

BEBAUUNGSPLAN "Viehhauser Straße"

Die Gemeinde Edling erlässt aufgrund der §§ 9,10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanZV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
 ■■■■ Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung**
 (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GR 105 max. zulässige Grundfläche in m² je Parzelle (z.B. GR = 105 m²)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)
 - WH 6.2 Höchstmaß der baulichen Anlage (z.B. Wandhöhe WH= 6,2 m)
- Baugrenzen, Bauweise**
 - - - - - Baugrenze
- Verkehrsf lächen**
 - 5.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
 Breite Erschließungsfläche 5m + 1m Schotterrasen
 Viehhauser Straße wird verbreitert + 1,5m breiter Fußweg neu
- Grünordnung**
 - 6.1 Einzelbaum I. Wuchsordnung gem. Artenliste C 5.4.1 zu pflanzen
 - 6.2 Strauchgruppe (gemäß Artenliste C 5.4.3 zu pflanzen, 3-5 Stk. pro Pflanzsymbol, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)
 - 6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (nach Artenliste C 5.4.3)
 - 6.4 private, nicht einzufriedende Flächen als Vorgartenzone mit Hauszugang, KFZ-Stellplätze und Garagenzufahrt
 - 6.5 Flächen zum Anpflanzen einer artenreichen Blühwiese im Bereich des Sichtdreiecks. Jegliche Art der Flächenversiegelung ist in dieser Fläche unzulässig.

- Sonstige Planzeichen**
 - 7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carport
 - 7.2 Satteldach, Firstrichtung zwingend
 - 7.3 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 476,27 m üNNH)
 - 7.4 Maßangabe in Metern (z.B. 5,0m)
 - 7.5 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
 - 7.6 Sichtdreieck, l= 70 m (von Bepflanzung, Werbeanlagen und sonst. sichtbarenden Gegenständen über 0,80 m Höhe sowie Stellplätzen freizuhalten).
 - 7.7 nur Doppelhäuser zulässig
 - 7.8 nur Einzelhäuser zulässig

- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
 - 135 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 135)
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - bestehende Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummer (z.B. Haus Nr. 22)
 - Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 476,0 m üNNH)
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Nummerierung der Parzellen (z.B. Parzelle 1)
 - Zufahrt Garage / Carport
 - Höhenkote OK Straße (z.B. 476,07 m üNNH)
 - vorgeschlagene Bebauung

- FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3, sowie § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.
 - 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte maximale Grundfläche je Parzelle, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, sowie die Festsetzung der Wandhöhen bestimmt.
 - 1.3 Die festgesetzte maximale Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKF EG) mit dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaube. Es gilt eine max. Wandhöhe des Hauptbaukörpers von **6,20 m**.
 - 1.4 Je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte werden maximal 2 Wohneinheiten (WE) zugelassen.

- Gestaltung der Gebäude**
 - Form der Baukörper**
 Hauptgebäude müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Grundrisform aufweisen. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mindestens 1:1,3 betragen.
 Vor- und Rücksprünge bis 1,25 m sind zulässig.
 Doppelhäuser und Doppelgaragen sind als **gestalterische Einheit** auszuführen. Die Sturzhöhen von Fenstern und Fensterläden müssen gleich sein, die Oberkante des Balkongeländers muss ebenfalls gleich hoch sein.
 - Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dacheindeckung**
 - 2.2.1 Für sämtliche Hauptgebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 22°- 27° festgesetzt. Dachflächen von Doppelhäusern müssen im selben Neigungswinkel ausgeführt werden. Für untergeordnete Nebengebäude werden auch begrünte Pultdächer zugelassen.
 - 2.2.2 Die Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
 - 2.2.3 Allgemein zulässig ist für die geneigten Dächer eine Dachziegel- oder Dachpfannendeckung. Die Dacheindeckung ist in Rot, Braun oder Grautönen auszuführen.
 - 2.2.4 Für Doppelhäuser und Doppelgaragen wird festgesetzt, dass beide Häften die gleiche Firshöhe und Traufhöhe erhalten müssen.
 - Dacheinschnitte, Dachgauben, Quergiebel**
 - 2.3.1 Dacheinschnitte und Dachgauben werden nicht zugelassen.
 - 2.3.2 Quergiebel sind zulässig, sofern sie 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 60 cm unterhalb des Hauptfirstes liegen. Pro Gebäudeseite ist nur ein Quergiebel zulässig (1 Quergiebel je Doppelhaus oder Einzelhaus).
 - Fassadengestaltung**
 - 2.4.1 Für die Außenwände der Gebäude werden Putzfächeln oder Holzverkleidungen festgesetzt. Putzfassaden sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden.
 Gebäude in Holzbauweise werden ebenfalls zugelassen.
 - 2.4.2 Der Anstrich von Putzfächeln hat hellfarbig (gebrochenes weiß) zu erfolgen. Holzflächen und Holzterle sind in hellen Braun- oder Grautönen bzw. farblos zu lasieren oder unbehandelt zu lassen.
 - 2.4.3 Außenwände mit reflektierenden Oberflächen, sowie in Signal- oder Leuchtfarben sind unzulässig.
 - 2.4.4 Verkleidungen aus Blech, Kunststoff oder sonstigen ortsnötlichen Materialien sind unzulässig.
 - Nutzung der Sonnenenergie**
 Auf den Dächern sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen zulässig, diese sind in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Aufgeständerte Anlagen werden nicht zugelassen. Die Elemente müssen in der Fläche ein Rechteck ausbilden, Umzahnungen von Kaminen, Dachflächenfenstern und Quergiebeln sind unzulässig. Beispiel:
 Unzulässig: zulässig:
- Garagen, Stellplätze**
 - 3.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
 - 3.2 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergedundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Spalt- oder Raseffugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) herzustellen.
 Bek statt genutzten Flächen ist Granit-Großstein mit Raseffuge oder Raseffugpflaster zulässig.

