Gemeinde Markllkofen

BEBAUUNGSPLAN "STEINBERG-NORD"

Änderung durch Deckblatt Nr. 1

efertigt:	17.04.2018	M 1 : 1.000
eändert:	.....	
tand DFK:	Oktober 2013	
earbeitung:	Dipl.Ing. Martin Karlstetter	

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

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

WA — Allgemeines Wohngebiet

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Straßenbegrenzungslinie

festgesetzte Firstrichtung; Die Richtung kann bis zu 5° von der Darstellung abweichen. Bei Parzelle 40 ist eine Abweichungim Uhrzeigersinn bis maximal 25° zulässig.

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GA — Garagen

ST — Private Stellplatzbereiche; Einfriedung nicht zulässig

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

Hauptverkehrsstraße

Öffentliche Verkehrsfläche mit begleitendem Multifunktionsstreifen

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrt

- F - öffentlicher Fußweg

Straßenbegleitgrün

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Erholung und Spiel

Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Erholung/Eingrünung und Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a(3) BauGB

Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Spielplatz

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

R — Retentionsbecken und Fläche zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a(3) BauGB; naturnahe Gestaltung gemäß Festsetzungen durch Text

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

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen:

Bäume 1. Wuchsordnung

Bäume 2. Wuchsordnung

Sträucher

Sonstige Planzeichen

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

+5 m

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB); hier: Lärmschutzwall mit Angabe Höhe über bestehendem Gelände

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze

55 Flurnummer

parzellenbezogener Höhenreferenzpunkt

6,0 m Vermassung in Meter

Bebauungsvorschlag

Geplante Entwässerungsleitungen

Geplante Ableitung Niederschlagswasser in Straßenseitengraben

25m-Abstandslinie zum Waldrand

Fußweg; festgesetzt im B-Plan "Griesbacher Straße"

Kartierte Biotope

Höhenlinien, Abstand 1m

Böschungsschraffen Lärmschutzwand

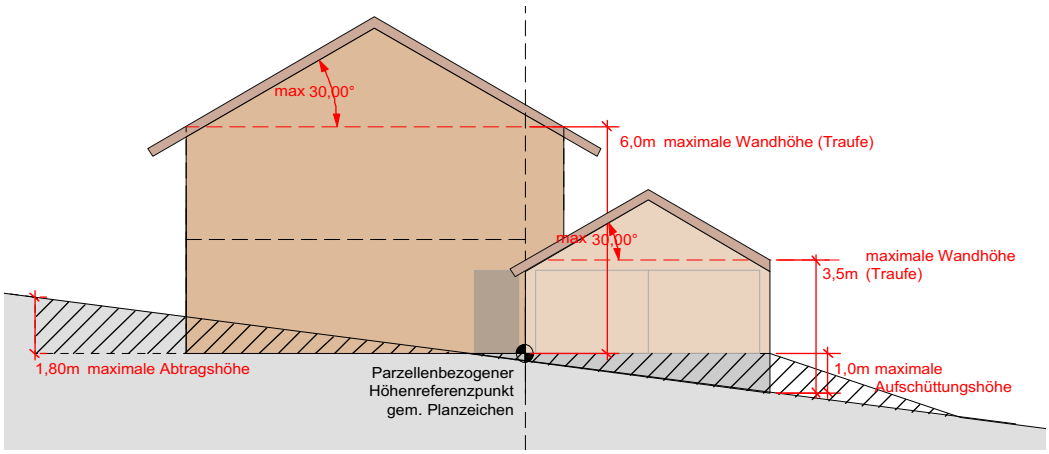
B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

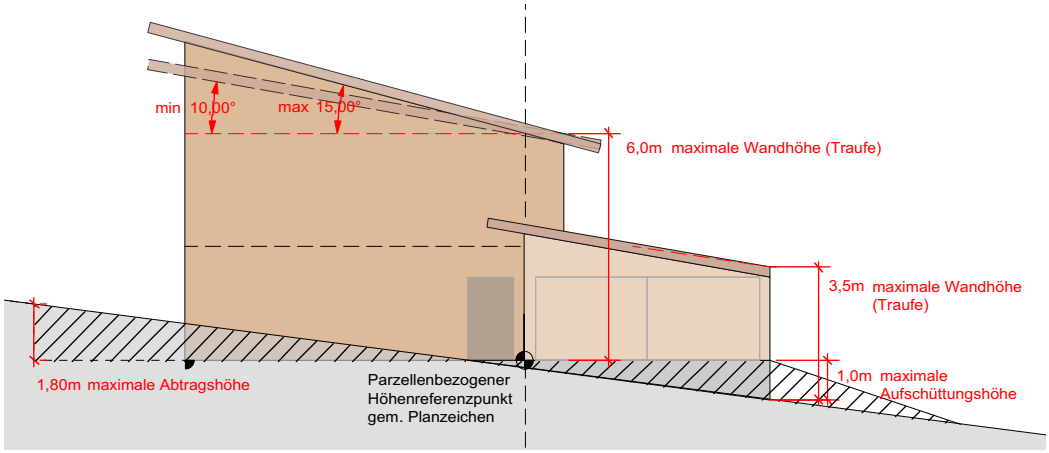
T1.1	Nutzungsarten:	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Abs. 2 Nr. 2 und 3 und Abs. 3 nicht zulässig.
T1.2	Grundfläche:	maximale GR Hauptgebäude: 140 m^2. maximale GR Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude, Terrassen) 120 m^2.
T1.3	Geschosse:	maximal 2 Vollgeschosse.
T1.4	Anzahl Wohnungen:	maximal 2 je Wohngebäude incl. Einliegerwohnung.
T1.5	Bauweise:	offen, nur Einzelhäuser zulässig.
T1.6	Abstandsflächen:	gemäß Art. 6 BayBO.
T1.7	Wandhöhen (Hauptgeb.)	
	Definition:	Wandhöhe zu messen von Bezugshöhe bis Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der traufseitigen Außenwandflucht
	Bezugshöhe:	Parzellen mit Höhenreferenzpunkt: Oberkante angrenzende Erschließungsstraße am Schnittpunkt der oberen Außenwand Garagengebäude (siehe Systemschnitt); Parzellen ohne Höhenreferenzpunkt: Höhe der Schnittlinie der talseitigen Außenwand mit dem bestehenden, natürlichen Gelände ohne Aufschüttungen
	max. Wandhöhe:	6,0 m
	OK Rohfußboden im EG:	max. 0,5 m über Bezugshöhe.
T1.8	Baukörpertiefe (siehe Systemschnitt)	Die Tiefe der Hauptgebäude wird auf maximal 10 m begrenzt. Die Tiefe der Garagengebäude wird auf maximal 8 m begrenzt.
T1.9	Dachgestaltung	
	zulässige Dachform:	Satteldach symmetrisch, Pultdach
	Dachneigung:	bei Satteldach II+D: 18-30° bei Satteldach 1+D: 35-45° bei Pultdach: 10-15°; Dachneigung nur parallel zur Neigung des Urgeländes zulässig
	Firstrichtung:	jeweils parallel zur längeren Gebäudeseite.
	Dachgauben:	zulässig ab 25° Neigung, maximal 2 je Dachseite.
	Dachliegefenster:	zulässig, maximal 2 je Dachseite; jedoch nicht zusätzlich zu Gauben
	Zwerchgiebel:	nicht zulässig
	Dachüberstand:	max. 0,8 m; bei grenzständigen Garagengebäuden kein Dachüberstand zulässig
	Material:	Dachziegel und Dachsteine rot, braun, schwarz; Dachbegrünung.
	Solaranlagen:	Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig, jedoch in die Dachfläche zu integrieren oder direkt aufliegend mit gleicher Neigung zu montieren; aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.
T1.10	Nebengebäude	(Definition und Bezugshöhe wie T1.7)
	max. Wandhöhe Garagen:	3,5 m
	Gestaltung Garagen	Fassaden- und Dachgestaltung in Anpassung an das Hauptgebäude. Bei der Errichtung von Doppelgebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Wandfluchten und Dachneigung an die bereits bestehenden nachbarlichen Bebauung anzupassen. ergänzend zulässig: begrüntes Flachdach
	Stellplatz:	Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen.

