

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 40



Allgemeines Wohngebiet 'Südlich der Flurstraße II'

GEMEINDE HELDENSTEIN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Buchbach, den 08.05.2018
geändert am 16.07.2018

Heldenstein, den 08.05.2018
geändert am 16.07.2018

Der Entwurfsverfasser :



Hauptstraße 3 * 84428 Buchbach
Tel.: 08086-1837 * Fax: 1737
info@thalmeier-architekten.de

1. Bürgermeister

Präambel:

Die Gemeinde HELDENSTEIN erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Der Bebauungsplan HELDENSTEIN Nr. 40 - "**Südlich der Flurstraße II**" erstreckt sich über die Grundstücke mit Flurstücknr. 206 Teilfläche, 209/95 und 210 der Gemarkung Heldenstein.

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung



Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. Maximal zulässige Grundflächenzahl
Einfamilien- und Doppelhäuser GRZ: 0,35
Mehrfamilienhäuser GRZ: 0,40
Dies gilt, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.



- 3.2. **Höhenbezugspunkt** wird je nach Grundstückslage mittig der Zu-/Einfahrt bzw. mittig zum Baufenster an der Straßenkante festgesetzt.
- 3.3. Der Fertigfußboden des Erdgeschosses muss mind. 25 cm und max. 50 cm über dem festgelegten Höhenbezugspunkt liegen um Schäden durch Überflutungen nach z.B. Starkregenereignissen zu vermeiden. Die zulässige Wandhöhe (Pkt. 3.4 und 3.5) verändert sich dadurch nicht.

Bei den Parzellen **10-12** und **17** darf der FFB bis max. 75 cm über dem Bezugspunkt liegen.

Bei den Parzellen **6, 7** und **13** wird die Höhe des FFB auf 25 cm über dem Bezugspunkt festgelegt.

Geländeanpassungen sind unter Einhaltung der Vorgaben in Pkt. 15. zulässig.

A

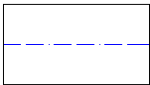
- 3.4. Wandhöhe an der Traufseite max. $(5,50 \text{ m} + 0,25 \text{ m} =)$ 5,75 m über Höhenbezugspunkt. Wandhöhe gemessen ab OK Straßenbelag am Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

B

- 3.5. Wandhöhe an der Traufseite max. $(6,20 \text{ m} + 0,25 \text{ m} =)$ 6,45m über Höhenbezugspunkt. Wandhöhe gemessen ab OK Straßenbelag am Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

- 3.6. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.

4. Bauweise und Baugrenzen



- 4.1. Baugrenze

- 4.2. Eine Überschreitung dieser Baugrenze ist wie folgt zulässig:
für Balkone um 1,50 m
für Vordächer um 2,00 m, jedoch max. 1/3 der Gebäudelänge

- 4.3. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
Grundstücksgröße für Einzelhäuser: $\geq 500 \text{ m}^2$
Grundstücksgröße für Doppelhaushälften: $\geq 370 \text{ m}^2$



nur Einzelhäuser zulässig



Doppelhäuser zulässig;
anstatt eines Doppelhauses kann auch ein Einzelhaus errichtet werden

5. Zahl der Wohneinheiten

- 5.1. Pro Einfamilienhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 5.2. Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

- 5.3. Pro Mehrfamilienhaus, auf den Parzellen 1, 2 und 8, sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

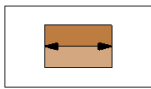
6. Dächer der Hauptgebäude

- 6.1. Es sind zulässig:

- A** Sattel- und Walmdächer (keine Zeltdächer) 18° - bis max. 25°DN
B Sattel- und Walmdächer (keine Zeltdächer) 18° - bis max. 30°DN

ausgenommen

Parzelle **13**: nur Walm- oder Zeltdach 15° - bis max. 25°DN

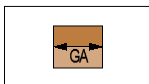


- 6.2. Bebauungsvorschlag; Firstrichtung bei Sattel- und Walmdach zwingend.
6.3. Die Dachdeckung hat mit naturroten, grau- oder braungetönten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.
6.4. Dachgauben sind nicht zulässig.
6.5. Zwerchgiebel-Zwerchhäuser sind zulässig ab DN 30° und wenn die Giebelbreite 1/3 der Gebäudelänge, maximal 4,00 m nicht überschreitet. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind traufgleich mit dem Hauptgebäude anzusetzen.

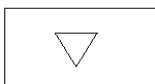
7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen



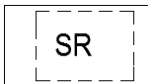
- 7.1. Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen
7.2. Außerhalb dieser Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig.



- 7.3. Vorgeschlagene Garage. Firstrichtung zwingend.