- Grundstückeinfriedungen**
 - 4.1 Zulässig sind Staketenz- bzw. Holzläuzen mit senkrecht stehenden Latten, Metallzäune, sowie gartenseitig hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis max 1,20 m Höhe ab Geländeoberfläche. Einfriedungen in Form von Mauern und Steinmauerwerk sind unzulässig, die Einfriedungen vergleichbarer Einfriedungen sind unzulässig.
 Der Abstand vom Erdreich zum Zaun muss mindestens 15 cm betragen.
 - 4.2 Zaunpfeiler sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.
 - 4.3 Hecken sind ausschließlich aus heimischen Gehölzen nach Artenliste und nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zur Grundstücksgrenze ist ein Pflanzabstand von 0,5 m einzuhalten.
- Grünordnung**
 - 5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 Von der Anwendung der Eingriffsregelung kann abgesehen werden, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB handelt.
 - 5.2 Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den Pflanzgeboten mit Planzeichen, mindestens ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung nach Artenliste zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm.
 - 5.3 Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind zwei heimische Sträucher der Artenliste unter Punkt 5.4.3 zu pflanzen.
 - 5.4 **Artenliste**
 Die folgende Artenauswahl ist für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen verbindlich (in Klammern die Angabe der Mindestqualität). Es sind nur autochthone Gehölze zulässig.
 - 5.4.1 **Bäume I. Wuchsordnung (großkronige Bäume)**
Artenliste 1: Pflanzqualität: Hochstamm (Sol. 3 x v. mit Ballen, SIU. 16-18)
 Acer platanoides (Spitzahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Fagus sylvatica (Rotbuche)
 Quercus robur (Stieleiche, Sommerliche)
 Tilia cordata (Winterlinde)
 Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
 Obst- und Nussbäume regionaltypischer Sorten als Hochstamm
 - 5.4.2 **Bäume II. Wuchsordnung (kleinkronige Bäume)**
Artenliste 2: Pflanzqualität: Hochstamm (HS), Stammbusch (SB) SIU 14-16 cm oder Heister Zvw. 150-200 cm
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Alnus glutinosa (Schwarzlerche)
 Alnus incana (Weißlerche)
 Malus sylvestris (Wildäpfel)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Prunus mahaleb (Steinweißdorn)
 Prunus padus (Traubenkirsche)
 Pyrus pyramidalis (Wildbirne)
 Sorbus domestica (Speierling)
 Sorbus aria (Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Standortgerechte Obstbäume (HS) regionaltypischer Sorten

