

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung M 1:1.000 "Westlich der Föhrenstraße" rechtsgültige Fassung



I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"



Präambel Die Gemeinde Erharting, Landkreis Mühldorf a. Inn erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ...

§1 Räumlicher Geltungsbereich Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 20.04.2022 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung besteht aus: 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 20.04.2022, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen 2) Begründung vom 20.04.2022.

Erharting, den 12.05.2022. Mathias Huber, 1. Bürgermeister

Die PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "WESTLICH DER FÖHRENSTRASSE" WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG VOLLSTÄNDIG DURCH DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.
1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Nicht zulässig sind Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

2.0 BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauGB)

- 2.1 Baugrenze
2.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Hier Zweckbestimmung: Garagen und Carports mit Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 3.1 überörtliche Straßenverkehrsfläche, öffentlich
3.2 Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigt, öffentlich
3.3 Straßenbegrenzungslinie
3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
3.4.1 Gehweg Kreisstraße (befestigt), öffentlich
3.4.2 Gehweg (befestigt), öffentlich
3.4.3 Mehrzweckstreifen (Rasenfugenpflaster, Pflanzbeete), öffentlich
3.4.4 Wirtschaftsweg, öffentlich

4.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Transformatorstation
4.2 Abfall

5.0 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 5.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserschiffahrt, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenwasser-Rückhaltebecken
5.2 Regenwasser-Kanal (RW)
5.3 Wasserablauf für Quell- und Oberflächenwasser, offen, im Bereich von Straßenquerungen verrohrt

6.0 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6, § 191 und § 201 BauGB)

- 6.1 Wald

7.0 SONSTIGE PLANZEICHNEN UND FESTSETZUNGEN

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes
7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedliche Art der baulichen Nutzung
7.3 Stützmauer
7.4 Anbauverbotszone zur Kreisstraße MÜ 10 mit 10 m ab Fahrbahnkante
7.5 Baumsturzzone = 20 m zur Waldgrenze
7.6 E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
7.7 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

7.8 WH max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern von festgesetzter Bezugshöhe aus gemessen, gem § 18 BauNVO 7,0

8.0 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 öffentliche Grünfläche
8.2 private Grünfläche
8.3 zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:
8.3.1 Baum I. Ordnung (gemäß Artenliste siehe Punkt IV.3.1). Eine lagemaße Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
8.4 Baum, zum Erhalt

9.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 9.1 Flurstücksgrenze
9.2 Flurstücksnummer
9.3 Bestandsgebäude
9.4 Höhenschichtlinien Bestand
10.0 HINWEISE
10.1 Bemaßung
10.2 Vorschlag Parzellengrenzen
10.3 Einfahrt Ausfahrt
10.4 Sichtdreieck 3,0/10,0 m (zur Kreisstraße)
10.5 geplantes Regenwasser-Rückhaltebecken in Erdbauweise
10.6 bestehende Quellwasser-Entwässerungsmulde

10.1 Nutzungsschablonen: Art der baulichen Nutzung, zulässige Haustypen

Table with columns for building types (WA, MI, E/D) and their corresponding maximum allowable ground floor area (GRZ) and height (WH).

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
1.1.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei einem Doppelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig. Bei einem Einzelhaus sind bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.
1.1.2 Die Wandhöhe ist das Maß von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtaube oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe der Hauptgebäude ist die jeweils angrenzende Straße (jeweilige Straße der Grundstückzufahrt) in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade maßgebend.
1.2 traufseitige Wandhöhe maximal zulässig 7,0 m

- 1.2 Bauweise: Für das Baugelbiet gilt offene Bauweise. offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m seitlicher Grenzabstand mind. 3 m

- 1.3 Abstandsflächen: Es gelten grundsätzlich die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Es gilt der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer festgesetzten Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens aber 3 Meter. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtaube oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 1.4 Nebenanlagen: Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig: Fußwege; Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen; einmalig in Form von Gartengeräten, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³; Terrassen auch mit Überdachung mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m; Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³; Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung; Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung; Stellplätze; Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Somit sind Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen Punkt II.2.2, sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.2.1 zulässig.

2.0 GESTALTUNGS FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 2.1 Dachform und Dachneigung: Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig. Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Satteldach 20° - 36°
2.2 Dachdeckung: Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun- u. Grautönen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht erlaubt. Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

2.3 Dachgäuben: Dachgäuben sind unzulässig. Zulässig ist maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m, senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst sein.

3.0 GESTALTUNGS FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 3.1 Grenzbebauung: Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.
3.2 Wandhöhe: Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Hauptgebäude Punkt III.1.1.2. Als maximale mittlere traufseitige Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude werden 3,0 m festgesetzt.
3.3 Dachform, -neigung, -deckung: Für Dachformen und -deckung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Hauptgebäude, siehe III.2.0. Zusätzlich sind Pultdächer von 5° bis 12° Grad erlaubt.

4.0 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten: Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.
4.2 Stellplatzanzahl: Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

5.0 EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 5.1 Art: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holz- und Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
5.2 Höhe: max. 1,20 m ab OK des fertigen Geländes
5.3 Abstände: Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, Mehrzweckstreifen etc.) mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Balkenstreifen ist als Wiese/Rasen zu gestalten und zu pflegen.
5.4 Zaunsockel: unzulässig, es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.
5.5 Gabionenwände: Gabionenwände entlang von Grundstücksgrenzen sind ausschließlich in einer Höhe von max. 1,2 m auf einer Länge von max. 12 % der gesamten Grundstückslänge zulässig.
5.6 Sichtschutz: Ausschließlich zwischen Doppelhäusern ist ein Sichtschutz in einer Höhe von max. 2,0 m auf einer Länge von max. 8,0 m zulässig. Sichtschutz entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen: Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken in einer Höhe von max. 1,0 m und Abgrabungen von max. 0,5 m ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Die randlichen Auftrags- und Abtragsböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein.
6.2 Stützmauern: Die Ausbildung von Stützmauern ist nur bis zu einer Höhe von 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Bei Planung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 7.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.
7.2 Schmutzwasser (soziale Abwässer) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.
7.3 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem eigenen Grundstück nach den einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zu versickern.

8.0 SICHTDREIECKE

Die erforderlichen Sichtdreiecke in die Kreisstraße sind von sich behindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Gemeinverbindungsstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrem die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Geländeaufschüttungen sind hier nicht zugelassen.

9.0 BAUMSTURZZONE

Bei einer Bebauung innerhalb der Baumsturzzone = 20 m zur Waldgrenze, sind die Gebäude so auszuführen, dass sie einem Baumsturz durch Wind- und Schneebrock widerstehen. Dies muss beim jeweiligen Bauantrag durch eine entsprechende Statik nachgewiesen werden.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines Die privaten und öffentlichen Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / Beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumzüchler (BBZ) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m². Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Höchststamm, 3kv., STU 14 -16 cm Bäume II. Ordnung: Höchststamm, 3kv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2kv., 150 -200 cm oder Sträucher: 2kv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes Je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbau II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angeordnet werden). Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kieseledungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3.1 Bäume I. Ordnung: Acer platanoides Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn, Fraxinus excelsior Esche, Quercus robur Stiel-Eiche, Tilia cordata Winter-Linde
3.2 Bäume II. Ordnung: Acer campestre Feld-Ahorn, Carpinus betulus Hainbuche, Malus domestica Wild-Äpfel, Prunus padus Traubeneiche, Prunus avium Vogel-Kirsche, auch in Sorten, Prunus padus Trauben-Kirsche, Sorbus aucuparia Eberesche

alle Obst- und Nutzbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten als Sämling
Walnuss:

- 3.3 Auswahlliste heimischer Sträucher: Corylus avellana Hasel, Cornus sanguinea Hartweige, Euonymus europaeus Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare Liguster, Lonicera xylosteum Heckenkirsche, Prunus spinosa Schlehe, Rosa canina Hüds-Rose, Salix caprea Kätzchen-Weide, Sambucus nigra Schwarzer Holunder, Viburnum lantana Wolliger Schneeball, Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

In den privaten Freiflächen ohne Pflanzanlagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zu zugelassen.

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENTARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Eddelbäume oder Edelweiden, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neuanbauten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Planung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgerechte und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

V. HINWEISE

Größebäume: Baumruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleimbäume: Baumruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe, 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des ABGB verwiesen.

3.0 BODENKENNÄLMER

Auf dem Gelände des geplanten Baugelbietes sind keine Bodenkennämmer bekannt. Zufällig zugrundeliegende Bodenkennämmer und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 BAUMATERIALIEN

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schalf-, Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum...).

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 AUSHUBMATERIAL

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldändern usw.

7.0 ALLTAGSTEN

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Alltagsarten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Ausbau von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angefragt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlastlagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen. Falls während der Erdarbeiten bislang nicht bekannter auffälliger / verunreinigter Bodenaushub anfällt, ist dieser bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwertung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Contaner, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

8.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN TIER- UND INSEKTENWELT

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung des geplanten Wohnbaugebiets ist möglichst innerenleuchtend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten, sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es sind LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur max. 2.700 Kelvin) zu verwenden. Das Lampengehäuse soll gekapselt sein. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird.

9.0 SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte ein gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

10.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

11.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dämpfen.

12.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen: Zur Vermeidung von Verlusten an saisonal wichtigen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagenbedingten Vorgehens absehbare betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen. Nistplätze/ Nistkästen für Gebäudebrüter: Zum Erhalt der Artenvielfalt wird empfohlen Nistplätze/ Nistkästen für Gebäudebrüter vorzusehen und zu unterhalten. Für Wohngebäude sind je Wohnung 0,6 Quartiere vorzusehen. Das Ergebnis ist aufzurufen. Die Anbringung der Nistkästen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (ist eine Anbringung der Nistkästen nicht möglich, sind alternative Standorte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen). Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar).

13.0 ABFALLWIRTSCHAFT

Die Mülltonnen der Baulflächen auf Flur-Nr. 82/0, 82/10, 82/11, 84 (nördliche Teilfläche), 84/14, 84/15 und 88/4, Gemarkung Erharting, sind an den Abflughängen an der nördlichen Erschließungsstraße oder dem Wendehammer im Geltungsbereich bereitzustellen.

14.0 LÄRMSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Hauptstraße (Kreisstraße MÜ 10) an den nächstgelegenen Immissionsorten die schallschlechten Orientierungswege (OW) für Mischgebiete der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Verkehrslärm von 60 db(A) tags und 50 db(A) nachts täglich nach geringfügig, sind alternative Standorte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar).

Es wird daher empfohlen, im Mischgebiet die Aufenthaltsräume nach Norden zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sollten die Wohnhäuser durch "passive" bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel geschützt werden. Da ausreichend niedrige Innenpegel nur bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden können, sollte ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind dabei schallschneidende wirksame Fensterverbände oder mechanische Lüftungen vorzusehen, um die Räume nachts ausreichend zu belüften, ohne dass der Verkehrslärm ungehindert in die Räume gelangt.

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bausträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

15.0 BAUMSCHUTZ

Die DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen u. Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, die RAS-PA, Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Forschungsgesellschaft für Straßen- u. Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau und die ZTV-Vegetr-MU: Zusätzliche technische Vorschriften zur Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationsgeschichten, Stadt München sind zum Schutz von Bäumen und Wurzelbereichen einzuhalten.

16.0 GEFAHR DURCH STARKREGENEREIGNISSE / STURZFLUTEN / ÜBERSCHWEMMUNGEN

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenerereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr selten und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realtem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenerereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden vorwiegend durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wasserdringewege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechende angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassereinträge geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

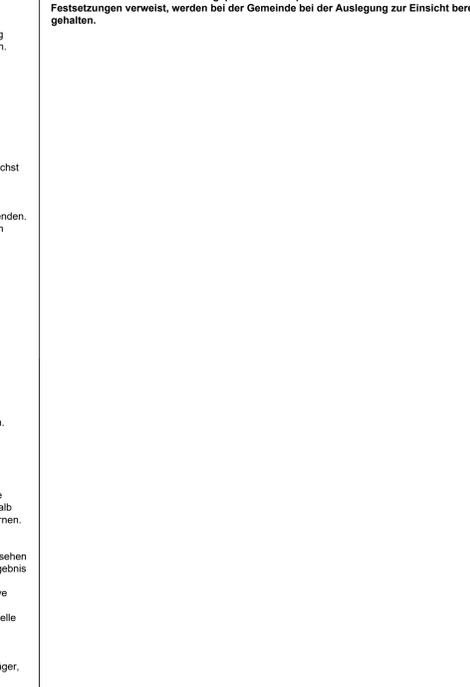
Die Gebäude sollten mind. 25 cm über der höchsten Geländeoberkante wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und aufreißbar, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann. Vorkehrungen sind zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Die Planung und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenerereignisse ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzzeile zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten: www.fbu-bund.de/themen/hochwasser. Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des SINUV und SINB zu Hochwasser- und Starkregenerereignissen in der Bauleitplanung hingewiesen: https://www.sinnuv.de/themen/wasserversorgung/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

17.0 AUSGLEICHSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Eine Ausgleichsfläche gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

ZUGÄNLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC. Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung. Gemeinde Erharting, Landkreis Mühldorf a. Inn, Regierbezirk Oberbayern.

Planungsdaten, Verfassungsvermerke, Unterschriften, and contact information for JOCHAM + KELLHUBER Landschaftsarchitekten Stadtplaner GbR.