

BEBAUUNGSPLAN "Viehhauser Straße"

Die Gemeinde Edling erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 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 (PlanV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 Geltungsbereich
2 Art der baulichen Nutzung
3 Maß der baulichen Nutzung
4 Baugrenzen, Bauweise
5 Verkehrsflächen
6 Grünordnung

- 6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen
6.4 private, nicht einzuflächende Flächen als Vorgartenzone
6.5 Ausgleichsfläche (arterielle Blühwiese) im Bereich des Sichtdreiecks
6.6 Gesetzlich geschütztes Biotop, Gehölzsaum an der Erbrach S-Edling

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1 bestehende Flurstücksgrenze
2 bestehende Grundstücksgrenze
3 bestehende Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummer
4 Höhenlinien bestehende Gelände
5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6 Nummerierung der Parzellen
7 Zufahrt Garage / Carport
8 Höhenkote OK Straße
9 vorgeschlagene Bebauung

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Das Baugelände wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte maximale Grundfläche je Baugrundstück...
1.3 Die festgesetzte maximale Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand von der Oberkante des Fertigfußbodens...
1.4 Je Einzeihaus sowie je Doppelhaushälfte werden maximal 2 Wohneinheiten (WE) zugelassen.
1.5 Für die Bemessung der Abstandfläche gilt Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2 Gestaltung der Gebäude

- 2.1 Form der Baukörper
2.2 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dachbedeckung
2.3 Dachenschnitte, Dachgauben, Quergiebel
2.4 Nutzung der Sonnenergie

3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- 3.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
3.2 Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) herzustellen.
3.3 Pro Parzelle wird jeweils 1 Nebengebäude mit max. 30 m² Brutto-Rauminhalt sowie zusätzlich benötigte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen...

4 Grundstückseinfriedungen

- 4.1 Zulässig sind ausschließlich Staketolen- bzw. Holzläune mit senkrecht stehenden Latten, Metallzäune, Holzelemente, sowie gartenspezifische Einfriedungen...
4.2 Zaunsysteme sind nur als Einzelfundamente zulässig.
4.3 Hecken sind ausschließlich aus heimischen Gehölzen nach Artenliste und nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

5 Grünordnung

- 5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsflächen
5.1.1 Ausgleichsflächen in der Gemeinde/Gemarkung Edling
5.1.2 Ökotoeken
5.2 Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen
5.3 Fristsetzung und Flächensicherung
5.4 Artenliste

5.4.1 Bäume I, Wuchshöhe (Bäume > 15 m)

- Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Quercus petraea
Cornus alba
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus carpinifolia
Ulmus glabra

5.4.2 Bäume II, Wuchshöhe (Bäume > 10m)

- Acer campestre
Acer glabrum
Acer incana
Betula pendula
Carpinus betulus
Malus ssp.
Mespilus germanica
Populus tremula
Prunus avium
Prunus padus
Salix alba
Sorbus aria
heimische Obstbäume

5.4.3 Bäume III, Wuchshöhe (kleinkronige Bäume) mind. 3 m

- Castanea monogyna
Fraxinus alnus
Malus sylvestris
Prunus domestica
Prunus domestica subsp. syriaca
Prunus padus
Pyrus pyralis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Salix caprea
Salix viminalis
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis

5.4.4 Sträucher vStr., mind. 4-5 Triebe, H 60 - 100 cm

- Artemisia ovalis
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Eunonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes spec.
Rosa alvensis
Rosa canina
Rosa glauca
Salix aurita
Salix cinerea
Salix nigricans
Salix purpurea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

5.4.5 Negativliste

- Alle nachgenannten Gehölze und Wuchsförmungen 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. Thuja, Scheinzypressen
- Gehölze mit blauer Blaufärbung, z.B. Blau-Fichte, Blau-Tanne

5.5 Pflanzpflicht und Fristsetzung

- 5.5.1 Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen.
5.5.2 Die Gehölzpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes folgende Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen.
5.5.3 Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen.

5.6 Freiflächengestaltung

- 5.6.1 Die Freiflächengestaltung ist bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.
5.6.2 Freiflächen sind zu begrünen, Schottergärten werden nicht zugelassen.
5.7 Artenschutz
5.7.1 Für Außenbeleuchtung sind gemäß BayNatSchG insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil zu verwenden.
5.7.2 Lichtschächte und ähnliche Bauteile sind so auszuführen, dass diese keine Fallen für Kleintiere, Reptilien und Amphibien darstellen.
5.7.3 Bei der Errichtung von Gebäuden mit großflächigen Vergläsungen sind Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag zu tätigen.

5.8 Geländemodellierung

- 5.8.1 Die Geländemodellierung ist vorzugsweise als natürliche Böschungen auszubilden und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
5.8.2 Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m an der Erbrach, unterliegen der Genehmigungsspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes.
5.8.3 Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

D HINWEISE DURCH TEXT

- 1 Bodenfunde
2 Bodendenkmäler

3 Schutz des Oberbodens

- 3.1 Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen.
3.2 Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB) ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen.

4 Geologie, Geotechnik und Baugrund

- 4.1 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.
4.2 Wird beim Baugrubenausbau Grundwasser angetroffen, sodass eine Bauwerkserhaltung stattfindend muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
4.3 Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen

5 Umgang mit Niederschlagswasser

- 5.1 Umgang mit Niederschlagswasser
5.1.1 Überschüssiges Niederschlagswasser ist soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern.
5.1.2 Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linearförmigen unterirdischen Versickerung über (Mauern) Rippen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sicherungsschächte zu geben.
5.1.3 Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Sickerstest beauftragt.
5.1.4 Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linearförmigen unterirdischen Versickerung über (Mauern) Rippen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sicherungsschächte zu geben.
5.1.5 Sol von der TRENWG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
5.1.6 Ist die nWFv nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswasseremission eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.

6 Starkniederschläge

- 6.1 Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten.
6.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mind. 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
6.3 Auf eine wassersensible Gebäudeplanung ist zu achten.
6.4 Wassersensible Siedlungsentwicklung (bavem.de) - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaanpassendes Regenwassermanagement in Bayern.

7 Emissionen

- 7.1 Baulicher Schallschutz
7.2 Emissionen
7.3 Eventuelle Forderungen auf die Erstellung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können gemäß Verkehrsschutzrichtlinien (VLärmSch R97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
7.4 Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m an der Erbrach, unterliegen der Genehmigungsspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes.
7.5 Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

D VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Edling hat in der Sitzung vom 23.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Viehhauser Straße“ beschlossen.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 23.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis 30.09.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis 30.09.2022 öffentlich ausgestellt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 08.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2022 wurde mit der Begründung erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Edling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Edling, den
Matthias Schnetzer, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan "Viehhauser Straße"

mit integrierter Grünordnungsplanung
LAGEPLAN M 1:500

Änderungen sind durch blaue Schrift gekennzeichnet

PLANVERFASSER: STEPHAN JOCHER, ARCHITECTEN - STADTPLANER - GENERALPLANER
GRÜNORDNUNG: Harald Niederlöhner, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH