FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

MD — Dorfgebiet
WR 2Wo — nur zwei Wohnungen im Wohngebäude zulässig
GRZ — Grundflächenzahl gemäß Angabe in Nutzungsschablone
GR — Grundfläche maximal 130 qm je Wohn- oder sonstigem Hauptgebäude, soweit durch Nutzungsschablone festgesetzt
II — Anzahl Vollgeschosse gemäß Angabe in Nutzungsschablone
E — nur Einzelhäuser zulässig
SD — nur Satteldach zulässig. Neigung gemäß Angabe in Nutzungsschablone
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
pr. — Private Verkehrsfläche
Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald

Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Ö1 — Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB, Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen

Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Zu erhaltender Gehölzbestand
Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen:
Sträucher
Bäume 1. Wuchsordnung
Bäume 2. Wuchsordnung

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze
55 — Flurnummer
Bebauungsvorschlag
Vorhandene Bebauung
Geplante Retentions- und begrünte Abflussmulden
Geplante Entwässerungsleitungen
Kartierte Biotope
nach BDSchG geschützte Baudenkmäler
20 kV-Freileitung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung

T1.1 Nutzungsarten: Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Abs. 2 Nr. 6 und 9 und Abs. 3 nicht zulässig.

T1.2 Grundfläche (i. S. § 19 Abs. 2 BauNVO): maximal 130 m2 je Wohn- oder sonstigem Hauptgebäude.

T1.3 Anzahl Wohnungen: maximal 2 je Wohngebäude incl. Einliegerwohnung.

T1.4 Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig.

T1.5 Abstandsflächen: gemäß Art. 6 BayBO.

T1.6 Wandhöhen (Hauptgeb.)
Definition: Wandhöhe zu messen von der natürlichen Geländehöhe an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle bis Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der Außenwandflucht i.S. Art.6 Abs.4 BayBO
Höhenlage +/- Ebene: Wandhöhe bis max. 6,5m, bei E+D max. 5,75m
Höhenlage Hangbereich: Wandhöhe bergseitig bis max. 4,60 m; talseitig bis max. 6,00 m
OK Rohfußboden im EG: max. 0,5m über Bezugshöhe.

T1.7 Dachgestaltung
zulässige Dachform: Satteldach, symmetrisch, Neigung 18-38°
Firstrichtung: jeweils parallel zur längeren Gebäudeseite.
Dachgauben: zulässig ab 25° Neigung, maximal 2 je Dachseite.
Zwerchgiebel: nur zulässig bei E + D
Dachüberstand: max. 0,8m.
Material: Dachsteine naturrot, Dachbegrünung.

T1.8 Nebengebäude, Garagen
Wandhöhe: traufseitig bis 3,0m, Dach- und Fassadengestaltung in Anpassung an das Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit an das Nachbargebäude.
Grundfläche: maximal 15qm außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

T1.9 Befestigung: Für Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Terrassen nur wasserdurchlässig

T1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen: bis maximal 0,80m gegenüber natürlichem Geländeniveau zur Geländeabfangung zulässig; Stützmauern nur bei Abgrabungen zulässig; Aufschüttungen naturnah zu profilieren

T1.11 Einfriedungen: Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Sockel, Jägerzäune, Bretterzäune mir horizontaler Lattung, Thujenhecken, Maschendrahtzäune auf der Grenze zum Straßenraum

T1.12 Stellplatznachweis: Mindestens 2 Garagen- oder Stellplätze je Wohneinheit

T2 Wasserwirtschaft

T2.1 Niederschlagswasser Privatgrund: Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Privatgrund in einer Zisterne mit einem Mindestfassungsvermögen von 7.000 l zurückzuhalten. Davon ist ein Volumen von 3.500 l als reiner Retentionsraum vorzuhalten, d.h. für diesen Teil ist eine kontrollierte Selbstentleerung durch Einbau einer Drosselleitung sicher zustellen. Die Zisterne ist auf dem Grundstück des Wasseranfalls auf Kosten des Bauherrn zu errichten.
Das Überlaufwasser und auf anderen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen. Die Ausführung muss den technischen Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) entsprechen.
Ausnahmen von der Versickerungsverpflichtung sind nur bei Nachweis nicht geeigneter Untergrundverhältnisse möglich.
Für Einleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser in den Aunkofener Bach sind wasserrechtliche Gestattungen einzuholen.

T2.2 Nutzung von Niederschlagswasser: Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.

T3 Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege

T3.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen: Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

T3.2 Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume, Hochstamm	

T3.3 Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Corylus avellana	Hasel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedischer Mehlbeere
Obstbäume, Hochstamm	

T3.4 Artenliste Sträucher

Berberis vulgaris	Gew. Beberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Zimtrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

T3.5 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a(3) BauGB
für alle Pflanzungen: Pflanzabstand zwischen und innerhalb Pflanzreihen 1,5 m; Artenwahl entsprechend T3.1, T3.2, T3.3, T3.4; nur autochthones Pflanzmaterial; wirksamer Verbissschutz
Ö1: Hecke: 1 Strauchreihe; 2 Bäume 1. Wuchsordnung außerhalb 8m-Schutzstreifen 20 kV-Leitung
Ö2: Wechselfeuchte Retentionsmulden Ansaat artenreiche Feuchtwiese; autochthones Saatgut; Pflanzung 12 Stück Alnus glutinosa
Ö3: Feldgehölz; 3 - 6 Strauchreihen; 1 Baum 1.Wuchsordnung; 3 Bäume 2.

T3.6 Baumpflanzung auf Baugrundstücken: Je angefangene 300 m2 Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, m.B., 10-12; bei Obstbäumen: Hochstamm

Hinweise

Bodendenkmäler: Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist auf Flächen, in denen Eingriffe in den Boden vorgenommen werden sollen, unter Beteiligung der Kreisarchäologie der Humus per Bagger mit Humusschaufel in 5m Abstand abzutragen. Dabei zeigt sich, wo sich archäologische Befunde konzentrieren. In diesen Bereichen muss dann ggf. flächig der Humus für notwendige archäologische Untersuchungen entfernt werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist vor Beginn der Maßnahme um eine Grabungserlaubnis zu ersuchen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	14.02.2012
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	15.02.2012
Billigungsbeschluss Vorentwurf	24.04.2012
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	04. - 25.06.2012
Frühzeitige Behördenbeteiligung	04. - 25.06.2012
Beschluss Anregungen	02.10.2012
Billigungsbeschluss Entwurf	09.11.2012
Behördenbeteiligung	19.11. - 21.12.2012
Öffentliche Auslegung	19.11. - 21.12.2012
Abwägungsbeschluss	05.02.2013
Satzungsbeschluss	05.02.2013

Marktkofen, den .....

1. Bürgermeister

Genehmigungbescheid ausgefertigt: gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich

Ortsübliche Bekanntmachung: --
In Kraft getreten: --

Markltkofen, den .....

1. Bürgermeister

Gemeinde Markltkofen

BEBAUUNGSPLAN "AUNKOFEN"

Gefertigt: 24.04.2012 — M 1 : 1.000
Geändert: 19.10.2012
Stand DFK: Februar 2012
Bearbeitung: Dipl.Ing. Martin Karlstetter

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
Tel. 08732/2763 Fax: 08732/939508