

Textteil

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Krugzell - An der Hirschdorfer Straße“

Der Markt Altusried erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. d. Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018); Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. d. Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. 1998 S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl S. 400); der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. d. Bek. v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I); zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl S. 385); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl., 1991, S. 58, BGBl. III 213- 1- 6, den Bebauungsplan „Krugzell - An der Hirschdorfer Straße“ als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

- der Zeichnerische Teil
 - des Bebauungsplans - Plan A –
mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. v. 16.03.2009,
zuletzt geändert am 03.08.2009 und
 - des Ausgleichsbauungsplans - Plan B -
vom 03.08.2009

- der Textteil des Bebauungsplans (insgesamt 15 Seiten)
i. d. F. v. 16.03.2009, zuletzt geändert am 03.08.2009
bestehend aus:
 - I. Planungsrechtlichen Festsetzungen und
 - II. Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:
Örtliche Bauvorschriften

Die Bestandteile der Satzung bilden eine Einheit.

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9	BauGB i.V. mit BauNVO
1.0	Arten der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1	BauGB i.V. mit BauNVO
1.1	<u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u>	§ 4	BauNVO
1.1.1	Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.	§ 4 (2)	BauNVO
1.1.2	Nicht zulässig sind: 1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, 2. Schank- und Speisewirtschaften, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.	§ 4 (2) i.V. mit § 1 (5)	BauNVO BauNVO
1.1.3	Als Ausnahme sind zulässig: 1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.	§ 4 (3) i.V. mit § 1 (6)	BauNVO BauNVO
1.1.4	Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für Verwaltungen, 3. Gartenbaubetriebe, 4. Tankstellen.	§ 4 (3) i.V. mit § 1 (6)	BauNVO BauNVO

2.0	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1	BauGB i.V.m. BauNVO
2.1	<u>Nutzungsmaß</u> Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.	§ 16 (3)	BauNVO
2.2	<u>Grundflächenzahl</u> Die Grundflächenzahlen sind im Zeichnerischen Teil - Plan A - festgesetzt.	§ 19	BauNVO
2.3	<u>Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen</u> Bei Einzelhäusern darf die Grundfläche von 75 qm nicht unterschritten werden.	§ 16 (3)	BauNVO
2.4	<u>Höhe der baulichen Anlage</u>	§ 18	BauNVO
2.4.1	Unterer Bezugspunkt Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) – Rohfußboden –, gemessen in der Gebäudemitte darf max. 0,30 m über der Achshöhe, der zum Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße, liegen.		
2.4.2	Obere Bezugspunkte Die Wandhöhen, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe - Rohfußboden - bis Oberkante Fußpfette sind festgelegt: <ul style="list-style-type: none"> - für Hauptgebäude mit max. 6,00 m - für freistehende Garagen mit max. 2,75 m Die Firsthöhe von 8,50 m über der o.g. Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht überschritten werden.		

3.0	Bauweise, nicht überbaubare und überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) Nr. 2	BauGB i.V.mit BauNVO
3.1	<u>Bauweise</u> Im Bebauungsplan wird auf den überbaubaren Grundstücksflächen die offene Bauweise festgesetzt. Auf diesen sind nur Einzelhäuser zulässig.	§ 22 (2)	BauNVO
3.2	<u>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</u> Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Zeichnerischen Teil - Plan A - durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.	§ 23 (3)	BauNVO
4.0	Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und Carports	§ 9 (1) Nr. 4	BauGB
4.1	<u>Nebenanlagen</u> Geräte- bzw. Gewächshäuser im Sinne des § 14 BauNVO sind als freistehende bauliche Anlage mit einer Wandhöhe von bis zu 2,20 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, wobei zusammengerechnet ein Bauvolumen von 25 m ³ nicht überschritten werden darf. Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO sowie Geräte- und Gewächshäuser über 25 m ³ sind innerhalb der überbaubaren Flächen in einem Baukörper mit der Garage oder dem Haus zu errichten.	§§ 14 (1), 23 (5)	BauNVO
	Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.	§14 (2)	BauNVO
4.2	<u>Stellplätze, Garagen und Carports</u> Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m, vor Carports mindestens 2,00 m, einzuhalten.	§ 12	BauNVO

