

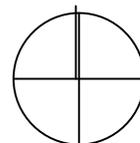
GEMEINDE EDLING

BEBAUUNGSPLAN ROSSHART-SÜDWEST

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
GEMÄSS § 13b BauGB

Germering, 01.04.2019

M 1 : 1000



**von Angerer
Konrad
Fischer
Urbaniaik**

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21 b
82110 Germering
T 089 6142400
F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de



Die Gemeinde Edling erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigten Bebauungsplan "Roßhart-Südwest" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB als

S a t z u n g .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

GR 130 maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude je Bauraum in Quadratmeter (z.B. 130 m²; vgl. C. 2.2)

WH 5,50 zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. max. 5,50 m)

3. Bauweise, Baugrenzen

 Baugrenze

 offene Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

4. Grünordnerische Festsetzungen

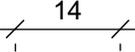
 zu pflanzender großkroniger Laubbaum oder Obst gem. Pflanzliste unter C.10.3 - Eine Verschiebung um bis zu 5 m von den Standorten gemäß Planzeichnung ist zulässig

 Private Grünfläche

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2 WE Anzahl der Wohneinheiten als Höchstmaß (z.B. 2 WE)

	Firstrichtung
	Maßangabe in Meter (z.B. 14,00 m)
	Fläche für Garagen
	Garagenzufahrt

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Baukörper
488/2	Flurstücknummer
	Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung "Roßhart"

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauGB sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude (GR) sowie die zulässige Wandhöhe (WH) als Höchstgrenze.
- 2.2 Der planzeichnerisch festgesetzte Wert für die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude darf um max. 15 m² für ausschließlich erdgeschossige Anbauten bzw. Wintergärten überschritten werden.
- 2.3 Die festgesetzten Werte für die Grundfläche der Hauptgebäude dürfen durch die zur Hauptnutzung zählenden Flächen von Terrassen, Eingangsüberdachungen, Außentritten, Balkonen und Dachüberständen um bis zu 50 v. H. überschritten werden.
- 2.4 Die Grundflächen gemäß C.2.2 und C.2.3 dürfen durch die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,45 (Summenmaß der Versiegelung bezogen auf das jeweilige Baugrundstück).
- 2.5 Die max. überbaubare Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports darf 65 m² pro Grundstück nicht übersteigen.
- 2.6 Die zulässige Wandhöhe nach C.2.1 bemisst sich von der Oberkante der anliegenden Straße in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der Außenkante Außenwand.

- 2.7 Die zulässige Wandhöhe von Garagen und Carports wird auf maximal 3,00 m im Mittel gemessen von der Oberkante des Geländes bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der Außenkante Außenwand festgesetzt.

3. Wintergärten

Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig. Sie haben sich in Dachneigung, Fensterform und Gliederung dem Hauptgebäude anzupassen. Wintergärten dürfen die Baugrenze bis auf eine Tiefe von max. 1,50 m überschreiten. Die Länge darf max. ein Drittel der Gebäudeseite betragen.

4. Dächer

- 4.1 Bei Wohngebäuden sind nur Satteldächer, auf freistehenden oder angebauten Nebengebäuden und Garagen sind außer Satteldächern auch Pultdächer und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- 4.2 Zulässige Dachneigung: für Hauptgebäude: 23° - 28°
für Nebengebäude bzw. Garagen: 16 ° - 28 °.
- 4.3 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
Je Dachseite der Hauptgebäude ist ab einer Dachneigung von 25° ein Zwerchgiebel (außenwandbündige Gaube) zulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf höchstens ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

5. Höhenlage der Gebäude

- 5.1 Die Höhe der OK des Erdgeschoßrohfußbodens darf, bezogen auf die Mitte des nächstgelegenen Straßenniveaus eingangsseitig, 0,25 m nicht unterschreiten (Schutz vor Starkregenereignissen) und 0,35 m nicht überschreiten.
- 5.2 Geländeauffüllungen zur Einbindung der Gebäude sind soweit erforderlich zulässig.
- 5.3 Abgrabungen und Lichtgräben sind unzulässig.

6. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Für die Dacheindeckung sind naturrote oder braune Ziegel oder Pfanneneindeckung zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- 6.2 Dachüberstände sind zulässig und zwar für
Hauptgebäude
- an der Traufe von min. 0,70 m - max. 1,20 m
- am Ortgang von min. 0,80 m - max. 1,50 m
für Garagen und Nebengebäude
- an der Traufe von min. 0,40 m - max. 0,70 m
- am Ortgang von min. 0,50 m - max. 1,00 m.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 7.1 Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.
- 7.2 Garagen und Carports dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (= Bauräume) und der festgesetzten Flächen für Garagen errichtet werden.
- 7.3 Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als Pflaster mit Rasenfuge oder als wassergebundene Decke.
- 7.4 Private Zufahrten dürfen nicht auf öffentlichen Grund entwässert werden.
- 7.5 Offene Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (= Bauräume) und der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

8. Einfriedungen

Sofern die Grundstücke zur Straße hin eingefriedet werden, sind folgende Ausführungen zulässig:

1. Sockellose Zäune mit einer Höhe von max. 1,30 m über der Straßenoberkante.
2. Heckenbepflanzung, Auswahl der Arten gem. Pflanzliste 11.3
3. Strauchbepflanzung, Auswahl der Arten gem. Pflanzliste 11.3

An seitlichen Grundstücksgrenzen sind Zäune mit Hinterpflanzung und einer max. Höhe von 1,30 m gemessen vom natürlichen Gelände zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Gelände ist 10 cm Freiraum zu belassen, um einen Durchschluß für Kleinlebewesen zu gewährleisten

Einfassungen entlang der Straßen sind bis zu einer Höhe von + 5 cm gegenüber dem Straßenniveau zulässig (Leistenstein).

Stellplätze und Stauräume vor Carports und Garagen dürfen im Anschluss an die Erschließungsstraße nicht eingefriedet werden.

9. Kabelverteilerschränke

Kabelverteilerschränke des Stromversorgers müssen bündig mit der Einfriedung auf den Privatgrundstücken errichtet werden.

10. Grünordnung

10.1 Privates Grün - Befestigungen der Grundstückszufahrten/
Maß der Flächenbefestigung/ Versickerung von Oberflächen
Für private Grundstückszufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge). Diese Flächen sind durch einen Pflanzstreifen von mind. 0,5 m vom Gebäude abzusetzen. Das Straßenabwasser ist vor der Versickerung bzw. Ableitung in den nächstgelegenen Vorfluter über einen Schlammfang zu leiten.

10.2 Privates Grün - Bepflanzung im Grundstück
In den Baugrundstücken sind die verbleibenden nicht überbaubaren Flächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 200 m² der Flächen, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, sind mindestens ein Baum aus der Pflanzliste oder zwei Obstbäume sowie 15 Sträucher aus der Pflanzliste zu pflanzen. Außer den Sträuchern der Pflanzliste können auch für 30 Prozent der Pflanzmenge andere heimische Laubgehölze verwendet werden.
Abweichungen der Pflanzstandorte für notwendige Zufahrten oder Zugänge oder zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung sind zulässig.
Bei Obstbäumen sind heimische Sorten entsprechend der Sortenliste des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landespflege zu pflanzen.
Neu zu pflanzende Hecken müssen aus mind. 5 der in der Pflanzenliste empfohlenen Arten bestehen. Nadelholzhecken sind nicht zulässig.

10.3 Pflanzenliste

Für alle Neupflanzungen sind folgende Arten und Pflanzgrößen zu verwenden. Mindestgröße der Baumscheibe oder des freizuhaltenden Wurzelraumes: 5 m²

Großkronige Bäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, StU 18 - 20 cm

Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Prunus avium
Tilia cordata

Bergahorn
Birke
Vogelkirsche
Winterlinde

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, StU 14 - 16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus accuparia	Eberesche

Obstbäume als Halb- und Hochstämme

Sträucher: Mindestpflanzqualität: 2 x v. , 60 - 80 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Rotblattrose
Rosa majalis	Zimtrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Geschnittene Hecken sind grundsätzlich nicht zulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. **Wasserwirtschaft**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Gegen Hang- und Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben durch den privaten Grundeigentümer zu sichern.

Keller sind bis zu einer Kote von 25 cm über OK Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.

Eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung wird empfohlen. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums verwiesen (<http://www.fib-bund.de/inhalt/themen/hochwasser>).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen (<http://www.elementar-versichern.bayern.de>).

2. **Landwirtschaft**

Die Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen ist, sofern sie nach ortsüblicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkungen zu dulden.

3. **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen

4. **Grünordnung**

Alle Neupflanzungen sind entsprechend der Pflanzenliste zu wählen.

5. **Bodenschutz**

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 189915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zur Anwendung empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des abfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

6. **Gebäudetechnik**

Es ist ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie anzustreben, daher wird empfohlen die Energiegewinnung durch erneuerbare Energien (Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie) zu nutzen.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) wird verwiesen.

Zulässig sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche oder auf der Dachfläche in deren Neigung aufliegend ohne Flächenbegrenzung.

Solaranlagen sollen als zusammenhängende klar definierte rechteckige Flächen ausgebildet werden. Abtreppungen und gezackte Ränder („ausgebissene“ Formen, „Ausfransungen“) insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sollen vermieden werden. Bei der Errichtung von Solaranlagen ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild hinzuwirken. Durch Sonnenkollektoren auf Haus- und Garagendächern kann es zu wesentlichen Beeinträchtigungen der benachbarten Gebäude durch Blendwirkung kommen. Es wird empfohlen, die Blendwirkung vor dem Einbau der Solar-Module fachgerecht überprüfen zu lassen.

7. Brandschutz

Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitts V der BayBO wird verwiesen.

8. Gestaltung von Carports und Nebenanlagen

Es wird empfohlen, Carports und Nebenanlagen in Holzbauweise auszuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat hat den Vorentwurf des Bebauungsplans in seiner Sitzung vom gebilligt.
5. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
4. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Die Gemeinde Edling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Edling, den
.....
M. Schnetzer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

(Siegel) Edling, den
.....
M. Schnetzer, Erster Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus des Edling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel) Edling, den
.....
M. Schnetzer, Erster Bürgermeister