

Bebauungsplan Nr. 13 „Mankham“ der Gemeinde Feichten a.d. Alz

Die Gemeinde Feichten a.d. Alz erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BaunVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Baulichen Nutzung

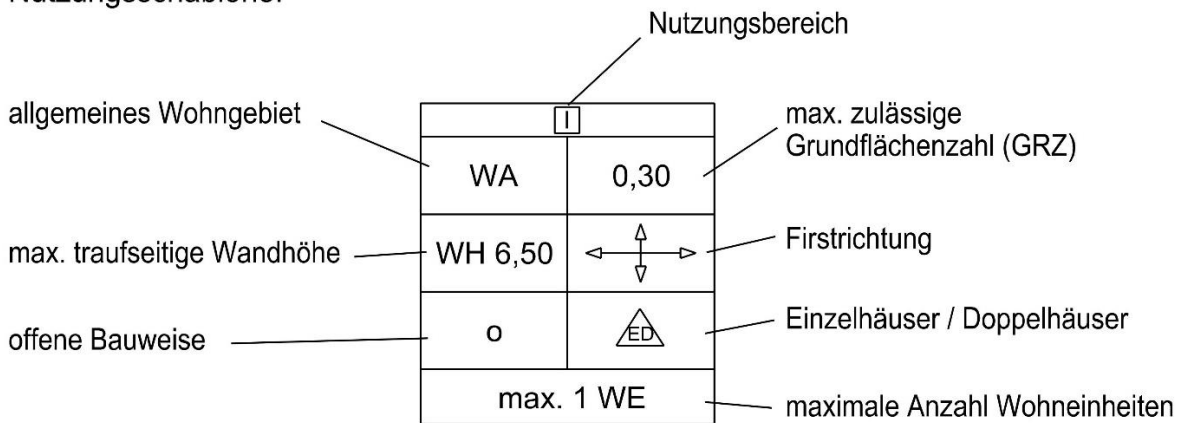
 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung

3. Maß der baulichen Nutzung

 Traufseitige Wandhöhe (max. 6,50)

 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,30

Nutzungsschablone:



 Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

 Kennzeichnung unterschiedlicher Nutzungsbereiche

4. Bauweise, Baugrenze

 Einzelhäuser

 Einzel- oder Doppelhäuser

 Baugrenze

 Firstrichtung frei wählbar

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

5. Verkehrsfläche

 öffentliche Verkehrsfläche

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anliegerstraße)

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze)

 Straßenbegrenzungslinie

 einzuhaltendes Sichtdreieck: 5 m / 85 m

6. Grünfläche


 private Grünfläche zur Randeingrünung

 öffentliche Grünfläche

 Laub- oder Obstbaumpflanzung auf öffentlicher Grünfläche (Astansatz höher als 2.5 m)

 Laub- oder Obstbaumpflanzung auf öffentlicher Grünfläche (vorgeschlagener Standort)

 Obstbaumpflanzung in Privatgärten, im Bereich der Randeingrünung und auf der Ausgleichsfläche (vorgeschlagener Standort)

 Strauchpflanzung (vorgeschlagener Standort)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN


 bestehende Grundstücksgrenzen gemäß amtlicher Flurkarte

 bestehende Flurstücksnummern gemäß amtlicher Flurkarte

 bestehende Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte

 Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Mankham

 vorgeschlagene Grundstücksbebauung

-----	vorgeschlagene Grundstücksteilung
... m ²	Parzellengröße
①	Parzellennummer
①	vorgeschlagene Hausnummer
	Spielplatz
<u>516,00</u>	Höhenschichtlinien gemäß DGM aus Bestandsvermessung
^x _{516,15}	geplante Fahrbahnhöhe in m ü. NN

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,30.

2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

3. Bauweise

3.1 Die offene Bauweise wird festgesetzt.

3.2 Je Einfamilienhaus im Nutzungsbereich I ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.
Je Einfamilienhaus im Nutzungsbereich II sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
Je Mehrfamilienhaus im Nutzungsbereich III sind maximal vier Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaushälfte im Nutzungsbereich III sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Zulässigkeit von Nebengebäuden

4.1 Als Nebenanlagen außerhalb der Flächen für Garagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur eingeschossige Gerätehäuser mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,40 m sowie Poolanlagen zulässig.
Die Fläche außerhalb des Baufensters darf 10 m² nicht überschreiten. Im Bereich der als private Grünflächenausgewiesenen Ortsrandeingrünung sind Nebenanlagen unzulässig.

5. Höhenlage der Gebäude

5.1 Die traufseitige Wandhöhe wird mit max. 6,50 m festgesetzt.
Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

5.2 Die Höhenlage, Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, darf max. 0,30 m über der Bezugsgeländehöhe liegen. Als Bezugsgeländehöhe gilt die geplante Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (Interpolation der durch Planzeichen

angegebenen Fahrbahnhöhe). Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und im Rahmen der Bauvorlage (auch Freistellungsverfahren) in den Planunterlagen darzustellen.

6. Gestaltung der Gebäude

6.1 Baukörper:

Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Der First ist jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

6.2 Dachform:

Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer (SD) oder Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 22° - 35° zulässig. Zudem sind Pultdächer mit einer Neigung von max. 8° für Nebengebäude zulässig. Bei mit der Firstseite ans Hauptgebäude angebauten Nebengebäuden sind Pultdächer auch in der Neigung des Hauptgebäudes zulässig.

6.3 Dachüberstand:

Bei den Hauptgebäuden an der Traufe min. 0,50 m / max. 1,20 m, am Ortgang min. 0,50 m / max. 1,30 m, bei über die Außenwand vorspringenden Balkonen jeweils bis zu 0,30 m (waagrecht gemessen) mehr.

Bei Nebengebäuden an der Traufe und Ortgang min. 0,30 m / max. 0,80 m.

6.4 Dacheindeckung:

Zulässig sind naturrote oder braune Dachziegel und Betondachsteine gleicher Farbgebung.

6.5 Quer- und Zwerchgiebel:

Quer- und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 2,00 m betragen. Die Firsthöhe muss erkennbar mindestens 0,60 m (senkrecht gemessen) unter der Hauptfirsthöhe liegen.

6.6 Dachgauben:

Dachgauben sind ab einer Dachneigung des Gebäudedaches von 28° zulässig. Die maximale Gaubenbreite (Außenmaß) wird mit 1,50 m festgesetzt. Die Fensterfläche je Dachgaube wird auf 1,20 m² begrenzt. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 2,00 m betragen. Dacheinschnitte oder Negativgauben sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind nur für Nebenräume (Abstellraum, Treppenhaus, Bad) zulässig.

6.7 Dachabschleppung:

Eine Abschleppung des Daches vom Hauptgebäude über die Nebengebäude bzw. untergeordnete Bauteile (z.B. Freisitz, Wintergarten usw.) darf nicht erfolgen. In diesem Falle sind die Dächer mit einem Absatz zu versehen.

6.8 Solaranlagen auf Dächern:

Solaranlagen auf Dächern sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 0,20 m (OK Dachfläche bis OK Solaranlagen) anzuordnen.

6.9 Fassadengestaltung:

An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Grundsätzlich sind für verputzte Außenwände helle, unaufdringliche Farben zu verwenden. Holzverschalungen sind in Naturfarben zu halten.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 7.1 Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie dürfen freistehend, angebaut oder in das Hauptgebäude integriert errichtet werden.
- 7.2 Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (Schotter, Pflaster, wassergebundene Decke). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.
- 7.3 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen oder Carports muss ein Abstand von min. 5,00 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Diese Flächen gelten nicht als Stellplatz.
- 7.4 Stellplätze und Nebengebäude (siehe 4.1) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dürfen jedoch nicht im Bereich der privaten Grünflächen zur Randeingrünung liegen.
Je Wohneinheit werden mindestens 2 Stellplätze, davon mindestens eine Garage / Carport, festgesetzt.

8. Einfriedungen

- 8.1 Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Zäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach dem natürlichen Geländeverlauf. Betonsockel sind unzulässig. Ausnahmsweise können an der Grenze zur landwirtschaftlich genutzten Fläche Einfriedungssockel errichtet werden.
- 8.2 Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,10 m einzuhalten.

9. Sichtdreiecke

- 9.1 Im Sichtdreieck dürfen keine Bepflanzungen oder baulichen Anlagen (auch Stellplätze), die höher als 0,80 m sind entstehen. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von über 2,50 m sind zulässig.

