

Bebauungsplan

"Grundstück Flur-Nr. 307/1"

Die Gemeinde Bibertal erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

"Grundstück Flur-Nr. 307/1", Gmk. Großkissendorf

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, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und die ausnahmsweise zulässigen Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 0,35 max. Grundflächenzahl
- 0,5 max. Geschossflächenzahl
- II max. 2 Vollgeschosse
- WH=8,0m max. Wandhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Außenmauer/Oberkante Dachhaut. Gemessen wird talseits an der Gebäudetrifflseite. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. Wandhöhe ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche (vgl. Höhenlinien Ziffer 7 der Hinweise).
- FH=11,15m max. Firsthöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut), in der Mitte der talseitigen Gebäudefassade. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. FH ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche (vgl. Höhenlinien Ziffer 7 der Hinweise). Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen die max. FH geringfügig überschreiten.
- Geländeauffüllungen sind bis max. auf die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens zulässig.
- SD/ZD/WD Satteldach, Zelt Dach und Walmdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude.
- SD 20° - 35° zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
- ZD/WD 15° - 25° zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Zelt Dach/Walmdach
- o offene Bauweise
- E Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt: max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus.
- Widerkehre sind zulässig. Sie müssen zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sein. Ihre Firsthöhe muss mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.
- Zulässig sind Dachgauben als max. 3,0 m breite Einzelgauben ab einer Dachneigung von 30°, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst (höchster Punkt) des Daches muss mind. 1,0 m betragen.
- Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplatzmöglichkeiten auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.
- Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.
- private Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).
- private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern - Ortsrandeingrünung
- Anpflanzen von Obstbäumen gemäß Artenliste "Empfehlung für Hausgarten"
Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an Bäumen mit einem Abstand von mindestens 8 m zu pflanzen.
- private Grünfläche - Entwässerungsmulde
- private Grünfläche - extensive Obstwiese
- öffentliche Grünfläche - Mühlweggraben
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine extensive Obstwiese anzulegen. Die Obstbaumpflanzung erfolgt gemäß der Festsetzung in Nr. 27. der ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN. Im Unterwuchs ist ein extensiver Wiesenstreifen (2-malige Mährt pro Jahr mit Mähgutentfernung) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

31. In der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern - Ortsrandeingrünung sind mind. 2-reihig Sträucher der Artenliste "Bäume und Sträucher" in folgender Dichte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: eine Pflanze pro 2 m²

Artenauswahl "Bäume und Sträucher"		
Bäume 1. Ordnung (3x verpflanzt, StU 14 - 16):	Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 4 Triebe):	
Winter-Linde	Tilia cordata	Roter Hartriegel
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuß
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Europäisches Pfaffenhütchen
Stiel-Eiche	Quercus robur	Liguster
Birke	Betula pendula	Rote Heckenkirsche
Walnuß	Juglans regia	Schlehe
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	Hundsrose
		Wolliger Schneeball
		Wasser-Schneeball
Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 14 - 16):		Cornus sanguinea
Feld-Ahorn	Acer campestre	Corylus avellana
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Euonymus europaeus
Hainbuche	Carpinus betulus	Ligustrum vulgare
Wild-Kirsche	Prunus avium	Lonicera xylosteum
Wild-Birne	Pyrus pyrastra	Prunus spinosa
Wild-Apfel	Malus sylvestris	Rosa canina
		Viburnum lantana
		Viburnum opulus

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 245 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- geplante Haupt- und Nebengebäude
- geplante Firstrichtung
- Höhenlinie mit Höhenangabe in müNN (Bestandsvermessung Kling Consult, Januar 2018)
- geplante Ausweichfläche/Besucherstellplätze
- geplante Entwässerungsmulde
- Bodendenkmal "Mittelalterlicher Turmhügel, Siedlung der Latènezeit" - D-7-7527-0054
Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz: 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 Grundstückes 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach einer Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Regenüberlaufbecken
- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen nicht ausgeschlossen werden.
- Niederschlagswasserbewirtschaftung: Zur Kompensation der Abflussbeschleunigung bei Einleitung in die Entwässerungsmulde soll das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen in Zisternen gesammelt werden. Die Zisternen sind so auszugestalten, dass sie den für die Rückhaltung erforderlichen Volumenanteil selbstständig durch langsame Teilentleerung nach dem Regenereignis freigeben.
- Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntauflaubige Arten, soll verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerenträucher anzupflanzen (siehe Artenliste "Empfehlung für Hausgarten").
- Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"

Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14): Apfelbäume: (Adelsleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammer Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm; Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop)	Heimische Beerenträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)
Birnen: (Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Ptoeau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöster)	Sträucher der Artenliste "Bäume und Sträucher"
Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen	
Bäume der Artenliste "Bäume und Sträucher" (altbewährte Lokalsorte)	

16. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der zulässigen Vollgeschosse max. zulässige Wandhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
zulässige Dachform mit Neigungsgrad	Bauweise

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Bibertal hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich im Rathaus in der Gemeinde Bibertal ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Bibertal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Bibertal, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bibertal, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

"Die Darstellung der Flurstücksgrenzen in diesem Plan ist keine verbindliche Grenzfeststellung im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes (VermKatG). Rechtliche Ansprüche können darauf nicht gestützt werden."

Lagesystem: Gauß Krüger - Koordinaten 4. Meridianstreifen
Höhensystem: NN - Höhen Status 100

D					
C					
B					
A					
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE

AUFTRAGGEBER:
ORDERED BY: **Hans-Jürgen Dirr**
An der Hülle 2
89346 Bibertal

PROJEKTITTEL:
PROJECT TITLE: **Bebauungsplan**
"Grundstück Flur-Nr. 307/1",
Gmk. Großkissendorf, Gem. Bibertal

PLANBEZEICHNUNG:
DRAWING TITLE: **Entwurf**

PROJEKT-NR.: **936-405-KCK**
PROJECT NO.: **936-405-KCK**

MASSSTAB:
SCALE: **1 : 1000**

KLING CONSULT
PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054
Kling Consult Str. 30 86381 Krumbach Tel.: 0 82 62 / 9 94 - 0
Fax: 0 82 62 / 9 94 - 110 KCK@klingconsult.de www.klingconsult.de

BEARBEITER PRINCIPAL: **FÜ**
GEZEICHNET DRAWN BY: **HL**
GEPRÜFT CHECKED BY:
DATUM DATE: **07.05.2019**
ZEICHNUNG NR.:
DRAWING NO.: