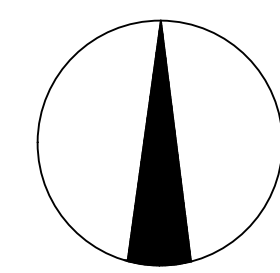


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan " Am Hauswinkel " Unterpfraundorf - Markt Beratzhausen, Entwurf 4 M. 1:1000



Präambel:

Der Markt Beratzhausen hat in Wahrung seiner Planungsaufgabe nach Art.28 des Grundgesetzes und Art.83 der Bayerischen Verfassung, zur geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß §1 BauGB einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Art.1 BayNatSchG) aufgestellt. Die verbindliche Bauleitplanung wurde aus dem vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt und als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird entsprechend berichtigt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Fl.Nr. Tfl.378, 379, Tfl. 379/4, 380, Tfl. 381, 382, 383, Tfl. 393/2 der Gmk, Rechberg und umfasst ca. 1,53 ha

A. Festsetzungen durch Planzeichen, §9 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Allgemeine Wohngebiete, §4 BauNVO Abs.(1)u.(2)
	Baugrenze, §23 BauNVO Sollen keine Vorabgaben getroffen wurden gilt der Abstand 5,00 m zur Grundstücksgrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Flächen für die Landwirtschaft
	Fläche für Niederschlagswassermanagement Potenzielle Bereiche für Unterflur-Niederschlagswasserentsorgung, -verdrängung, -entwässerung n. hydraulischer Berechnung
	Maßnahmen gegen besondere äußere Einwirkungen (Lärmschutz) Gemäß der schalltechnischen Untersuchung lt. Kottmar v. 10.11.2017
	Anpflanzen: Bäume, §9 BauGB, (1) 25.a) Artenspezifische Festsetzung; Standortempfehlung an bauliche Erfordernisse zulässig, Anzahl der zu pflanzenden Bäume variabel
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen
	Einfahrt
	0,35 Grundflächenzahl, GRZ
	Offene Bauweise, §22 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Höhenlage, max. Gebäudehöhe ü. FOK EG Als Maßbezug gilt das Ausmaß der Gebäudehöhe aus FOK EG
	TH 6.00 m Maximale Wandhöhe traufseitig Als Maßbezug gilt die FOK EG des Gebäudes

B. Festsetzungen durch Text, §9 BauGB

1. Private Flächen

1.1 Baukörper:

- 1.1.1 WA: Zulässig sind Gebäude der Klassen I und 2, BayBO, Art.2 (3), max. 2 Wohneinheiten/ Wohngebäude (Einzelhausbebauung)

- 1.1.2 "Sonstige verfahrensfreie Nebengebäude" gemäß Art. 57 Abs.1 Ziff.1 und 2 BayBO i.V. m.Art.6, Abs.9 BayBO bzw. in der jeweils gültigen Fassung, ausgenommen durch Planzeichen festgesetzte Garagen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.1.3 Höhenfestlegung:

Höhenbezugspunkt ist der Schnittpunkt der Garagenlängsachse mit der an der Zufahrt anliegenden Straßenbegrenzungslinie. FOK EG = +/- 30 cm zum Höhenbezugspunkt. FOK EG Wohngebäude = +/- 15 cm bezogen auf auf die FOK Garage. Für die Bemessung der Garagenwandhöhen wird als Bezugspunkt die FOK der Garage angesetzt.

1.1.4 Grundrissorientierung:

In den Bauparzellen mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen die Orientierungswerte eingehalten werden. Einer detaillierten Betrachtung bedürfen insbesondere die Parzellen 01,02,03,04,06,08,10,12,13,14. Details sind der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottmar GmbH, Altmünster vom 10.11.2017 mit der Projektnummer 5706.1/2017-SF, zu entnehmen.

1.2 Dächer:

- 1.2.1 Dacheindeckungen und Dachmaterialien, die eine Auswaschung von Schadstoffen hervorrufen können, sind nur in beschriebener Ausführung zulässig.

- 1.2.2 Dacheindeckungen aus großformatigen Baustoffen (z.B. Bahnen, Tafeln oder Platten) sind nur bis 22° DN auf Nebengebäuden zulässig.

- 1.2.3 Dacheindeckungen sind nur in gedeckten Farben, Rot-, Grau- bis Schwarztönen und gedeckten Brauntönen zulässig.

- 1.2.4 Flachdächer auf Hauptgebäuden sind nicht zulässig.

1.3 Grundstücke:

- 1.3.1 Abgrabungen/Auffüllungen: Baulich bedingte Geländeanpassungen sind vorrangig durch bepflanzte Böschungen, Böschungsverhältnis nicht steiler als 1:2 (H/B) herzustellen und dürfen max. 1,20 m betragen. Zu den Grundstücksgrenzen sind bei Böschungen Bermen bzw. ein Abstand > 60 cm auf dem natürlichem Gelände neu freizuhalten. Höhenunterschiede <= 80 cm können mit Stützmauern abgefangen werden.

- 1.4.1 Einfriedungen sind bis 1,20 m Höhe über GOK und ohne Sockel zulässig. Material: Holz in natürlichen Farbtönen, Metall in Grautönen, Maschendrahtzäune die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen sind nur in Kombination mit einer standortgerechten Gehölzpflanzung/Hecke zulässig.

2. Grünordnung

- 2.1 Öffentliches Grün: In der nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen festgesetzten Bäume fachgerecht zu pflanzen, in ihrer Entwicklung zu fördern und dauerhaft zu unterhalten (FL-Empfehlungen für Baumpflanzungen). Mindestpflanzqualität BdB, SOL H EW 3XV MDB STU 18-20, Pflanzenverwendung entsprechend Auswahlhilfe. Innerhalb eines Straßenzuges ist nur eine Baumart zu verwenden.

- 2.2 Privates Grün: Je Bauparzelle ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbau oder ein Obst-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestqualität Laubbau BdB, HEI Cont/201 oder MB 200-250, Obstbaum BdB, H 2XV OB STU 8-10. Standortanpassungen innerhalb des Grundstückes. Je angefangene 100 m² Grundstücksfäche ist zudem ein heimisches Gehölz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens zwei verschiedene Arten aus der Auswahlhilfe. Standort frei wählbar. Mindestqualität Gehölze BdB, 2xv STR 90-100. Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist bis spätestens zwei Jahre nach Bezug fertig zu stellen.

2.3 Auswahlten Pflanzenverwendung

2.3.1 Große Laubbäume für den öffentl. Raum:

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

2.3.2 Kleine bis mittelgroße Laubbäume:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus mahaleb - Steinweissel
Pyrus communis - Gemeine Birne
Salix caprea - Salweide
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

2.3.3 Heimische Gehölze:

Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB

- 3.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes: Die Argumentation zur Bestimmung des Kompensationsfaktors von 0,4 ist der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan zu entnehmen.

- 3.2 Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen: Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf Fl.Nr. 498 Gemarkung Rechberg realisiert und im Pl.Nr. 381/04 dargestellt.

C. Hinweise

Allgemein:

Die Bewerber werden ausdrücklich auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen (Geruch, Staub, Lärm etc.) hingewiesen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke entstehen. Mögliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der Felder sind zu dulden.

4. Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

- 4.1 Der Plan Nr. 381/09 - Entwurf 4, Stand 15.02.2019
4.2 Begründung und Umweltbericht
4.3 Der Plan Nr. 381/04 - Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen
4.4 Die Kostenschätzung zu Pl. Nr. 381/04
4.5 Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottmar GmbH, Altmünster mit der Projektnummer 5706.1/2017-SF.
4.6 Der Geotechnische Bericht (Baugrunderkundung, Baugrundgutachten) Projekt-Nr. 17141419-1 der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggenfelder Str. 40, 94491 Hengersberg

5. Gebäude

- 5.1 Situierung: Die genaue Lage des Gebäudes innerhalb der Baugrenze sollte nach Prüfung der energetischen Nutzungsmöglichkeiten, der Anordnung der Funktionsräume und der wirtschaftlichen Erschließung optimiert werden.

- 5.2 Dachgestaltung: Gedeckte Farben sollten bevorzugt werden, Flach- und Pultdächer < 22° auf Nebengebäuden sollten als begrünte Dächer ausgeführt werden.

6. Freiraumgestaltung

- 6.1 Bodendenkmalpflegerische Belange: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem.Art.8 Abs.1-2 DStSchG.