10. Grünordnung

- 10.1 Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung:
Die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfestigkeit mit standortheimischen Obstbäumen gemäß Artenliste 10.6 und standortheimischen Strauchgehölzen gemäß Artenliste 10.7 (pro 10 m Grundstücksgrenze je mindestens 1 Obstbaum und 3 niedrigwüchsige Sträucher) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze für Obstbäume mindestens 2,0 m, für Sträucher bis max. 2,0 m Wuchshöhe mindestens 0,5 m.
- 10.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen:
Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit zu begrünen und mit standortheimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß Artenliste 10.6 zu bepflanzen. Pro angefangenen 200 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.3 Öffentliche Grünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen. Entlang der Erschließungsstraße sind Laubbäume gemäß Artenliste 10.6 mit Astansatz höher als 2.5 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

10.4 Begrünung Spielplatz:

Zur Eingrünung des Spielplatzes sind Arten mit giftigen Früchten oder Inhaltsstoffen nicht zulässig.

10.5 Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen:

Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntlaubige Arten und Sorten und streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

10.6 Artenliste für Einzelbaumpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial):

Mindestqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang großkroniger Laubbäume mindestens 16 - 18 cm, kleinkroniger Laubbäume mindestens 12 - 14 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Malus</i> in Sorten	Apfel
<i>Prunus</i> in Sorten	Steinobst
<i>Pyrus</i> in Sorten	Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

10.7 Artenliste für Strauchpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial):

Mindestqualitäten: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 100 -150 cm, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus</i> sp.	Weißdorn
<i>Ligustum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix</i> in Arten	Strauchweiden
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

10.8 Pflanzabstände:

Bei der Bepflanzung sind die im Nachbarrecht (AGBGB) geregelten Pflanzabstände zu beachten.

11. Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen

11.1 Ausgleichsfläche: 4.289 m², Fl.-Nr. 1436T, Gmk. Feichten a.d.Alz:

Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzulegen, dauerhaft stabil einzuzäunen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im westlichen Teil Anlage einer Streuobstwiese mit standortheimischen Obstbäumen gemäß Artenliste 10.6 und Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland. Auf dem nordöstlichen, 10 m breiten Streifen, Entwicklung von extensiv genutztem artenreichem Grünland. Zur Grünlandentwicklung zweijährige Aushagerung durch Getreideanbau ohne Düngung und Pflanzenschutz mit vollständiger Aberntung, Bodenverbesserung, Ansaat mit geeignetem Ökotypensaatgut, späte Mahd ab September, alternativ extensive Ross- und Schafbeweidung, Verzicht auf Düngung und Biozide.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Stromversorgung:

Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

12.2 Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.

12.3 Abwasserentsorgung:

Bebaute Grundstücke sind an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.

12.4 Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden.

Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind einzuhalten.

Dazu ist jedes Grundstück mit einer Vorbehandlungs- und Rückhalteanlage (Bemessung gemäß ATV-Merkblättern) auszustatten.

Es wird empfohlen, den Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Das auf dem Grundstück durch Dachentwässerung anfallende Regenwasser sollte in Wasserzisternen gesammelt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

13. Immissionsschutz

13.1 Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet werden für die Parzellen 1 und 16 überschritten. Auf den betroffenen Parzellen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Es gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich II (resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ für die Außenbauteile von 30 dB) der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugebiet der Vorrang zu geben.
2. Bei Bepflanzungen, angrenzend an die Grundstücksgrenze, insbesondere an landwirtschaftliche Grundstücksflächen, sind ausreichende Grenzabstände einzuhalten (§ 910 BGB (Überhang von Wurzel und Zweigen) und Artikel 47 AGBGB (Grenzabstände von Pflanzen)). Auch ist darauf zu achten, dass landwirtschaftliche Grundstücke durch Schattenwirkung, Wurzeln usw. nicht in Ertrag und Qualität gemindert werden. Die Pflanzungen sollen auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung abgestimmt werden.
3. Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigungen der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe müssen, sofern sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von den Grundstückseigentümern geduldet werden.
4. Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalamt und dem Kreisheimatpfleger zu melden.
5. Die Hausnummernschilder sollen beleuchtet sein, um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.
6. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Es wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen. Auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen.