Bebauungsplan
"Wohngebiet Rotleite, Kissendorf"

Die Gemeinde Bibertal erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b 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 Rotleite, Kissendorf"

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 01.08.2017, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

   Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Gartenäcker" vom 08.03.1990 im Überschneidungsbereich geändert und insofern ersetzt.

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

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. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf die Höhe des nächstgelegenen Höhenpunktes der Deckenhöhe der das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Gebäudeseite, um max. 0,3 m überschreiten.

10. Geländeauffüllungen sind bis max. auf die Höhe des Erdgeschoss rohfußbodens zulässig. Abgrabungen sind bis max. 30 cm unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

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

12. o — offene Bauweise

13. E — nur Einzelhäuser zulässig

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

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

16. Baugrenze

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

18. Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 0,15 m über OK Gelände zulässig.

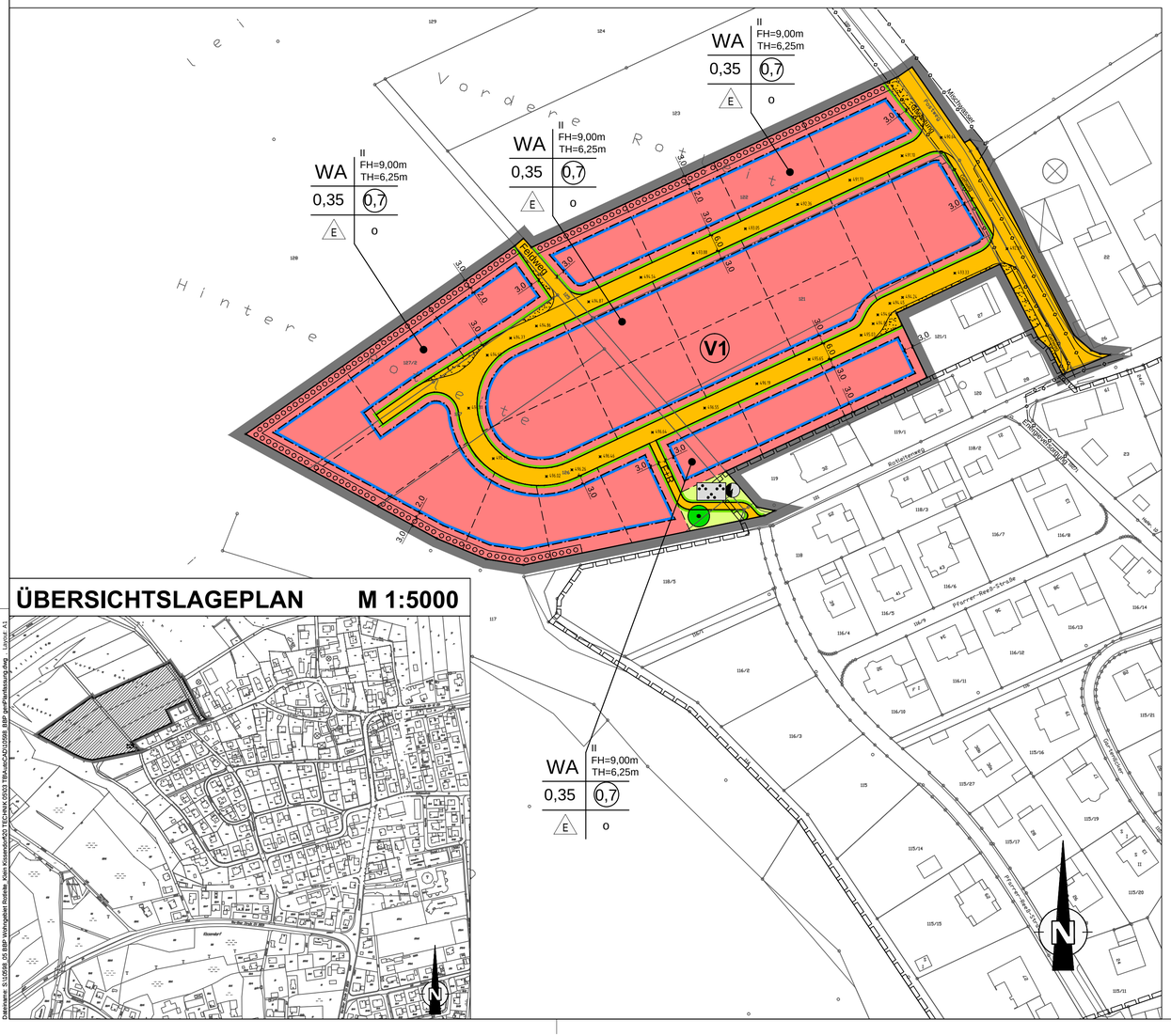
19. öffentliche Straßenverkehrsfläche

20. Feldweg — öffentliche Straßenverkehrsfläche - Feldweg

21. F+R — öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fuß- und Radweg

22. Straßenbegrenzungslinie

23. Erhalten von Bäumen



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

24. Pro privatem Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet ist mindestens ein straßenraumbezogener Baum in einem Abstand von max. 5 m Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie der das Baugrundstück erschließenden Straße zu pflanzen; siehe Artenliste "straßenraumbezogener Laubbaum".

25. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten zu verwenden; siehe Artenliste in den Hinweisen. Die Mindest-Pflanzqualität beträgt bei mittel- und großkronigen Bäumen: Stammumfang 12/14 cm und bei großkronigen Bäumen: Stammumfang 16/18 cm.
   Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Pflanzmaßnahmen angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke folgende Pflanzabstände einzuhalten:
   - Sträucher und Hecken mit Wuchshöhe > 2 m : ≧ 2 m
   - Bäume mit Wuchshöhe > 2 m: ≧ 4 m

26. öffentliche Grünfläche

    Parkanlage

27. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Ortsrandeingrünung

    Zu verwendende Gehölze siehe Artenliste "Ortsrandeingrünung" in den Hinweisen.

28. Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahme

    V1 — Erschließung/Baubeginn in den Wintermonaten (zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel, um potentielle Bodenbrüter zu vergrämen.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 121 — Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. geplante Grundstücksgrenzen gemäß Erschließungsplan von degen&partner mbb vom 28.06.2017
4. 2 — bestehende Haupt- und Nebengebäude
5. 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.
7. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
8. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
9. Die Vorschriften der Niederschlagsfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind bei der Versickerung zu beachten.
10. Bei allen Pflanzmaßnahmen soll auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beersträucher anzupflanzen (siehe Artenliste "Empfehlung für Hausgärten").

Artenliste "Empfehlung für Hausgärten":	
Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen, Heimische Beersträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)	
Artenliste "Ortsrandeingrünung"	
Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm):	Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 4 Triebe):
Feld-Ahorn — Acer campestre Vogelbeere — Sorbus aucuparia Hainbuche — Carpinus betulus Vogelkirsche — Prunus avium Wildapfel — Malus sylvestris Obstbäume als Hochstämme (altbewährte Lokalsorte)	Roter Hartriegel Haselnuß Europäisches Pfaffenhütchen Liguster Rote Heckenkirsche Schlehe Hundsrose Wolliger Schneeball Wasserschneeball
Artenliste "straßenraumbezogener Laubbaum":	
Großkronige Bäume Bergahorn — Acer pseudoplatanus Birke — Betula pendula mit Ballen Esche — Fraxinus excelsior Stieleiche — Quercus robur Winterlinde — Tilia cordata	Mittel- und kleinkronige Bäume Feldahorn — Acer campestre Hainbuche — Carpinus betulus Apfeldorn — Crataegus carrierei Wildapfel — Malus sylvestris Vogelkirsche — Prunus avium Vogelbeere — Sorbus aucuparia Obstbäume (Lokalsorten) als Hochstamm

    Gehölze der Ortsrandeingrünung sind dauerhaft zu pflegen.

11. Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:

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

12. Es wird empfohlen, Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es sind trockenheitsverträgliche, widerstandsfähige Pflanzen auszuwählen, wie z. B. Sedumteppiche, Steinrosenfluren und Lavendelheiden.
13. Für die gesicherte Stromversorgung des Plangebietes kann eine neue Trafostation notwendig werden. Deren genaue Lage ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.
14. 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.
15. Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gartenäcker" vom 08.03.1990
16. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen - unterirdisch mit Bezeichnung (entsprechend Erschließungsplan von degen&partner mbb vom 27.03.2017)
17. 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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
18. 491.50 — Höhenpunkt (Deckenhöhe) geplante Straße in m ü. NN (ca.-Angaben entsprechend degen&partner mbb vom 28.06.2017)
19. Straßenbegleitgrün, Gehweg in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

    Im Straßenbegleitgrün ist die Anlage von Grundstückszufahrten zulässig.
20. Vorschlag LEW für Standort Trafostation
21. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Bibertal hat in der Sitzung vom 07.02.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Wohngebiet Rotleite, Kissendorf'' aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.02.2017 in der Zeit vom 14.03.2017 bis 18.04.2017 stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungplanes in der Fassung vom 07.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.03.2017 bis 18.04.2017 beteiligt.

Der Gemeinderat von Bibertal hat in der Sitzung vom 01.08.2017 beschlossen, den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB weiterzuführen und dafür den Aufstellungsbeschluss neu gefasst.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 10.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2017 bis 22.09.2017 im Rathaus der Gemeinde Bibertal öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2017 bis 22.09.2017 beteiligt.

Die Gemeinde Bibertal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.10.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.08.2017 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.

Bibertal, den .....

(Siegel) ..... Unterschrift des 1. Bürgermeisters

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

AUFTRAGGEBER:
ORDERED BY:

Gemeinde Bibertal

PROJEKTTITEL:
PROJECT TITLE:

Bebauungsplan
"Wohngebiet Rotleite, Kissendorf"

PLANBEZEICHNUNG:
DRAWING TITLE:

PROJEKT-NR.:
PROJECT NO.: 10598 05

MASSSTAB:
SCALE: 1 : 1000

BEARBEITER: PRINCIPAL: MK/WP — DATUM DATE

GEZEICHNET: DRAWN BY: HL — 01.08.2017

GEPRÜFT: CHECKED BY: — 01.08.2017

ZEICHNUNG NR:
DRAWING NO:

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

Druckdatum: 23.10.17
DIN A1 (841x594mm = 0,50 m²)
Pfad: W:\10598 05 BBP Wohngebiet Rotleite Kiss\Kissendorf\03 TECHNIK\03\03 TBA+nCAD\10598_BBP gartfläche\orig.dwg Layout: A1