- 6.2 Geländeprofilierung: Vorbild der Geländegestaltung sollte der natürliche Geländeverlauf sein. Notwendige Geländeanpassungen sollten durch bepflanzte Böschungen, oder durch eine Kombination aus Stützmauern und Böschung reguliert werden. Bei Abstützelementen sollte die Trockenbauweise bevorzugt werden (keine Betonfundamente).

- 6.3 Befestigte Flächen: Die Verfestigung von Flächen sollte auf das aus funktionalen Gründen unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

- 6.3.1 Verkehrsflächen: Mit Ausnahme der Fahrbahnen/Gehwege sollten sämtliche öffentliche Flächen wasseraufnahmefähig belassen bzw. mit offenporigen sowie barrierefreien Bauweisen gestaltet werden.

- 6.4 Regenwasser: Aufgrund der Bodenbeschaffenheit muss bei Starkregenereignissen, längeren Nässeperioden und bei der Schneeschmelze mit oberflächlichem Schichtwasser gerechnet werden. Beim Bau von Unterkellerungen sollten Maßnahmen gegen Vernässungen getroffen werden. Die Geländeprofilierung bei Eingängen, Lichtschächten etc. sollte ein Abfließen des Wassers ermöglichen.

- 6.5 Begrünung: Die Auswahl der Pflanzen sollte sich überwiegend auf heimische und standortgerechte Arten stützen. Pflanzliche Sonderformen sollten nur akzentuierend verwendet werden.

7. Zeichenerklärung:

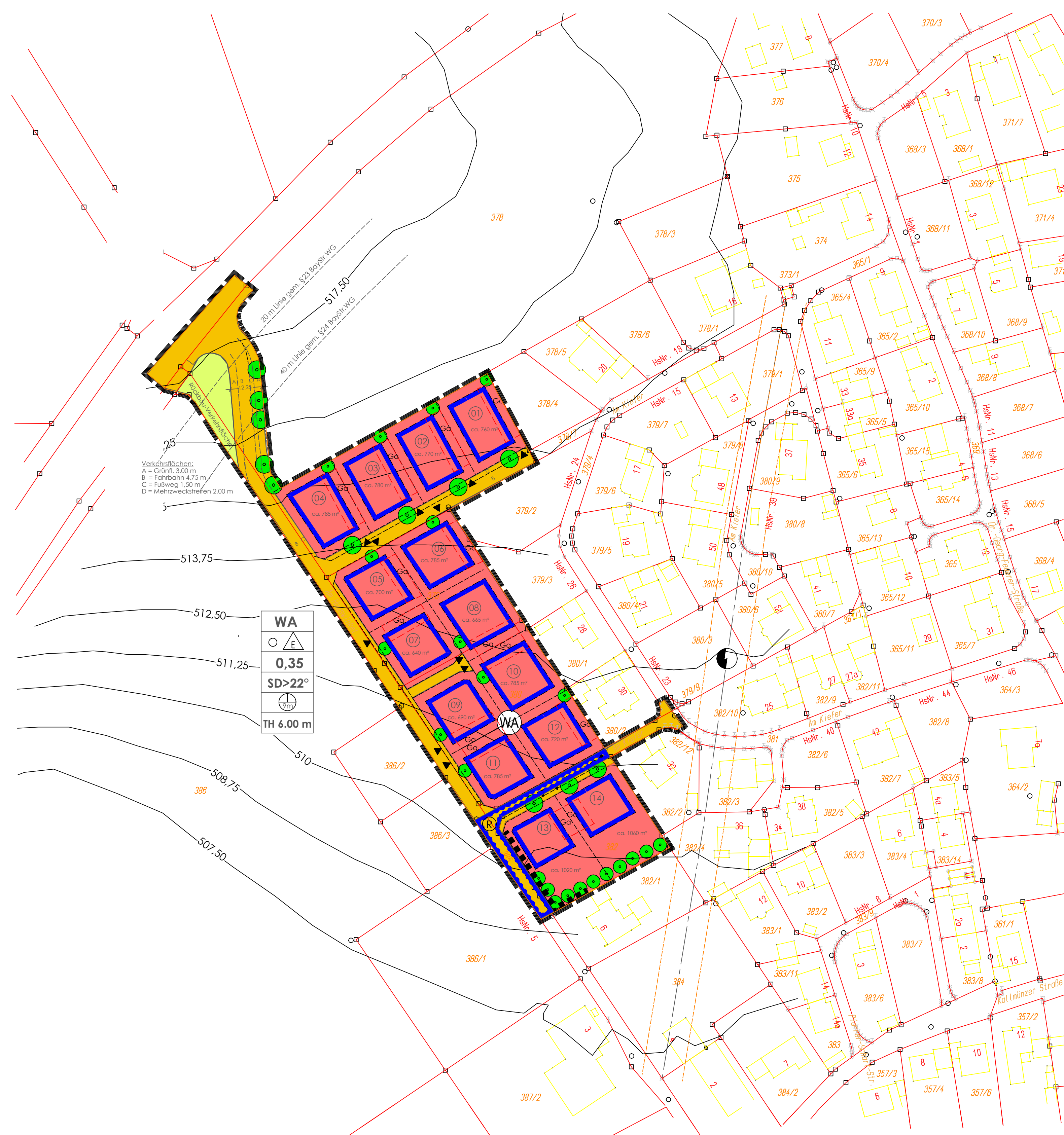
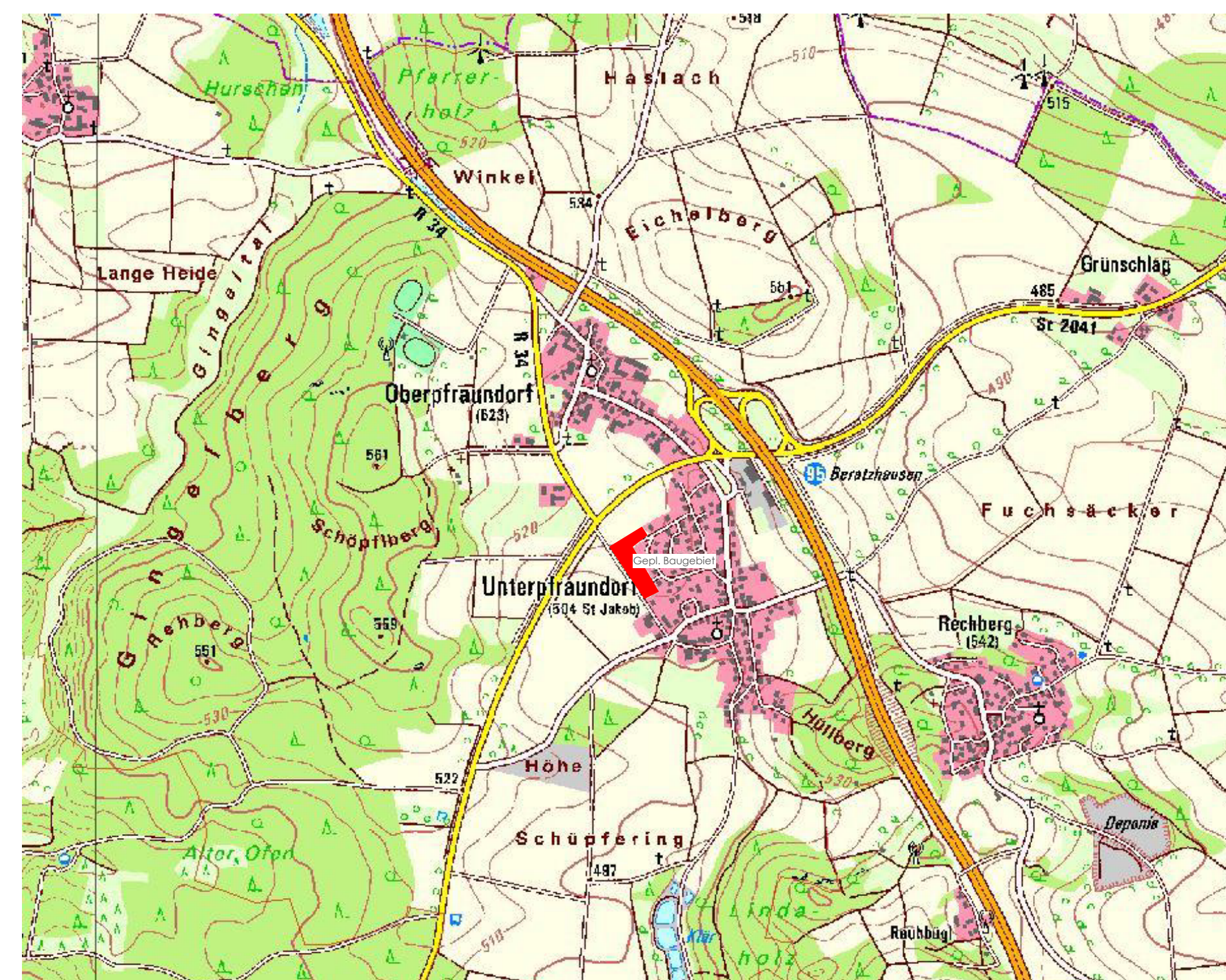
7.1 Nutzungsschablone