- | | | | |
|------------|---|-------------------|-------|
| 5.0 | Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | § 9 (1)
Nr. 6 | BauGB |
| | Im Baugebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. | | |
| 6.0 | Verkehrsflächen | § 9 (1)
Nr. 11 | BauGB |
| 6.1 | <u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>
Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der Zeichnerische Teil - Plan A - maßgebend. | | |
| 7.0 | Führung von Versorgungsleitungen | § 9 (1)
Nr. 13 | BauGB |
| | Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Bei unterirdischen Stromleitungen sind die Anforderungen der 26. BIMSchV über elektromagnetische Felder einzuhalten. | | |
| 8.0 | Aufschüttungen und Abgrabungen | § 9 (1)
Nr. 17 | BauGB |
| | Das Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur unwesentlich verändert werden. Aufschüttungen, z.B. für Terrassen, und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe, bzw. einer Tiefe, von max. 0,30 m zulässig. | | |
| 9.0 | Immissionsschutz | § 9 (1)
Nr. 24 | BauGB |
| | Im Zeichnerischen Teil - Plan A - sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt. | | |

Für bauliche Anlagen gelten innerhalb der gekennzeichneten Flächen im Einzelnen folgende Festsetzungen:

1. In der Westfassade der Gebäude dürfen keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Aufenthaltsräumen untergebracht werden.
2. In der Westfassade der Gebäude sind ausnahmsweise Aufenthaltsräume ohne weitere Lüftungsfenster innerhalb der Nord- oder Südfassade zulässig, wenn durch zusätzliche aktive Lüftungseinrichtungen eine Lüftung der Räume bei geschlossenen Fenster möglich ist und ein Außenluftwechsel von mindestens 0,5/ h sichergestellt ist.

10.0 Bepflanzung

§ 9 (1)
Nr. 25 BauGB

10.1 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern

Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgegangene Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.

§ 9 (1)
Nr. 25a BauGB

Die Pflanzmaßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme, die mit der Bepflanzung zusammenhängt, auszuführen.

Gehölze, welche als Zwischenwirt und Ursache für die Feuerbranderkrankung entsprechend der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985 (BGBl.I S. 2551) gelten, dürfen nicht verwendet werden.

Im Einzelnen sind zu verwenden:

10.1.1 Großgehölze der 1. und 2. Wuchsklasse

1. Wuchsklasse

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur

2. Wuchsklasse

Sandbirke	Betula verrucosa
Grauerle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Zwetschge	Prunus spez.
Traubenkirsche	Prunus padus

Die Großgehölze der 1. Wuchsklasse sind grundsätzlich als Hochstämme mit StU 18- 20 cm zu pflanzen.

Die Großgehölze der 2. Wuchsklasse sind als Hochstämme mit StU 14-16 cm oder als mehrstämmige Solitärs 300-350 cm hoch zu pflanzen.

10.1.2 Großsträucher und Sträucher

Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum (giftig)
Holunder	Sambucus nigra
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica (giftig)
Liguster	Ligustrum vulgare (giftig)
Pfaffenhütchen	Euonymus europeus (giftig)
Salweide	Salix Caprea
Roter Hartriegel	Comus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wildrosen	in Sorten

Die vorgenannten Sträucher müssen einzeln oder gruppenweise verwendet werden. Aus den erwähnten Großsträuchern kann eine Auswahl getroffen werden, wobei jeweils mehrere Vertreter eines Gehölzes zusammen zu pflanzen sind.

10.1.3 Hecken

Als Einfriedungen können Hecken aus einer Art oder aus mehreren Arten als artenreiche Strauchhecke verwendet werden. Geschnittene Hecken sind in den Grundstücken zur freien Landschaft sowie zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig, ebenso Hecken mit Nadelgehölzen und buntlaubigen Gehölzen.

10.1.4 Pflanzgebot für Straßenbäume an öffentlichen Verkehrsflächen

Im Zeichnerischen Teil – Plan A - festgesetzte Bäume, die gestalterisch dem Straßenraum zuzuordnen sind, werden durch die Marktgemeinde Altusried gepflanzt.

Die Grundstückseigentümer haben diese Bäume zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgegangene Bäume sind von dem Grundstückseigentümer zu ersetzen .

