INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
D					
C					
B					
A	Bemaßung Wendehammer, Konkretisierung Wohneinheiten	BEC	HU	WP	26.07.2013

AUFTRAGGEBER:
ORDERED BY:

Gemeinde Bibertal

PROJEKTTITEL:
PROJECT TITLE:

Bebauungsplan "Wohngebiet im Spitz" OT Bühl, Gemeinde Bibertal

PLANBEZEICHNUNG:
DRAWING TITLE:

PROJEKT-NR.:
PROJECT NO.: 9201 45

MASSSTAB:
SCALE: 1:1.000

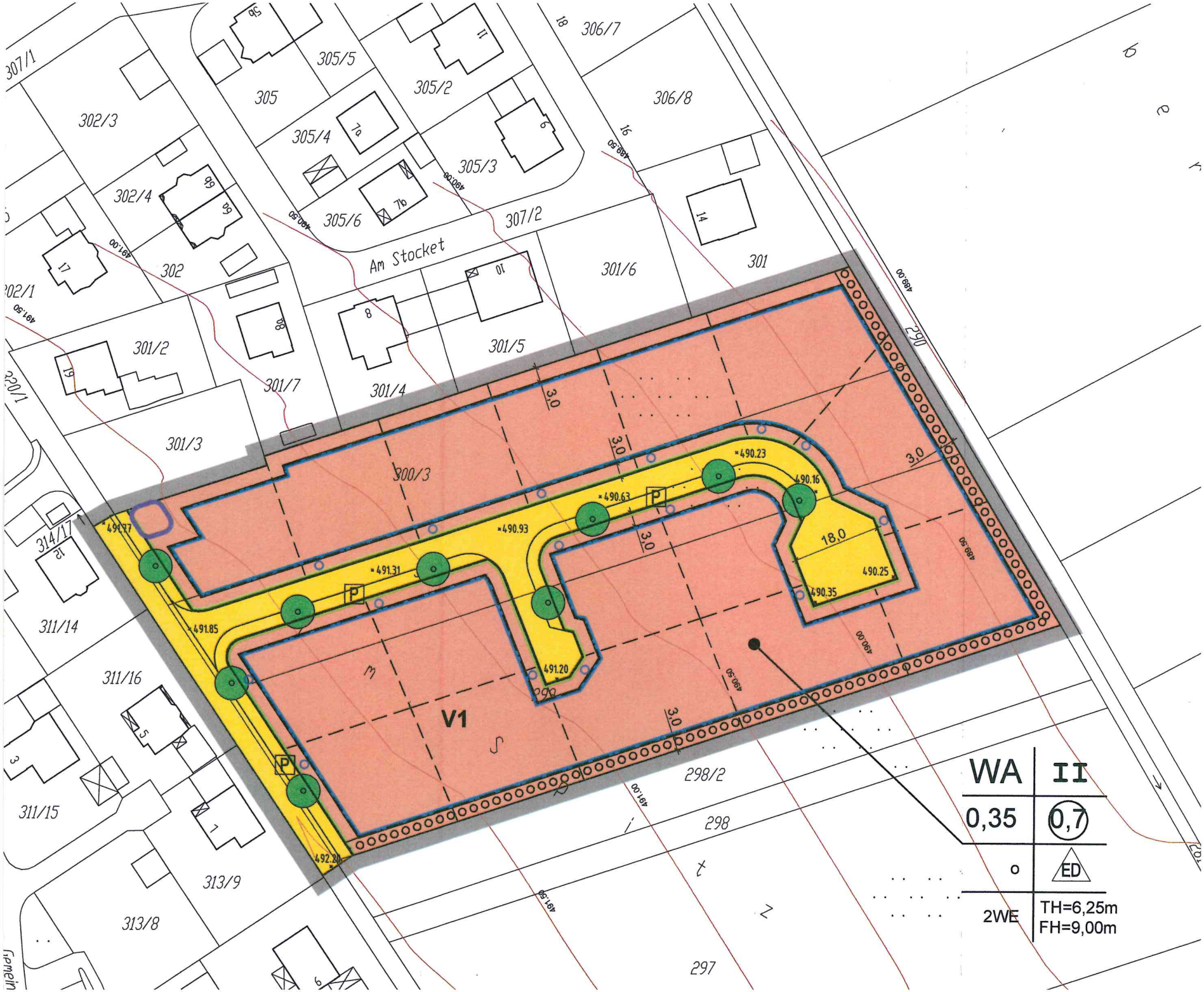
KLING CONSULT

PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054

Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0
Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

		DATUM DATE
BEARBEITER: PRINCIPAL:	BEC	
GEZEICHNET: DRAWN BY:	HL	07.05.2013
GEPRÜFT: CHECKED BY:		07.05.2013

ZEICHNUNG NR:
DRAWING NO:


Am Stocket
V1
WA
II
0,35
0,7
o
ED
2WE
TH=6,25m
FH=9,00m

Die Gemeinde Bibertal erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Wohngebiet im Spitz"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ....07.05.2013..., die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. 10,0 — Maßzahl in Metern

3. WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig.

4. 0,35 — max. Grundflächenzahl

5. (0,7) — max. Geschossflächenzahl

6. II — max. 2 Vollgeschosse

Bei Gebäuden mit Satteldächern muss das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

7. TH=6,25m — max. zulässige Traufhöhe, Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossrohfussbodens

8. FH=9,00m — max. zulässige Firsthöhe, Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossrohfussbodens

9. 491.20 — Höhenpunkt (Deckenhöhe) geplante Straße in m ü. NN

10. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf die Höhe des nächstgelegenen Höhenpunktes der Deckenhöhe (Erschließungsstraße), gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Gebäudeseite, um max. 0,3 m überschreiten.

