50 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 (gemessen Mitte Grundstück / Mitte Straßenachse) liegen
- 2.3 **GR 130 m²** maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude z. B. 130 m², sowie ein Wintergarten mit einer max. Grundfläche von 20 m²
Baugrundstück bis 599,9 m² = GR 130 m²
Baugrundstück ab 600 bis 699,9 m² = GR 140 m²
Baugrundstück ab 700 m² = GR 150 m²

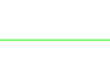
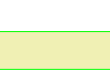
3.0 Bauweise, Baugrenze

- 3.1  Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)
- 3.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3  offene Bauweise

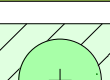
4.0 Dachform

- 4.1  variable Hauptfirstrichtung
- 4.2 **SD** Satteldach
- 4.3 **DN = 21°** Dachneigung z.B. 21° - 27° zulässig

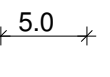
5.0 Verkehrsflächen

- 5.1  Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche

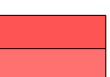
6.0 Grünflächen

- 6.1  Baum, zu erhalten
- 6.2  öffentliche Grünfläche mit Feldkreuz
- 6.3  Für die Ortsrandeingrünung sind mind. 3 Obstbäume je Grundstück als Hochstamm zu pflanzen.
- 6.4  Es ist ein Baum I. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen.
- 6.5  Es ist ein Baum II. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen.

7.0 Sonstige Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Maßzahl in Meter, z.B. 5,0 m

8.0 Hinweise durch Planzeichen

- 8.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 8.2  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 8.3 **228** bestehende Flurnummern, z. B. 228
- 8.4  vorgeschlagene Baukörper
- 8.5  Aufschüttung, 50 cm hoch

B. Festsetzung durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nrn. 2 und 3 sowie Absatz 3 Nrn. 1 - Behebungstriebe, 4 - Gartenbaubetrieb und 5 - Tankstelle sind nicht zugelassen.

2.0 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude, die Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Wandhöhe.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche (GR) kann durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Die zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude ist abhängig von der Grundstücksgröße.

3.0 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten

- 3.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude auf maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.

4.0 Mindestgrundstücksgröße

- 4.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt mindestens 501 m² für ein Einzelhaus.

5.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 5.1 Nebenanlagen und Garagen sind unter Anwendung der Bestimmung des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Stellplatzanzahl der Gemeinde Eberling ist zu beachten.

6.0 Bauweise

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

7.0 Wintergärten

- 7.1 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Zulässig sind nur eingeschlossene Wintergärten. Je Grundstück ist nur ein Wintergartenanbau 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 zulässig: Pultdächer, die firstseitig an das Hauptgebäude angebaut sind; Satteldächer, mit einem Organg am Hauptgebäude angebaut. Die maximale Traufhöhe beträgt 2,50 m. Alle Außenwände, mit Ausnahme der Grenzmaße, sind vollständig verglast herzustellen. Geschlossene Brüstungen oder Wandscheiben sind unzulässig.

8.0 Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleichsflächen

8.1 Bodenschutz und Niederschlagswasser

Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen. Die DIN 19155 Blatt 3 ist zu beachten.

Das Niederschlagswasser ist über Mulden-Rigolen-Systeme flächig zu versickern.

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 vermieden wird.

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

8.2 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, wasserdurchlässigem Pflaster oder Schotterrassen.

8.3 Pflanzgebote

Je angefangene 300 m² Freifläche (Garten) ist ein Baum I. oder II. Wuchsordnung sowie je 100 m² Freifläche 5 Sträucher gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm. Die Obstbäume der Ortsrandeingrünung werden nicht angerechnet.

8.4 Pflanzenvorschlagsliste

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

- Bäume I. Wuchsordnung:**
- Acer platanoides, Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus, Bergahorn
 - Betula pendula, Weißbirke
 - Fraxinus excelsior, Esche
 - Quercus robur, Stieleiche
 - Tilia cordata, Winterlinde
- Bäume II. Wuchsordnung:**
- Acer campestre, Feldahorn
 - Carpinus betulus, Hainbuche
 - Populus tremula, Zitterpappel
 - Prunus avium, Vogelkirsche
 - Pyrus pyrastris, Holzbirne
- Bäume III. Wuchsordnung:**
- Malus silvestris, Holzapfelbaum
 - Sorbus aria, Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia, Vogelbeere
 - Taxus baccata, Gemeine Eibe

- Sträucher:**
- Corylus avellana, Walnuss
 - Cornus mas, Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea, gemeiner Hartriegel
 - Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
 - Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
 - Prunus spinosa, Schlehdorn
 - Rosa canina, Hundrose
 - Salix caprea, Salweide
 - Sambucus nigra, schwarzer Holunder
 - Viburnum opulus, Wasserschneeball
 - Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

8.5 Pflanzgrößen

Bäume I. Wuchsordnung: Für die großkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, StU mind. 18-20 cm vorgeschrieben.

Bäume II. Wuchsordnung: Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, StU mind. 14-16 cm vorgeschrieben.

Bäume III. Wuchsordnung: Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm vorgeschrieben.

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

8.6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Als Ausgleich für den Eingriff werden insgesamt 0,437 ha externe Ausgleichsfläche festgesetzt. Weiteres siehe Umweltbericht.

