



Die Gemeinde Eberfing erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Gemeindeordnung (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan "Südlich der Escherstraße" als Satzung

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

| | |
|----------------------------|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO |
| GR z.B. 140 m ² | maximal zulässige Grundfläche für Einzelhäuser |
| | Baugrundstücke ab 600 bis 699,9 m ² = GR 140 m ² |
| | Baugrundstücke ab 700 bis 799,9 m ² = GR 150 m ² |
| | Baugrundstücke ab 800 m ² = GR 160 m ² |
| | maximal zulässige Grundfläche für Doppelhaushälften |
| | Baugrundstücke bis 299,9 m ² = GR 75 m ² |
| | Baugrundstücke ab 300 bis 399,9 m ² = GR 80 m ² |
| | Baugrundstücke ab 400 m ² = GR 85 m ² |
| | Zusätzlich sind max. eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) mit bis zu 20 m ² Grundfläche erlaubt. |
| | Die Geschosshöhen von eingeschossigen Anbauten sind an die Geschosshöhen des Hauptgebäudes anzugleichen und dürfen max. 3,00 m betragen. |
| II | max. zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss |
| WH = 6,50 m | maximal zulässige Wandhöhe 6,50 m (gemessen von OK EG Fertigfußbodenoberhöhe entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut) |
| DN 18°-30° | Vorgegebene Dachneigung für Hauptgebäude 18° bis 30°, Firstrichtung Ost - West |

2. Bauweise, Baugrenzen

| | |
|--|---|
| | nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig |
| | Baugrenze |

3. Verkehrsflächen

| | |
|--|---|
| | Straßenbegrenzungslinie (Unterbrechungen durch Grundstückszufahrten zulässig) |
| | öffentliche Verkehrsfläche |

4. Grünordnerische Festsetzungen

| | |
|--|-----------------------------|
| | Einzelbaum, neu zu pflanzen |
| | zu pflanzende Sträucher |

5. Sonstige Festsetzungen

| | |
|--|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| | mögliche Grundstücksgrenze |
| | Maßangabe in Meter (z.B. 30,00 m) |
| | Sichtdreieck, freizuhaltendes Sichtfeld |
| | GO Grundrißorientierung gemäß Ziff. "12. Immissionen" |

B. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung nach § 4 Absatz 2 Nr. 2 und 3 sowie Absatz 3 Nr. 1 - Beherbergungsbetriebe, 4 - Gartenbaubetriebe und 5 - Tankstellen sind nicht zugelassen.

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die maximalzulässige Grundfläche der Hauptgebäude, die Zahl der Vollgeschosse, die maximale zulässige Wandhöhe.

zulässig max. zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss, das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (Summenmaß der baulichen Versiegelung) überschritten werden.

Zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Baugrundstück, je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist 1 WE zulässig, jedoch nicht mehr als 3 WE je Wohngebäude.

2. Bauweise, Baugrenzen

Als Gebäude sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Höhenlage der Hauptgebäude

Als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), gemessen an der Fertigfußbodenoberkante, der zum Hang gelegenen Gebäudewand (Mitte - Wand), wird eine Höhe von 30 cm, über OK des natürlichen Gelände festgelegt.

4. Gestaltung der Hauptgebäude

Dachneigung 18° bis 30°, Dachüberstände mindestens 1 m, Dacheindeckung; ziegelrote Dachziegel oder Betondachsteine, Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren.

Der Bau von Quergiebel bzw. Zwerchiegel und Wiederkehren ist zugelassen. Dachneigung 18° bis 30°, diese dürfen nicht den Dachfirst vom Hauptgebäude überragen, ihre max. Breite darf max. 40% der betroffenen Fassadenbreite vom Hauptgebäude betragen. Beim Bau von Doppelhaushälften ist der Bau eines Quergiebel, Zwerchiegel oder Wiederkehr auf beide Haushälften abzustimmen, auf eine harmonische Proportion ist zu achten.

Aufgrund der Dachneigung von 18° bis 30°, für die Dächer der Hauptgebäude, sind keine Gauben zugelassen.

Fassaden sind in Putz- oder Holzoberfläche auszuführen.

5. Gestaltung von Garagen und verfahrensfreier Nebengebäude

Garagen, Carports und andere verfahrensfreie Nebenanlagen gemäß BayBO (z.B. Gartenhäuser) dürfen ausserhalb der Baugrenze errichtet werden.

Fassaden sind in Putz- oder Holzoberfläche auszuführen.

6 Führung von Versorgungsleitungen

Nur unterirdische Verlegung zulässig.

7 Grünordnung

Garagenzufahrten und Stellplätze sind Wasserdurchlässig herzustellen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen).

Zäune, nur sockellose Zäune aus Holz sind zulässig, die Zaunhöhe darf max. 1,10 m betragen.

Abgrabungen und Auffüllungen sind nur zur Angleichung des Gebäudeumgriffes an die Erdgeschoßhöhe zulässig.

Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum 2. oder 3. Ordnung aus nachfolgend genannter Empfehlungsliste zu pflanzen. Bei der Anordnung der Bäume und Sträucher ist darauf zu achten, dass sie eher an der Erschließungsstraße und am Übergang zum freien Feld positioniert sind, die Lage der einzelnen Bäume und Sträucher ist dabei frei zu wählen.

Empfohlene Baumarten:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

| | |
|------------|-----------------------------|
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Linde | Tilia cordata, platyphyllos |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Stielsiche | Quercus robur |

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

| | |
|--------------|------------------|
| Birke | Betula pendula |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Walnuß | Juglans regia |

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

| | |
|-------------------------------------|----------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Meißelbäume | Sorbus aria |
| Sal-Weide | Salix caprea ("Mas") |
| Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme | |

Empfohlene Straucharten

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Gewöhnliche Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hasel | Corylus avellana |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Weißdorn | Crataegus monogyna, laevigata |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

8. Grundwasser

Zum Schutz vor Grund-, Hoch- oder Oberflächenwasser ist das Kellergeschoss bis OK Kellerdecke (inkl. Lichtschacht) wasserdicht auszuführen. Gleichzeitig ist jedes Gebäude gegen Auftrieb, durch Wasser, zu sichern.

9. Immissionen

In den mit "GO" gekennzeichneten Gebäuden sind zum Schlafen genutzte Wohnräume (Kinder- und Schlafzimmer) so anzuordnen, dass sie über mind. ein nach Süden, Osten oder Westen gerichtetes stehendes Fenster gekübelt werden können.

10. Sichtdreieck / Freihaltung der Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Erschließungsstraße in die WM 10 ist gemäß RAST mit der Seitenlänge l = 70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße / Zufahrt freizuhalten.

11. Eingriffsregelung / Ausgleichsfläche

Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung 1.365 m² Ausgleichsfläche notwendig.

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf folgenden Flächen:

Flur-Nr. 601 Gemarkung Eberfing:
 Entwicklungsziel: artenreiches mageres Grünland
 Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen: 2-malige Mahd im Jahr mit Entfernung des Mähgutes (1.Mahd nicht vor den 15.06.) über 5 Jahre
 Entwicklungszeitraum: 10 Jahre
 Flächengröße 330 m², Anrechenbarkeit mit Faktor 0,7, anrechenbare Ausgleichsfläche 231 m²

Flur-Nr. 240 Gemarkung Eting, Teilfläche:
 Entwicklungsziel: wärmeliebender Waldsaum, artenreiches Grünland (Flachlandmähwiese)
 Entwicklungsmaßnahme: Waldsaum: Anpflanzungen von standortgerechten, autochthonen Sträuchern und einzelnen Kleinbäumen, Pflanzabstand 1,5 m, 3-reihig, auf einer Fläche von 240 m²
 Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen: Wiese: 2-malige Mahd im Jahr mit Entfernung des Mähgutes (1.Mahd nicht vor den 15.06.)
 Entwicklungszeitraum: 10 Jahre
 Anrechenbarkeit Wiese mit Faktor 0,7, anrechenbare Ausgleichsfläche 914 m² insgesamt wird eine Fläche von 1.545 m² benötigt

C. Verfahrensmerkmale

Hinweise:

Kanalnetz / Rückstau

Haus- und Grundeigentümer sind in eigener Verantwortung dazu verpflichtet, sich gegen einen möglichen Rückstau, aus dem Entwässerungskanal, zu schützen.

Bodenverhältnisse

Vor der Errichtung eines Gebäudes, ist der Bauherr verpflichtet, die Bodenverhältnisse zu prüfen und ein Bodengutachten in Auftrag zu geben.

Immissionen / Landwirtschaft

Auf die Möglichkeit von Immissionen (Gerüche, Staub, Lärm) welche von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen.

Extremniederschlagsereignisse

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

Wasserwirtschaft

Anfallendes Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Baugrundstück schadlos zu versickern. Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfeststellungsverordnung - NWFraV) und auf die dazugehörigen technischen Regeln (TREGW) wird hingewiesen.

Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Abwasser

Sämtliche Neubauten sind vor Bezug an den gemeindlichen Abwasserkanal anzuschließen.

GEMEINDE EBERFING
BEBAUUNGSPLAN "Südlich der Escherstraße"

M 1:1000
 Änderung: 10.06.2015
 Planung: Architekt Dipl.-Ing.(FH) Georg Doll, Hauptstraße 26, 82433 Bad Kohlgrub, mail@georg-doll.de, www.georg-doll.de, Tel.: 0173 / 4628379