11. Geländeauffüllungen sind bis max. auf die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens zulässig. Abgra bungen sind bis max. 30 cm unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

12. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.

13. o — offene Bauweise

14. ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

15. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt: max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 1044 — Flurstücksnummer

2. vorhandene Grundstücksgrenzen

3. geplante Grundstücksgrenze

4. 2 — bestehende Haupt- und Nebengebäude

5. Höhenlinien Bestandsgelände

6. Geplante Anordnung Regenwasserzisterne.

7. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser muss soweit möglich zurückgehalten werden (vgl. Begründung). Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt werden. Die Zisternen sollen einen Brauchwasser- und Rückhalteanteil von jeweils 4 m³ bereit halten können. Der Rückhalteanteil muss sich selbst entleeren, damit der Rückhalteraum für den nächsten Regen bereitsteht. Überläufe werden an den Mischwasserkanal angeschlossen.

8. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

9. Bauliche Sicherungsmaßnahmen
Im Geltungsbereich sind Keller gegen drückendes Wasser durch eine für diesen Lastfall geeignete Abdichtung nach DIN 18195, Teil 6 ("schwarze Wanne") oder duch eine "weiße Wanne" aus wasserundurchlässigen Beton zu schützen.

10. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

11. Die Vorschriften der Niederschlagsfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind bei der Versickerung zu beachten.

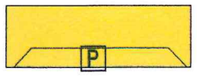
12. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, soll verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen (siehe Artenliste "Empfehlung für Hausgarten").

16. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplatzmöglichkeiten auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen

17. Baugrenze

18. Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

19. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig, Mauern sind nicht zulässig. Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 0,15 m über OK Gelände zulässig. Im Bereich der Wendehämmer ist bei der Errichtung von Einfriedungen und Hecken ein Abstand von 1,0 m zur Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

20. 

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Park- und Pflanzstreifen

21. Straßenbegrenzungslinie

22. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Standort Löschwasserbecken

innerhalb der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen ist ein Löschwasserbecken mit einem Fassungsvermögen von 90 m³ anzulegen.

23. Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen im Strassenraum

Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Parkstreifen ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu Pflanzen und zu unterhalten.

24. Artenauswahl für das Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen im Straßenraum
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm

Spitzahorn Sorte „Schwedleri“
Winterlinde Sorte „Rancho“
Feldahorn Sorte „Elsrjik“
Hainbuche Sorte „Frans Fontaine“

25. private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung

26. In der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung sind Bäume und Sträucher der Artenliste "Ortsrandeingrünung" in folgender Dichte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: eine Pflanze pro 2 m², Strauch-Baum-Verh ältnis 10:1

27.

Artenauswahl "Ortsrandeingrünung"			
Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm):		Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 4 Triebe):	
Feld-Ahorn	Acer campestre	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wildkirsche	Prunus avium	Liguster	Ligustrum vulgare
Wildapfel	Malus sylvestris	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
		Schlehe	Prunus spinosa
Obstbäume als Hochstämme (altbewährte Lokalsorte)		Hundsrose	Rosa canina
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Wasserschneeball	Viburnum opulus

Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"		
Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm):		Heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)
Apfelbäume:	(Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm; Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop)	Sträucher der Artenliste "Ortsrandeingrünung"
Birnen:	(Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Pioteau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne,Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler)	
Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen		
Bäume der Artenliste "Ortsrandeingrünung"		

13. Für die Pflanzung von Ziersträuchern außerhalb der Ortsrandeingrünung werden empfohlen:

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornellkirsche	Cornus mas
Perlmuttstrauch	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Salweide	Salix caprea
Flieder	Syringa vulgaris

14. Es wird empfohlen, Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es sind trockenheitsverträgliche, widerstandsfähige Pflanzen auszuwählen, wie z. B. Sedumteppiche, Steinrosenfluren und Lavendelheiden.

15. Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherrn empfohlen auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.

16. Bodendenkmäler:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 886672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

28. Der durch Eingriff in Natur und Landschaft entstandene erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von 4.180 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht. (vgl. Lagepläne Ausgleichsflächen)

29. Artenschutzrechtliche Maßnahmen
V1: Entfernen aller potentiellen Überwinterungsstrukturen für Amphibien (Ast-, Erdhaufen, Vegetationsbedeckung) im Sommerhalbjahr (Anfang März - Mitte Oktober; Witterungsbedingungen beachten) im gesamten Geltungsbereich.

30. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft - Ausgleichsfläche mit unterschiedlichen Ausgleichsmaßnahmen

31. Baum Bestand - Kronensicherung

Ausgleichsmaßnahme (Gemarkung Großkissendorf)
An den drei Kastanien auf dem Friedhof Kissendorf ist jeweils eine Kronensicherung durchzuführen.

Textende