8.7 Hinweis durch Text

Bei den Strauchpflanzungen dürfen auch einzelne Gartensträucher wie z.B. Strauchrosen, Flieder, Hortensien u.a. für die Eingrünung gepflanzt werden, die heimischen Gehölze müssen aber überwiegen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

9.0 Grundform der Gebäude

- 9.1 Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens 1/5 länger ist als die Giebelseite.
- 9.2 Als Dachform für alle Haustypen wird ein Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung wird von 21° - 27° festgesetzt. Die Dächer sind mit naturroten Platten einzudecken. Dacheinschnitte (negative Giebeln) sind generell unzulässig. Die Dachüberstände am Hauptgebäude betragen mindestens 0,80 m und an Neben- gebäuden und Garagen mindestens 0,50 m. Dachgauben sind unzulässig.

10.0 Widerkehr

- 10.1 Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Anbaus in Form einer Widerkehr an der Traufseite möglich. Die Giebelseite der Widerkehr darf maximal 40 % der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mindestens 2,50 m betragen. Der First von Widerkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von maximal 3 m zulässig.

11.0 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen

- 11.1 Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Absorbern auf den Dachflächen ist nur in je einer zusammenhängenden Fläche in Form von Quadraten oder Rechtecken zulässig. Sogenannte Energiedächer an Stelle der Dachdeckung sind zulässig, wenn sie vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

- 11.2 Dachflächenfenster sind nur auf Dachflächen ohne Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ausgenommen von Satz 1 sind zusammenhängende Anlagen zur Nutzung von Warm- und Heizungswasser in quadratischer und rechteckiger Form mit einer Kollektorfläche je Dachfläche von max. 12 m².

12.0 Fassadengestaltung

- 12.1 Die Außenfassade ist zu verputzen und in leichten Farbblößen zu halten. Holzputzen ist auch naturbelassen möglich. Fassadenverkleidungen aus Holz im Wechsel zu Putz sind zulässig. Zulässig sind auch reine Holzhäuser.

13.0 Garagen und sonstige Nebenanlagen

- 13.1 Garagen sind in Massiv- oder Holzbauweise mit Satteldach zu errichten. Blechgaragen sind nicht zulässig. Die Dachneigung der Nebenanlagen und Garagen hat mindestens 18° zu betragen. Grenz- und Doppelgaragen müssen in gleicher Dachform zusammengebaut werden. Der Stauraum vor den Garagen muss eine Mindesttiefe von 5,0 m aufweisen und darf nicht eingefriedet sein. Die Einfahrtsbreite darf max. 6,0 m betragen.

14.0 Einfriedungen

- 14.1 Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraumes sind nur als sockellose Holz-Staketenzäune oder Holzlattenzäune, Höhe bis 1,20 m, zulässig. An den südlichen Grundstücksgrenzen des Geltungsbereiches sind nur lichte, verzinkte Maschendrahtzäune zulässig.

15.0 Mülltonnenplätze

- 15.1 Mülltonnenplätze sind in oder an das Haus, die Garage oder sonstige Nebengebäude, Zaun oder Bepflanzungen ein- oder anzufügen. Eine straßenseitige bündige Integration in den Zaun ist ebenfalls zulässig.

16.0 Bodenversiegelung

- 16.1 Flächen für den ruhenden Verkehr, sowie Grundstückszufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrassen etc.).

17.0 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei Hauptgebäuden bis max. 50 cm zulässig und sind großflächig um das Gebäude dem natürlichen Gelände anzugleichen. Stützmauern sind nicht zulässig.

18.0 Aufstellen und Lagern

- 18.1 Das Aufstellen von oberirdischen Brennstoffbehältern ist unzulässig.

19.0 Elektrische Anlagen, Antennenanlagen

- 19.1 Strom- und Telekommunikationsleitungen sind als Erdkabel auszuführen. Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Die Errichtung von Sendeanlagen für den Mobilfunk ist unzulässig.

C. Hinweise

1.0 Schneelast

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

2.0 Bodenunde

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

3.0 Landwirtschaftliche und gewerbliche Immissionen

- 3.1 Die Käufer der Parzellen werden darauf hingewiesen, dass Immissionen aus ordnungs- gemäß der landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, gleich welcher Art, zu dulden sind.

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

4.0 Wasserwirtschaft

- 4.1 Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFrevV) und auf die dazugehörigen technischen Regeln (TRENWV) wird hingewiesen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

5.0 Grund- und Hochwasser

- 5.1 Zum Schutz vor Grund- und Hochwasser ist das Kellergeschoss bis OK Kellerohrdecke einschließlich der Lichtschächte, wasserdicht auszuführen.

6.0 Kabelverteilerschränke/Anschlusschränke

- 6.1 Erforderliche Kabelverteiler- oder Anschlusschränke sind im Straßen oder Gehweg - bereich vorderrontfrontbündig in die Einfriedungen zu integrieren.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 28.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schusterangerfeld III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 30.12.2010 bis 22.01.2011 durchgeführt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 5 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 Gemeinderates vom 30.06.2011 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung mit Textfestsetzungen in der Fassung vom 16.06.2011, sowie die Begründung und den Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), als Satzung beschlossen.

Eberling, den 30.06.2011

(Siegel)

Georg Leis, 1. Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom erfolgte durch öffentlichen Aushang am

7. Der Bebauungsplan "Schusterangerfeld III" in der Fassung vom mit Begründung und Umweltbericht ist nach Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Eberling, den

(Siegel)

Georg Leis, 1. Bürgermeister

Gemeinde Eberling

Qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Schusterangerfeld III"

Planfertiger :

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

Architekt Manfred Bögl

Grünordnung :

Planungsbüro F G L

Joseph Wurm
LandschaftsArchitekt
Rathausplatz 10
82362 Weilheim
Tel. 0881 / 61234

Weilheim, den 28.10.2010

Geändert am 10.03.2011

Geändert am 22.03.2011

Geändert am 16.06.2011