Als Straßenbäume werden Hainbuche (Carpinus- betulus) mit durchgehendem Leittrieb, StU 14- 16 cm, und mit einer Kronenansatzhöhe von 3.50 m festgesetzt. Die eingetragenen Bäume sind hinsichtlich ihrer Art und Anzahl und ihres Standortes bindend. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind im Bereich von Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen in begründeten Fällen bis zu 5,00 m möglich.

10.1.5 Pflanzgebot für Bäume zur freien Landschaft

Als Übergang zur freien Landschaft sind die im Zeichnerischen Teil - Plan A - festgesetzten Bäume von der Marktgemeinde Altusried zu pflanzen und von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgegangene Bäume sind von diesen zu ersetzen. Als Bäume sind die unter Ziffer 10.1.1 aufgeführten Großgehölze der 1. Wuchsklasse zu verwenden. Die eingetragenen Bäume sind hinsichtlich ihrer Art, Anzahl und ihres Standortes bindend. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind in begründeten Ausnahmefällen bis zu 5,00 m möglich.

10.1.6 Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen (Hausgärten)

je 450 qm (angefangene Grundstücksfläche) ist mindestens 1 Laubbaum der 1. bzw. 2.Wuchsklasse und je 100 m² Grundstücksfläche ein Großstrauch zu pflanzen.

Die im Zeichnerischen Teil - Plan A - auf den Grundstücksflächen festgesetzten Bäume sind anzurechnen.

11.0 **Zuordnungsfestsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1 a BauGB auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind**

§ 9 (1a) BauGB

Bei dem Eingriff im Plangebiet sind erforderliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Marktgemeinde Altusried führt die Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1a (3) BauGB auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Fl. Nr. 1148/2 (Eigentümer: Markt Altusried) auf der Gemarkung Kimratshofen, der Marktgemeinde Altusried, durch (Zeichnerischer Teil- Plan B -).

§ 135 a BauGB
(2),(3)

11.1 Ausgleich, Unterhalt, Pflege und Nachpflanzung innerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich innerhalb des Plangebietes besteht aus der Pflanzung von mindestens einer zweireihigen Feldhecke mit einem Pflanzabstand von 1,00 m – 1,50 m (s. Textteil Ziff. I, 10.1.2 und Zeichnerischer Teil - Plan A -).

Pflanzenauswahl der Feldhecke:

Acer campestre, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Lonicer xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa multiflora, Rosa pimpinellifolia , Rubus idaeus, Sorbus aucuparia und Viburnum lantanum.

Unterhalt und Pflege der Feldhecke werden durch die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer durchgeführt. Abgegangene Pflanzen sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen. Dies wird durch Regelungen in den privaten Kaufverträgen und entsprechenden Grunddienstbarkeiten gesichert.

Im weiteren wird auf den Umweltbericht i. d. F. v. 16.03.09, zuletzt geändert am 03.08.2009 verwiesen.

11.2 Ausgleich, Unterhalt, Pflege und Nachpflanzung außerhalb des Plangebietes

Die Pflege einschließlich des Schutzes vor Wildverbiss und der Unterhalt der Ausgleichsfläche sowie eventuelle Nachpflanzungen werden durch den Markt Altusried durchgeführt. Da sich die Fläche im Eigentum der Marktgemeinde Altusried befindet, sind für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen keine Grunddienstbarkeiten erforderlich.

Auf den Zeichnerischen Teil - Plan B - und auf den Umweltbericht i. d. F. v. 16.03.09, zuletzt geändert am 03.08.2009 wird verwiesen.

12.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 (7) BauGB

Die Geltungsbereichsgrenze ist im Zeichnerischen Teil
- Plan A - festgesetzt .

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

§ 9 (4) BauGB
i. V. mit
BayBO

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81(1)
Nr. 1 BayBO

1.1 Dächer

Dachform und Dacheindeckung und Dachneigung

Hauptgebäude:

Es sind nur Satteldächer mit naturroter, rotbrauner, mittelgrauer bis anthrazit-farbener Ziegel- oder Pfannendeckung und einer Dachneigung von 28° bis 38° zulässig. Dies gilt nicht für Wintergärten.