- Strauchgehölzpflanzung**
Artenliste 3: Pflanzqualität: 2 x v Str. 100-150 cm
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Hortkirsche)
 Corylus avellana (Hasel)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Prunus spinosa (Schlehdom)
 Rosa canina (Hunds-Rose)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
 - Negativliste**
 Alle nachgenannten Gehölze und Wuchserformen wirken sich durch ihren fremdartigen und oder störenden Charakter so negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, dass ihre Verwendung nicht zulässig ist.
 - Trauer- und Hängeformen von Laub- u. Nadelgehölzen, z.B. Hänge - Zypressen
 - Säulen- und pyramidenförmige Gehölze, z.B. Thujaen, Scheinzypressen
 - Gehölze mit blauer Blattfärbung, z.B. Blau-Fichte, Blau-Tanne
 - Pflanzpflicht und Fräseetzung**
 Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend der abgestorbenen Bestände vorzunehmen.
 - Die Gehölzpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit des höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Bäume sind bis zu dieser Kote wasserrechtlich zu errichten (Keller wasserrechtlich und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).**
 - Vermeidungsmaßnahmen**
 - 5.7.1 Bestehende Gehölz- und Grünstrukturen im Bereich der Ebrach sind als Eingrünung zu erhalten und bei den Baumaßnahmen durch entsprechenden Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung zu schützen (DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
 - 5.7.2 Eingriffe wie Rodungen oder Rückschnitte dürfen nicht in der Vogelbrutzeit zwischen Anfang März und Ende September durchgeführt werden.
 - Freiflächengestaltung**
 - 6.1 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen, welcher die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.
 Die Freiflächengestaltung ist bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.
 - 6.3 Freiflächen sind zu begrünen, Schottergärten werden nicht zugelassen.
 - 6.4 **Artenschutz**
 Für Außenbeleuchtung sind gemäß BayNatSchG insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln) zu verwenden. Die Leuchten dürfen keine Beeinträchtigung für nachtaktive Tiere darstellen.
 - 6.5 Lichtschächte und ähnliche Bauteile sind so auszuführen, dass diese keine Fallen für Kleintiere, Reptilien und Amphibien darstellen (z.B. Abdeckungen oder Fluchtmöglichkeiten).
 - 6.6 Bei der Errichtung von Gebäuden mit großflächigen Verglasungen sind Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag zu tätigen (z.B. Vogelschutzgitter).
 - Geländemodellierung**
 Höhenunterschiede sind vorzugsweise als natürliche Böschungen auszubilden und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern bis 50 cm Höhe werden allgemein zugelassen. Die Geländemodellierung ist im Bauantrag einzutragen (natürliches / geplantes Gelände).
- Niederschlagswasser**
 Nicht verschmutztes Niederschlagswasser der Erschließungsflächen, von sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks und der Dachflächen ist über zu erstellende Rückhalte- und Versickerungsanlagen abzulassen. Das benötigte Rückhaltedruckvolumen ist zu bemessen und im Bauantrag nachzuweisen. Die Bemessung der Anlagen hat nach den jeweils geltenden technischen Regelungen zu erfolgen.
- Abstandsflächen**
 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 h, jeweils aber mindestens 3 m. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 70° wird zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugezählt.

- HINWEISE DURCH TEXT**
 - 1 **Bodenfunde**
 Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
 - 2 **Bodenkenntnis**
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
 - 3 **Schutz des Oberbodens**
 Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Deckschicht zu versehen.
 - 4 **Geologie, Geotechnik und Baugrund**
 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.
 Wird beim Baugrubenausbau Grundwasser angetroffen, sodass eine Bauwerkshaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
 Hinsichtlich Baugrunderkundung, Bodenkenntnis, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.
 - 5 **Allianen oder schädliche Bodenveränderungen**
 Sollten bei den Ausgrabungen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Allian hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Rosenheim zu benachrichtigen (Mittelteilpflicht gem. Art 2 BayBodSchG).
 - 6 **Wasserversorgung**
 Die Wasserversorgung des Baugebiets wird durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung sichergestellt.
 - 7 **Schmutzwasserbeseitigung**
 Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.
 - 8 **Umgang mit Niederschlagswasser**
 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnähe flächenhafte Versickerung über eine geeignete oberflächennahere Schicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswassererstellungsverordnung) genehmigungsfähig.



D VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Edling hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans „Viehhauser Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Edling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Edling, den

Matthias Schnetzer, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Edling, den

Matthias Schnetzer, 1. Bürgermeister

- Baulicher Schallschutz
 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen befindet. Im Hinblick auf die Viehhauser Straße im Osten, ist auf eine entsprechende Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Räumen wie Kinder- und Schlafzimmern zu achten. Der Einbau von zentralen / dezentralen Lüftungsgeräten wird empfohlen.
- Eventuelle Forderungen auf die Erstattung von Lärmschuttmassnahmen durch den Straßenbausträger können gemäß Verkehrs-lärm-schutzrichtlinien (VLärmSch R97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
- Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten die Regelungen und Vorschriften, die grundsätzlich immer zu beachten sind (z.B. Vorschriften in Zusammenhang mit Wasserschutzgebieten etc.). Durch diese Vorschriften kann es zu Nutzungseinschränkungen auf den betroffenen Grundstücken kommen. Entsprechende Auskünfte und weitergehende Hinweise erteilt das Landratsamt.
- Rechtsvorschriften / Ordnungswidrigkeiten:
 Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot einer Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 bis 4 oder Art. 80a oder einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 oder einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund einer solchen Rechtsverordnung oder Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Gemeinde Edling

Bebauungsplan "Viehhauser Straße"

Gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

LAGEPLAN M 1:500

PLANVERFASSER

JS
STEPHAN JOCHER
 ARCHITECTEN • STADTPLANER • GENERALPLANNER

Stephan Jocher
 Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
 Schmidzelle 14
 83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 - 5 00 55
 Fax: +49 (0)8071 - 4 07 24
 E-mail: s.jocher@jocher.com
www.jocher.com

23.06.2022