

Zur besseren Orientierung sind die Baugrenzen und die Grenzen der Nutzungsbereiche durch Linien unterschiedlicher Art gekennzeichnet. Die Linien sind durch die Symbole in der Tabelle unten gekennzeichnet. Die Symbole sind durch die Tabelle unten gekennzeichnet. Die Symbole sind durch die Tabelle unten gekennzeichnet.



Bebauungsplan Nr. 15 "Mankham II" der Gemeinde Feichten a.d.Alz

Die Gemeinde Feichten a.d.Alz erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

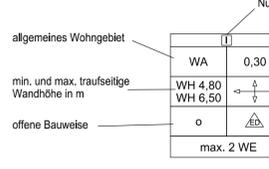
2. Art der Baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Bauordnungsverordnung

3. Maß der baulichen Nutzung

0,30 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,30

Nutzungsschablone:



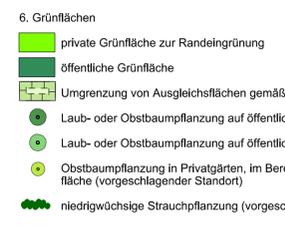
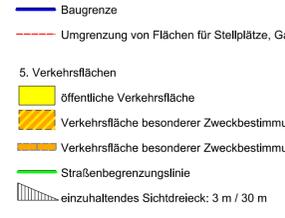
● Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

II III IV Kennzeichnung unterschiedlicher Nutzungsbereiche

4. Bauweise, Baugrenze

Einzelhäuser

Einzel- oder Doppelhäuser



B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

— bestehende Grundstücksgrenzen gemäß amtlicher Flurkarte

o bestehende Flurstücknummern gemäß amtlicher Flurkarte

bestehende Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte

Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplan "Mankham"

vorgeschlagene Grundstücksbebauung

bestehende Ökofläche

- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Parzellengröße
- ① Parzellennummer
- ① vorgeschlagene Hausnummer
- ① Spielplatz
- Höhengichtlinien gemäß DGM aus Bestandsvermessung
- geplante Fahrbahnhöhe in m ü. NN
- 20 kV - Kabeltrasse Hart - Schalchen mit Schutzabständen
- 20kV - Einfachfreileitungen mit Schutzabständen

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,30.

2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

3. Bauweise

3.1 Die offene Bauweise wird festgesetzt.

3.2 Von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichend, sind im Nutzungsbereich IV Hausgruppen (Reihenhäuser) über 50 m Länge zulässig, sofern der Baukörper wenigstens alle 25 m durch Versatz gegliedert ist.

3.3 Im Nutzungsbereich I sind je Einfamilienhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Im Nutzungsbereich II sind je Mehrfamilienhaus maximal vier Wohneinheiten zulässig. Im Nutzungsbereich III sind je Doppelhaushälfte maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Im Nutzungsbereich IV sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Zulässigkeit von Nebengebäuden

4.1 Als Nebenanlagen außerhalb der Flächen für Garagen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur eingeschossige Gerätehäuser mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,40 m sowie Poolanlagen zulässig. Die Fläche außerhalb des Baufensters darf 10 m² nicht überschreiten. Im Bereich der als private Grünflächen ausgewiesenen Ortsrandeingrünung sind Nebenanlagen unzulässig.

5. Höhenlage der Gebäude

5.1 Im Nutzungsbereich I wird die traufseitige Wandhöhe mit mind. 4,80 m und max. 6,50 m festgesetzt. In den Nutzungsbereichen II, III und IV wird die traufseitige Wandhöhe mit mind. 4,80 m und max. 7,75 m festgesetzt. Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

5.2 Die Höhenlage, Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, darf max. 0,30 m über der Bezugsgeländehöhe liegen. Als Bezugsgeländehöhe gilt die geplante Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (Interpolation der durch Planzeichen angegebenen Fahrbahnhöhe), Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und im Rahmen der Bauvorlage (auch Freistellungsverfahren) in den Planunterlagen darzustellen.

6. Gestaltung der Gebäude

6.1 Baukörper: Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Der First ist jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

6.2 Dachform: Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer (SD) oder Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 22° - 35° zulässig. Zudem sind Pultdächer mit einer Neigung von max. 8° für Nebengebäude zulässig. Bei mit der Firstseite ans Hauptgebäude angebauten Nebengebäuden sind Pultdächer auch in der Neigung des Hauptgebäudes zulässig.

6.3 Dachüberstand: Bei den Hauptgebäuden an der Traufe min. 0,50 m / max. 1,20 m, am Ortsgang min. 0,50 m / max. 1,30 m, bei über die Außenwand vorspringenden Balkonen jeweils bis zu 0,30 m (waagrecht gemessen) mehr. Bei Nebengebäuden an der Traufe und Ortsgang min. 0,30 m / max. 0,80 m.

6.4 Dacheindeckung: Zulässig sind naturrote oder braune Dachziegel und Betondachsteine gleicher Farbgebung. Für Nebengebäude sind auch Gras- und Blechdächer zulässig.

6.5 Quer- und Zwerchgiebel: Quer- und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,00 m betragen. Die Firsthöhe muss erkennbar mindestens 0,60 m (senkrecht gemessen) unter der Hauptfirsthöhe liegen.

6.6 Dachgauben: Dachgauben sind ab einer Dachneigung des Gebäudedaches von 28° zulässig. Die maximale Gaubentiefe (Außenmaß) wird mit 1,50 m festgesetzt. Die Fensterfläche je Dachgaube wird auf 1,20 m² begrenzt. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,00 m betragen. Dacheinschnitte oder Negativgauben sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind nur für Nebenräume (Abstellraum, Treppenhaus, Bad) zulässig.

6.7 Dachabschleppung: Eine Abschleppung des Daches vom Hauptgebäude über die Nebengebäude bzw. untergeordnete Bauteile (z.B. Freisitz, Wintergarten usw.) darf nicht erfolgen. In diesem Falle sind die Dächer mit einem Absatz zu versehen.

6.8 Solaranlagen auf Dächern: Solaranlagen auf Dächern sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 0,20 m (OK Dachfläche bis OK Solaranlagen) anzuordnen.

6.9 Fassadengestaltung: An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Grundsätzlich sind für verputzte Außenwände helle, unauffällige Farben zu verwenden. Holzverschalungen sind in Naturfarben zu halten.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen

7.1 Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie dürfen freistehend, angebaut oder in das Hauptgebäude integriert errichtet werden.

7.2 Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (Schotter, Pflaster, wassergebundene Decke). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.

7.3 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen oder Carports muss ein Abstand von min. 5,00 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Diese Flächen gelten nicht als Stellplatz.

7.4 Stellplätze und Nebengebäude (siehe 4.1) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dürfen jedoch nicht im Bereich der privaten Grünflächen zur Randeingrünung liegen. Je Wohneinheit werden mindestens 2 Stellplätze, davon mindestens eine Garage / Carport, festgesetzt. Bei Wohneinheiten unter 60 m² Wohnfläche kann auf eine Garage / Carport verzichtet werden. Hier genügt die Errichtung von 2 Stellplätzen im Sinn des § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

8. Einfriedungen

8.1 Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Zäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach dem natürlichen Geländeverlauf. Betonsockel sind unzulässig. Ausnahmsweise können an der Grenze zur landwirtschaftlich genutzten Fläche Einfriedungssockel errichtet werden.

8.2 Um das Unterkrüchen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,10 m einzuhalten.

9. Sichtdreiecke

9.1 Im Sichtdreieck dürfen keine Bepflanzungen oder baulichen Anlagen (auch Stellplätze), die höher als 0,80 m sind entstehen. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von über 2,50 m sind zulässig.

10. Grünoordnung

10.1 Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung: Die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugserfertigkeit mit standortheimischen Obstbäumen gemäß Artenliste 10.6 und standortheimischen Strauchgehölzen gemäß Artenliste 10.7 (pro 10 m Grundstücksgrenze je mindestens 1 Obstbaum und 3 niedrigwüchsige Sträucher) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze für Obstbäume mindestens 2,0 m, für Sträucher bis max. 2,0 m Wuchshöhe mindestens 0,5 m.

10.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen: Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugserfertigkeit zu begrünen und mit standortheimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß Artenliste 10.6 zu bepflanzen. Pro angefangenen 200 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.3 Öffentliche Grünflächen: Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen. Entlang der Erschließungsstraße sind Laubbäume gemäß Artenliste 10.6 mit Astansatz höher als 2,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

10.4 Begrünung Spielplatz: Zur Eingrünung des Spielplatzes sind Arten mit giftigen Früchten oder Inhaltsstoffen nicht zulässig.

10.5 Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen: Nadelgehölze aller Art (auch Thuja), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntblaubige Arten und Sorten und streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

10.6 Artenliste für Einzelbaumpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial): Mindestqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang großkroniger Laubbäume mindestens 16 - 18 cm, kleinkroniger Laubbäume mindestens 12 - 14 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Steinobst
Pyrus in Sorten	Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

10.7 Artenliste für Strauchpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial): Mindestqualitäten: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus sp.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonitza xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa avensis	Feld-Rose
Rosa glauca	Rotblatt-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

10.8 Pflanzabstände: Bei der Bepflanzung sind die im Nachbarrecht (AGBGB) geregelten Pflanzabstände zu beachten.

11. Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen

11.1 Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzulegen, dauerhaft stabil einzuzäunen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsfläche 1: 4.469 m², Fl.-Nm. 1436T und 1433T, Gmk. Feichten a.d.Alz
Entwicklung von artenreichem extensiv genutztem Grünland: 2-jährige Aushagerung durch Getreideanbau ohne Düngung und Pflanzenschutz, mit vollständiger Aberntung, Bodenvorbereitung, Einsatz von artenreichem Regio-Saatgut.
Im Süden der Ausgleichsfläche Pflanzung einer mind. 3-reihigen, gemischten Hecke aus niedrigwüchsigen, autochthonen Sträuchern gemäß Artenliste 10.7, im westlichen Bereich auch mit Obstbäumen gemäß Planzeichen.
Späte Mahd ab September mit Beseitigung des Mähguts, alternativ extensive Ross- oder Schafbeweidung. Verzicht auf Düngung und Biozide. Dauerhafter Erhalt und Pflege der Pflanzungen, gegebenenfalls Nachpflanzung. Hecke entlang der Straße nach Bedarf zurückschneiden (außerhalb der Vogeltrutzzeit; die Hecke soll zur Vermeidung von Kullissenwirkung nicht höher als ca. 2,0 m werden).

Ausgleichsfläche 2: 1.106 m², Fl.-Nr1436T, Gmk. Feichten a.d.Alz
Anlage einer Streuobstwiese aus gebietsheimischen Obstbäumen (Pflanzabstand von 10 m) und extensiv genutztem Grünland anzulegen und zu pflegen; 2-jährige Aushagerung durch Getreideanbau ohne Düngung und Pflanzenschutz, mit vollständiger Aberntung, Bodenvorbereitung, Einsatz von artenreichem Regio-Saatgut, späte Mahd ab September, alternativ Ross- oder Schafbeweidung, Verzicht auf Düngung und Biozide. Dauerhafter Erhalt und Pflege der Pflanzungen, gegebenenfalls Nachpflanzung.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Stromversorgung: Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

12.2 Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.

12.3 Abwasserentsorgung: Bebaute Grundstücke sind an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.

12.4 Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenschicht oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind einzuhalten. Dazu ist jedes Grundstück mit einer Vorbehandlungs- und Rückhaltanlage (Bemessung gemäß ATV-Merkblättern) auszustatten.

Es wird empfohlen, den Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Das auf dem Grundstück durch Dachentwässerung anfallende Regenwasser sollte in Wasserzisternen gesammelt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerereileitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOW) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Zum Schutze nachaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugebiet der Vorrang zu geben.

2. Bei Bepflanzungen, angrenzend an die Grundstücksgrenze, insbesondere an landwirtschaftliche Grundstücksflächen, sind ausreichende Grenzabstände einzuhalten (§ 910 BGB (Überhang von Wurzel und Zweigen) und Artikel 47 AGBGB (Grenzabstände von Pflanzen)). Auch ist darauf zu achten, dass landwirtschaftliche Grundstücke durch Schattenwirkung, Wurzeln usw. nicht in Ertrag und Qualität gemindert werden. Die Pflanzungen sollen auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung abgestimmt werden.

3. Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigungen der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe müssen, sofern sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von den Grundstückseigentümern geduldet werden.

4. Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalamt und dem Kreisheimatpfleger zu melden.

5. Die Hausnummerschilder sollen beleuchtet sein, um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.

6. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Es wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen. Auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Feichten a.d.Alz hat in der Sitzung vom 18.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 "Mankham BA II" beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.04.2020 ortsüblich bekannt gegeben (§ 2, Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden u. sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2019 wurde in der Zeit vom 23.04.2020 bis 25.05.2020 durchgeführt.

Die Gemeinde Feichten a.d.Alz hat in der Sitzung vom 24.06.2020 den Planentwurf für den Bebauungsplan Nr. 15 "Mankham BA II" gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom 15.07.2020 bis 14.08.2020 durchgeführt.

Der Entwurf in der Fassung vom 24.06.2020 wurde mit Begründung und Erläuterung in der Zeit vom 15.07.2020 bis 14.08.2020 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Feichten a.d. Alz hat in der Sitzung vom 07.10.2020 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Feichten a.d.Alz, Johann Vordermaier
1. Bürgermeister

GEMEINDE FEICHTEN A.D.ALZ

Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 15 "Mankham BA II"



ing TRAUNREUT GMBH
Georg-Simon-Ohm-Straße 10
83301 Traunreut
Tel. 08669 / 7859-0
Fax 08669 / 7859-50
traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Projekt: 19058
bearbeitet: FB / IN
Datum: 07. Oktober 2020
geändert:

Maßstab: 1 : 1.000