	Art der baulichen Nutzung
	Bauweise
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Dachform und Dachneigung, Hauptgebäude
	Höhenlage, max. Gebäudehöhe ü. FOK EG
	Als Maßbezug gilt das Ausmaß der Gebäudehöhe
	Max. Wandhöhe traufseitig

7.2 Abkürzungen und Signaluren

	Fertige Ober-Kante (Fußboden)
	Gelände Ober-Kante
	Keine Festsetzung
	Satteldach
	Parzellennummer
	Geplante Parzellengrenzen
	Höhenmeterlinie mit Höhenangabe ü.N.N
	Elektrizität (20 KV Überleitung m. Abstandsflächen)

Übersichtslageplan o.M.



D. Ergänzende Hinweise

8. Verfahrensablauf

- 8.1 Der Gemeinderat Beratzhausen hat in der Sitzung vom 28.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht "Am Hauswinkel" in Unterpfraundorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom bis örtlich bekannt gemacht.
- 8.2 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Umweltbericht in der Fassung vom 06.06.2016 hat in der Zeit vom 07.06.2016 bis 08.07.2016 stattgefunden.
- 8.3 Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Umweltbericht in der Fassung vom 22.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 beteiligt.
- 8.4 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.05.2017 wurde mit der Begründung/Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 öffentlich ausgelegt.
- 8.5 Erneute Beteiligung: Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Umweltbericht in der Fassung vom 24.08.2018 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.12.2018 bis 14.01.2019 beteiligt.
- 8.6 Erneute Auslegung: Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 24.08.2018 wurde mit der Begründung/Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.12.2018 bis 14.01.2019 öffentlich ausgelegt.
- 8.7 Die Marktgemeinde Beratzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.03.2019 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Umweltbericht "Am Hauswinkel" in Unterpfraundorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.02.2019 als Satzung beschlossen.

Markt Beratzhausen, den

Konrad Meier, Erster Bürgermeister

8.8 Ausgefertigt

Markt Beratzhausen, den

Konrad Meier, Erster Bürgermeister

- 8.9 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Umweltbericht "Am Hauswinkel" wurde am 25.03.2019 gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bauleitplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Beratzhausen, den

Konrad Meier, Erster Bürgermeister



Projekt: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Hauswinkel", Unterpfraundorf, 93176 Beratzhausen, Fl.Nr. Tfl.378, 379, Tfl.379/4, 380, Tfl. 381, 382, 383/1, 384, 384/1, 385, 387/1, 387/2, Tfl.393/2

Planbezeichnung: Entwurf4 nach der erneuten Auslegung §4a Abs.3 Satz1 i.V.m. §3 Abs.2 BauGB

Satzungsbeschluss
Bauherr: Markt Beratzhausen verfr.d. Herrn 1.Bgm. Konrad Meier, Marktstraße 33, 93176 Beratzhausen

Maßstab: 1:1000
Bearbeitet: 15.02.2019/Ga

Änderungen

Redat. Änd. - Nutzungsrechte: Gebäudehöhe 9 m, 11.08.2022

Freigabe/ Bauherr Datum Unterschrift

Planverfasser

Reinhold Galli

Freier LandschaftsArchitekt & Stadtplaner

Max-Reger-Str.17 - 92286 Rieden - T. 09624/1016 - L-Arch.Galli@t-online.de

381/09

Planummer