T1.11	Befestigung:	Für Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Terrassen nur wasserdurchlässig
T1.12	Aufschüttungen und Abgrabungen:	bis maximal 1,00 m (Aufschüttungen) bzw. 1,80 m (Abgrabungen) gegenüber natürlichem Geländeniveau zur Geländeabfangung zulässig (siehe Systemschnitt); Stützmauern nur bei Abgrabungen zulässig; Aufschüttungen naturnah zu profilieren

Systemschnitt Satteldach: Zulässige Wandhöhen, Aufschüttungen, Abgrabungen



Systemschnitt Pultdach: Zulässige Wandhöhen, Aufschüttungen, Abgrabungen



T1.13	Einfriedungen:	Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Sockel, Jägerzäune, Bretterzäune mir horizontaler Lattung, Thujenhecken, Maschendrahtzäune auf der Grenze zum Straßenraum. maximale Zaunhöhe zum Straßenraum 1,00 m.
T1.14	Stellplatznachweis:	Mindestens 2 Garagen- oder Stellplätze je Wohneinheit.

T2 Verkehrsflächen

T2.1	Sichtdreiecke:	Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art der Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von über 1,0m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,0m beginnt.
T2.2	Multifunktionsstreifen:	Die Randstreifen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Folgende Befestigungsarten sind möglich: Schotterrasen, versickerungsfähiges Betonpflaster, Rasengittersteine (Beton oder Klinker)

T2.3	Straßenbegleitgrün:	Zwischen Fahrbahnrand und Grundstücksgrenze sind als Schotterrasen ausgebildete Grünstreifen anzulegen; Breite 1,0m.
T2.4	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:	Die durch Planzeichen festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigter Bereich zu widmen.
T2.5	Öffentliche Fußwege:	Alle Fußwege sind mit wassergebundener Wegedecke zu befestigen.

T3 Wasserwirtschaft

T3.1	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 4.000 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 ist in die Trennkanalisation einzuleiten. Das auf anderen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen.
T3.2	Nutzung von Niederschlagswasser:	Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.
T3.3	Wasserrückhaltung	Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und aus privaten Zisternen überlaufende Niederschlagswasser ist in zwei Erdbecken in den beiden nördlichen Teilen des Geltungsbereichs zurückzuhalten und gedrosselt in den Klingraben abzuleiten. Das Rückhaltebecken und die Ableitung sind gemäß den derzeit gültigen Bemessungsvorschriften zu dimensionieren. Für die Einleitung in den Klinggraben ist eine wasserrechtliche Genehmigung oder Erlaubnis erforderlich. Das Rückhaltebecken ist mit einer maximalen Böschungsneigung von 1 : 2 auszubilden. Die Sohle ist mit mehreren kleinen, wasserhaltenden Mulden auszuformen. Das Becken ist mit autochthonem Saatgut zu begrünen und einmal jährlich zu mähen (mit Mähgutabfuhr).

T4 Grünordnung

T4.1 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 Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

T4.2 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen in den Randzonen des Geltungsbereichs sind als naturnahe Anlagen zu gestalten. Es sind artenreiche Frischwiesen mit autochthonem Saatgut anzusäen sowie entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen Bäume und Sträucher zu pflanzen. Geringfügige Lageabweichungen der Gehölzstandorte sind möglich. Naturnah gestaltete Spielbereiche sind im südlichen Bereich zwischen der Bebauung und dem bestehenden Hangwald zu integrieren.
Die Integration einer Trafostation mit einer Grundfläche von ca. 10 m^2 in den zentralen Grünkorridor ist zusässig.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Artenliste Bäume 1. 1	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Populus tremula	Zitterpappel
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Obstbäume	
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
	Obstbäume	
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

Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
Obstbäume: Hochstamm

	Mindestpflanzqualität Sträucher:	Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
T4.3	Straßenbäume	Entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen sind Bäume aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung	Acer platanoides Aesculus carnea Tilia cordata jeweils auch in Sorten	Spitzahorn Rotblühende Roßkastanie Winterlinde
Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung	Acer campestre Prunus avium Pyrus calleryana Sorbus aucuparia Sorbus intermedia	Feldahorn Vogelkirsche Chin. Wildbirne Eberesche Schwedischer Mehlbeere
Mindestpflanzqualität:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16	

T4.6	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

T4.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die naturnahen Hangwaldbestände sind zu erhalten. Die Entnahme einzelner Gehölze z.B. aus Verkehrssicherungsgründen sowie andere fachgerechte Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

C 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.
Dachkonstruktion	Der Dachstuhl des Gebäudes auf Parzelle 31 sollte in verstärkter Konstruktion ausgeführt werden.