Lageplan

M 1 : 500

Gesamt- B-Plan-Fläche 3654m²

Zeichnerische Festsetzungen:

- (WA) allgemeines Wohngebiet (§4 Bau NVO)
- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- o offene Bauweise

Nutzungsschablone

Baugebiet	Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung

- OKFFB 640,40 — max. Höhenlage EG-Fertigfußboden (z.B. 640,40m ü.NN.)
- Baugrenze
- Baugrenze, nur Nebenanlagen i.S. BauNVO §19, Abs. 4
- St — Flächen für Stellplätze
- private Verkehrsflächen
- Flächen für Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
- festgesetzte Schneeablagerungsflächen
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Baum, neu anzupflanzen (Standortvorschlag)
- Grenze des Geltungsbereiches
- mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen
- Firstrichtung zwingend
- 6,0 — Maßzahl in Metern (z.B. 6m)
- erf. R'w,ges = 37dB
- erf. R'w,ges = 36dB
- erf. R'w,ges = 35dB
- erf. R'w,ges = 34dB
- erf. R'w,ges = 30dB

Zeichnerische Hinweise:

- vorhandene Grundstücksgrenze
- (2) Parzellennummer (z.B. Parzelle 2)
- 772m² — anrechenbare Parzellenfläche zur Berechnung GRZ/GFZ (z.B. 772m²)
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Bebauungsvorschlag Haupt und Nebengebäude
- +640,00 Höhenkote Bestandsgelände (z.B. 640,00m. ü. NN.)
- REF S84501 / SD +634,82 — Referenzpunkt als Höhenbezug (z.B. Schacht S84501) Schachtdeckel auf 634,82m ü. NN
- Einlaufbauwerk zur Oberflächenwasserableitung, OK=636,86m ü. NN

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:
1.1 Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
1.2 Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von min. 4:5 vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite und mittig der Giebelfassade anzuordnen ist. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandflächen müssen dabei erkennbar überwiegen. Grundsätzlich sind nur stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind dementsprechend symmetrisch zu unterteilen.
Die sichtbaren Oberflächen von Außenwänden dürfen nur aus ortsüblichen Baustoffen, wie Verputz mit gestrichener Oberfläche und Holzverschalung, bestehen.
1.3 Balkone dürfen eine Tiefe von 2,5m nicht überschreiten.
1.4 Doppelhäuser sind profilgleich auszuführen.

2. Bauweise
Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

3. Maß der baulichen Nutzung:
3.1 Grundflächenzahl (GRZ) Höchstmaß 0,43
Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstmaß 0,59
3.2 Zusätzlich zur Bebauung lt. 3.1 und 3.2 ist je Wohngebäude sowie je Doppelhaushälfte ein Nebengebäude i.S. BayBO Art. 57 Absatz 1 Pkt. 1 a) mit einer Grundfläche von max. 6m² und ohne Beachtung der Baugrenzen zulässig.

4. Mindestgröße der Grundstücke
Einzelhäuser: 510m²
Doppelhäuser (je Haushälfte): 330m²

5. Gestaltung der Dächer
Dachform: symmetrisches Satteldach
Dachneigung: 18° - 28°
Dachdeckung: kleinteilig, naturrot, rotbraun oder anthrazit

An allen Gebäuden sind ortsübliche Dachüberstände wie folgt auszubilden:
Hauptgebäude : Traufen mind. 80cm, Ortgang mind. 1,20m
Garagen : Traufen mind. 60cm, Ortgang mind. 60cm

Dachaufbauten
Bei Hauptgebäuden sind in einer Dachfläche Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Der Quergiebelfirst muß dabei mind. 0,3m unter dem Hauptdachfirst liegen. Die Quergiebeltraufe darf max. 0,8m über der Hauptdachtraufe liegen. Die Dachneigung des Quergiebels ist max. um 5° steiler als die Hauptdachneigung auszuführen. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind ausdrücklich zugelassen.

6. Einfriedungen
Einfriedungsmauern dürfen nicht höher als 1,00m, gemessen ab Oberfläche Gelände sein. Als Einfriedungen sind nur Holzzäune, sowie Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zugelassen. Zaun-Sockelmauern sind unzulassig. Zwischen Gelände und Unterkante Zaun ist für die Tierwanderung ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Tore oder sonstige öffenbare Absperrungen, wie Ketten oder Planken, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mind. 5,00m entfernt sein. Türen und Tore in Einfriedungen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hinein aufschlagen.

7. bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkung
Im Bereich des Bebauungsplans sind bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, wie z.B. steigendes Grundwasser oder Hochwasser zu treffen. (Wasserdichte Keller und Lichtschächte, bzw Kellerfenster, Rückstausicherungen, Auftriebssicherungen bei unterirdischen Lagerbehältern)

8. Schallschutz
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass mindestens die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen:

Parzelle 1
Nordfassade erf.R'w,ges >=37dB, Ostfassade erf.R'w,ges >=36dB
Südfassade erf.R'w,ges >=35dB, Westfassade erf.R'w,ges >=35dB

Parzelle 2
Nordostfassade erf.R'w,ges >=36dB, Ostfassade erf.R'w,ges >=35dB
Süd- /Südwestfassade erf.R'w,ges >=30dB, Nordwestfassade erf.R'w,ges >=34dB

Parzelle 3
Nordfassade erf.R'w,ges >=36dB, Ostfassade erf.R'w,ges >=34dB
Südfassade erf.R'w,ges >=30dB, Westfassade erf.R'w,ges >=35dB

Parzelle 4
Nordostfassade erf.R'w,ges >=37dB, Ostfassade erf.R'w,ges >=35dB
Südwestfassade erf.R'w,ges >=34dB, Nordwestfassade erf.R'w,ges >=35dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen. Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) und deren Außenbauteile ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß R'w,ges >30dB(A) aufweisen müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.
Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.
Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m2) nicht überschreiten.
Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

Schallemmitierende Anlagen
Zum Schutz der Nachbarschaft sind im Plangebiet nur solche schallemitierenden Anlagen (insbesondere Luftwärmepumpen) zulässig, die an der nächstgelegenen Grenze benachbarter Baugrunstücke den jeweiligen zulässigen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert (IRW) nach Ziffer 6.1 der TA-Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10dB(A) unterschreiten, hier für allgemeine Wohngebiete:
IRWNacht -10dB(A) = 40dB(A) -10dB(A) = 30dB(A) nachts
Die Aufstellung dieser Anlagen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

10. Kfz-Stellfächen, Schneeablagerung
10.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 Kfz-Stellplätze herzustellen. Zusätzlich sind je Wohneinheit 6m² Schneeablagerungsfläche angrenzend an Verkehrsflächen frei zu halten. Die Kfz- und Schneeablagerungsflächen sind im Zuge der Bauantragstellung nachzuweisen.
10.2 Auf den Parzellen sind Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nicht überdachte Zufahrts- und Zugangsbereiche mit sickerfähigen Belägen auszustatten. Versiegelung z.B. durch Asphalt o.ä. ist nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind überdachte Bereiche sowie private Verkehrsflächen.

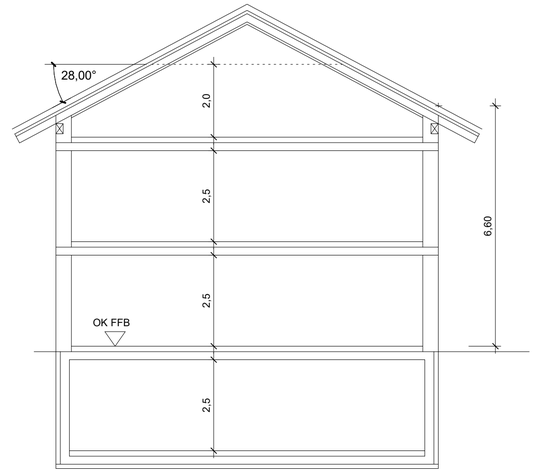
11. Höhenlage, seitliche Wandhöhe
11.1 Der Erdgeschoßfußboden (OK FFB) von Hauptgebäuden darf nicht höher als die im Planteil angegebene Absoluthöhe (ü.NN) liegen.
11.2 Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird bei Hauptgebäuden mit max. 6,60m und bei Nebengebäuden mit max. 3,00m festgelegt. Die seitliche Wandhöhe ist das Maß von Oberfläche Fertigfußboden (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Aussenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Beispiel siehe Schemaschnitt. Davon unberührt sind die Abstandsflächen lt. den Regeln der BayBO Art. 6, Abs. 5, Satz 1 nachzuweisen.

12. Freiflächengestaltung
Im Zuge der Bauantragstellung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Auf den grundstücken ist die Bepflanzung mit dem notwendigen Grenzabstand wie folgt gefordert:
- auf jedem Baugrundstück mind. zwei Bäume
- auf dem Grundstück der privaten Grünfläche mit mind. einem Baum

Die dargestellten Standorte sind dabei nicht verpflichtend, sondern als Vorschlag zu verstehen.
Bei Neuanpflanzung von Hecken und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze lt. Pflanzliste zulässig. Bei Ausfall ist für Ersatz in gleicher Qualität zu sorgen.
Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu erhalten.
Die Umsetzung der Bepflanzung hat bis 12 Monate nach Baufertigstellung zu erfolgen, spätestens jedoch 36 Monate nach Genehmigungs- bzw. Freistellungsbescheid.

13. Artenschutz
Beleuchtungseinrichtungen (z.B. für Parkplätze, Aussenbereiche) sind zu vermeiden und so anzuordnen, dass eine Beleuchtung von Flächen auf Nachbargrundstücken oder privaten Vekehrsflächen ausgeschlossen ist. Bewegungsmelder sind so einzustellen, dass eine Aktivierung von öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken nicht möglich ist. Für Beleuchtungen im Aussenbereich sind ausschließlich insektenverträgliche Leuchtmittel mit warmweißen LED (Lichtfarbe 2700-3000 Kelvin) oder Natriumniederdrucklampen vorgeschrieben. Die Beleuchtung muß nach unten gerichtet sein (Full-Cut-Off Leuchten). Himmelstrahler im Sinne BayNatSchG §11a (2) sind unzulässig. Wegebeleuchtung darf eine Leuchtmittelhöhe von 1m nicht überschreiten. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung muß von 23Uhr bis 7Uhr abgeschaltet werden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen über ein Maß von 2m² nur zulässig die mit Vogelschutzglas ausgestattet sind. Brüstungen, Zäune Absturzsicherungen aus Glas sind unzulässig.



Schemaschnitt

Pflanzliste

Hecken
Wildgehölze 2x v. o.B. 60-100
Pflanzabstand 1,00x1,50m
davon 10% Solitärsträucher 3x v.m.B.
nur autochtones Material zulässig

Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	Schneeball

Bäume
Hochstamm 3x v. m.B. 16-18
Grenzabstand mind. 4m,
Pflanzabstand 14-18m
nur autochtones Material zulässig

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

GEMEINDE SIEGSDORF

Bebauungsplan MOLBERTING-SÜDOST

Aufstellung gemäß §2 BauBG für den Geltungsbereich Molberting-Süd-Ost

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Siegsdorf, den ....
1. Bürgermeister, Kamm
.....
(Siegel Gemeinde)

7. Die Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß §10 Abs.2 BauGB genehmigt.

.....
(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt, Siegsdorf, den ....
1. Bürgermeister, Kamm
.....
(Siegel Gemeinde)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Siegsdorf, den ....
1. Bürgermeister, Kamm
.....
(Siegel Gemeinde)

Planungsbüro Eisenbichler - Stefan Eisenbichler
staatl. gepr. Bautechniker - Energieberater - Molbertinger Straße 21 - 83313 Siegsdorf
Tel 08662/668833 - Fax 08662/668844 - info@eisenbichler.de - www.eisenbichler.de

Entwurf verfasst SE — Siegsdorf, 30.08.2023
geändert — 12.12.2023, 09.04., 08.05., 02.07., 03.07., 15.07.2024

15.07.2024 12:14:22