Von der Festsetzung der Dacheindeckung sind ausgenommen: Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

Die Dachüberstände an den Hauptgebäuden müssen an der Traufe und am First mindestens 0,70 m und höchstens 1,10 m betragen.

Die Maße gelten einschließlich Dachrinne und Windbrett.

Bei Einzelhäusern ist bis zur Hälfte der Dachlänge ein Quergiebel zulässig, wobei ein seitlicher Abstand von minimal 3,00 m zum Ortgang sowie zwischen zwei Quergiebeln einzuhalten ist. Der First des Quergiebels muss senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Garagen, Nebengebäude und Carports:

Garagen, die nicht unter einem Dach mit dem Hauptgebäude liegen, sind in Dachform, Dachneigung und Dachmaterial an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Diese haben nachfolgende Kriterien zu erfüllen.

- a) Die Einzelbreite darf ein maximales Maß von 2,20 m nicht überschreiten, wobei die Gesamtbreite aller Dachgauben pro Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen darf.
- b) Als Abstand zum Ortgang wird ein minimaler Abstand von 2,00 m festgelegt. Der Abstand zwischen den Gauben darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- c) Der First bzw. der Dacheintritt der Gauben muss mindestens 1,00 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
Für die Dacheindeckung ist das Material des Hauptdaches zu verwenden.
- d) Gauben sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen sich kein Quergiebel befindet.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.3 Fassaden

Gebäude müssen einen Außenputz erhalten.

Verkleidungen aus Holz sowie anderen landschaftsgebundenen Materialien sind zulässig, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

Wintergärten sind als untergeordnete Bauteile zulässig.

2.0 **Werbeanlagen**

Art. 81(1)
Nr. 2 BayBO

Aus ortsgestalterischen Gründen dürfen nur nicht-leuchtende Werbeanlagen von max. 0,60 m² am Ort der Leistung angebracht werden.

3.0 **Stellplätze**

Art. 81(1)
Nr. 4 BayBO

3.1 Abstandsflächen, Abstände

Zu öffentlichen Straßen- und Wegeflächen müssen Nebenanlagen, Garagen und Carports stets einen seitlichen und rückwärtigen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Art. 6 BayBO
Abs. 5
Satz 3
2. Halbsatz

Im übrigen gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krugzell – An der Hirschdorfer Straße“ für alle Vorhaben die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO.

3.2 Stellplatznachweis

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht angerechnet.

3.3 Materialbeschaffenheit

Die offenen Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur aus sickerfähigen Materialien, z.B. Rasenfugenpflaster, Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä. herzustellen.

4.0 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Art. 81(1) BayBo
Nr. 5

4.1 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur in Holz als Latten- oder Bretterzaun sowie als Hecke (Pflanzenauswahl s. Ziff. I, 10.1.2) mit einer maximalen Höhe von 0,90 m über Gelände zulässig. Nicht zulässig sind Jägerzäune, Maschendraht- und Drahtgitterzäune.

An den Grenzen zwischen den Baugrundstücken sind Maschendraht- und Drahtgitterzäune zulässig.

Von der freien Landschaft her dürfen in ausgewachsenem Zustand des Pflanzmaterials tote Einfriedungen auf privaten Grundstückflächen nicht erkennbar sein.

Liegen Garagen und Carports mit ihrem Stauraum innerhalb des Grundstückes ist die Zufahrt auf eine Breite von 3,00 m zu beschränken.

Stellplätze, Carports, Stauräume vor Garagen und Zufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

4.2 Mauern
Sichtschutzmauern, Stützmauern und Fußmauern sind auf den Grundstücksflächen als Einfriedungen nicht zulässig. Innerhalb der Grundstücksflächen dürfen die vorgenannten Mauern bis zu einer Höhe von max. 0,50 m erstellt werden.

5.0 **Ordnungswidrigkeiten** Art.79 BayBO

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich und fahrlässig einer auf Grund der Bayerischen Bauordnung ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt. Art.79(1)
Nr. 1 BayBO

III. Inkrafttreten

§ 10 (3) BauGB

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Krugzell – An der Hirschdorfer Straße“ der Marktgemeinde Altusried tritt nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Altusried, den

.....
1. Bürgermeister Heribert Kammel
Markt Altusried