- 7.4. Einfahrt/Zufahrt (in Pfeilrichtung)

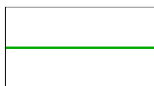


- 7.5. Stauraum vor der Garage, der zur Straße hin nicht abgezäunt werden darf.
Der Stauraum (SR) zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen und ist von einer Einzäunung freizuhalten.
- 7.6. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Autostellplätze auf den ausgewiesenen Flächen nachzuweisen.
- 7.7. Dachform und Dacheindeckung müssen einheitlich ausgebildet sein und sich dem Hauptgebäude angleichen, außer bei Flachdach. Flachdächer sind zu begrünen.
- 7.8. Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen.
Bei Garagen, die nicht in Verbindung mit Nachbargebäuden stehen, darf ein Flachdach errichtet werden.
Bei zusammengebauten Grenzgaragen ist die Dachneigung einheitlich, profiligleich und die straßenseitige Traufe sowie der First mit der selben Höhe auszuführen. Die erstgenehmigte Garage hat Vorrang!
Eine Abwalmung an der Grundstücksgrenze ist in diesem Fall nicht zulässig.

8. Einfriedungen

- 8.1. Zäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
- 8.2. Der Mindestabstand zwischen Boden und Unterkante Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig. (Durchgängigkeit für Kleinsäuger)
- 8.3. Zum öffentlichen Straßenraum ist mit der Einfriedung ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

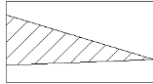
9. Verkehrsflächen



- 9.1. Straßenbegrenzungslinie



- 9.2. Straßenverkehrsflächen



- 9.3. Sichtfelder sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m und Lagerung von Gegenständen über diese Höhe hinaus ab Oberkante Straße freizuhalten.
Ausgenommen sind freistehende Einzelbäume mit Astansatz von mehr als 2,50 m Höhe.



- 9.4. Private Zufahrtsstraße

11. Grünordnung

(Grünordnung durch Grünfabrik Aschau am Inn/ Kirchdorf an der Amper)

11.1 Öffentliche Grünflächen



- 11.1.1 Baum, neu zu pflanzen
Auf den öffentlichen Grünflächen sind Großbäume gemäß Planzeichen und Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.



- 11.1.2 Grünflächen, neu anzulegen
Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiese anzulegen. Die Wiese wird 2x pro Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.

11.2 Private Grünflächen



- 11.2.1 Baum, neu zu pflanzen
Auf den privaten Grünflächen ist pro angefangene 300m² Grundstücksfläche ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar, wobei der Grundcharakter der Gestaltung einzuhalten ist.



- 11.2.2 Ortsrandeingrünung, neu zu pflanzen
Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine 2m breite arten- und strukturreiche Hecke zu pflanzen. Es sind Sträucher und Bäume gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5m. Es sind mindestens 80% der vorgegebenen Fläche zu bepflanzen. Der gesamte Streifen ist von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

11.2.3 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließungs- und Stellplatzflächen notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

11.2.4 Erschließungs- und Stellplatzflächen

Erschließungs- und Stellplatzflächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Mindestens nach jedem 5. Stellplatz ist ein Großbaum oder Kleinbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.

11.2.5 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

11.2.6 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

11.3 Allgemeine Angaben zur Pflanzung

11.3.1 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzung der privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Es sind nach Möglichkeit autochthone Gehölze zu verwenden.

11.3.2 Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.

11.4 Artenliste der zu pflanzenden Gehölze

Großbäume: Größe mind. 3xv, H., mDB., STU14-16cm

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Juglans regia - Walnuss
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Robinia pseudoacacia – Gewöhnliche Robinie
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Stieleiche

Kleinbäume: Größe mind. 3xv, H., mDB., STU14-16cm

Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feld-Ahorn
Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Prunus avium - Vogelkirsche

Obsthochstämme in Sorten: Größe mind. 3xv, H., mDB., STU14-16cm

Sträucher: Größe mind. 2xv, oB., 60-100cm

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Cornus mas - Kornelkirsche

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Sambucus nigra - Holunder

Salix in Arten - Weiden in Arten

Viburnum opulus - Schneeball

Rosa in Arten – Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Rank- und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten - Waldrebe in Arten

Hedera helix - Efeu

Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten

Rosa in Sorten – Kletterrosen in Sorten

Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

13. Regen-/Schmutzwasser

- 13.1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (=Schmutzwasserkanal) sowie an das gemeindliche Regenwassersystem (=Rückhaltebecken) anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

- 13.2. Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird in Fortführung der bestehenden Anlage im **Trennsystem** ausgeführt.
- 13.3. Regenwasser-Zisternen sind zulässig; Die Nutzung von Regenwasser wird befürwortet.
- 13.4. Der Grundstücksnutzer hat sicherzustellen, dass keine Öl- und Benzinverunreinigungen in die Regenwasserentwässerung und somit in das Rückhaltebecken gelangen.
- 13.5. Das Waschen von Fahrzeugen auf befestigten Flächen, die über die Regenwasserkanalisation entwässern, ist verboten.

14. Sonstiges

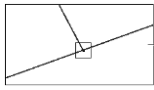
- 14.1 Solaranlagen für Energiegewinnung (Warmwasser, Strom, etc.) sind in die Dachhaut zu integrieren oder auf die Dachhaut aufzulegen, eine Aufständigung ist nicht zulässig.

15. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

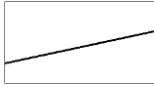
- 15.1 Die natürliche Geländeoberfläche kann im Geländeverlauf nur bis max. 0,50 m Höhenveränderung je Fassadenseite gegenüber dem natürlichen Gelände an dieser Fassade angeböscht/terrassiert oder abgetragen werden.
Steil herausragende Böschungen, Terrassierungen sowie Abgrabungen für Kellerbelichtung sind unzulässig.
An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu erhalten. Der Anschluss des **natürlichen** Geländes auf dem Grundstück an die Nachbargrundstücke ist mind. mit einem Längs- u. einem Querschnitt darzustellen.

B. HINWEISE

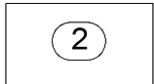
1. Hinweise durch Planzeichen



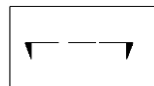
1.1. vorhandene Grundstücksgrenzen



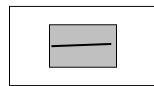
1.2. vorgeschlagene Grundstücksteilung



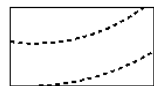
1.3. Parzellennummer



1.4. Grundstückszufahrt (in Pfeilrichtung)



1.5. bestehende Bebauung



1.6. ca. Höhenlinien Abstand 0,5 m

210

1.7. Flurstücknummer, z.B. 210

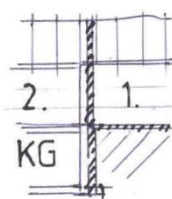


1.8. Maßzahl z.B. 5,0 m

2. Textliche Hinweise

2.1. Denkmalpflege

Bei einem Zutage kommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.



2.2. Fundamentierung an der Grenze

Soweit zum Zeitpunkt der Ausführung eine geplante Unterkellerung der Garagen an der Grenze bekannt / erkennbar ist, ist das Gebäude an der Trennfuge bis zum tieferliegenden Fundament zu gründen, auf Mehrkosten dessen, der anschließend die einseitige Unterkellerung vornimmt.

2.3. Altlasten

Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes sind der Gemeinde nicht bekannt !

Auffälliges Aushubmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

2.4 Wasserwirtschaft

2.4.1 Wasser / Abwasser

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

2.4.2 Grundwasser

Beim geplanten Baugebiet liegt - gemäß Messstellen im Umkreis von bis zu 600m - das Grundwasser zwischen 5m und 10m unter der Geländeoberkante.

Lokal können jedoch immer Grundwasserlinsen auftreten.

Sollte dadurch im Zuge des Kellerbaus eine Wasserhaltung notwendig werden, (Grundwasserabsenkung) ist hierfür rechtzeitig beim Landratsamt Mühldorf am Inn, Wasserrecht, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

2.4.3. Oberflächen- und Niederschlagswasser

Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität weiter zu. Dadurch können zunehmend häufig Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken - auch im Planungsgebiet - zunehmen.

Aufgrund der Verantwortung und Haftung werden Planer und Bauherren hiermit darauf hingewiesen, dies in der Planung entsprechend zu berücksichtigen und vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung der Gebäude zu treffen !

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: www.bmub.bund.de/P3275

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Flyer: Voraus denken- elementar versichern (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Alle Gebäudeteile die unter der Mindest-Höhenkote Fertigfußboden Erdgeschoss liegen, sollen wasserdicht und auftriebsicher errichtet werden, dies gilt auch für Öffnungen, Lichtschächte, dgl.

2.5. Regenerative Energien (Wärmenutzung)

Soweit aufgrund der geologischen Gegebenheiten ein oberflächennahes Grundwasservorkommen zu erwarten ist, könnte das eine thermische Nutzung des Grundwassers mittels Entnahme- und Schluckbrunnen in Verbindung mit einer Wärmepumpe ermöglichen.

Ergiebigkeit und Beschaffenheit des Grundwassers sind nicht bekannt.

Bei der thermischen Nutzung von oberflächennahem Grundwasser bis 50 kW (KJ/s) wird auf die beschränkte Erlaubnis im vereinfachten Verfahren nach Art. 17a BayWG in Verbindung mit Art. 78 (Private Sachverständige) hingewiesen.

Bohrungen für Pumpversuche und Sickerterests sind beim Landratsamt anzuzeigen.

2.6. Energieversorgung

2.6.1 Die elektr. Versorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

2.6.2 Die Parzellen des Baugebietes werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen an eine Erdgasleitung angebunden.

2.6.3 Das Baugebiet wird mit Glasfasertechnik über Breitbandausbau versorgt. Dazu kann mit der Telekom eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden. Die Ausführung der erforderlichen Verkabelung ist im Zuge der Baumaßnahme durch den Bauwerber vorzusehen.

2.7. Immissionen Landwirtschaft

Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

2.8. Eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung sind sicherzustellen.

2.9 Kartengrundlage :

Amtlicher Lageplan M 1 : 1000 / Katasterauszug dxf
Vermessungsamt Mühldorf/Inn
Ergänzungen des Baubestandes erfolgte durch das
Büro Thalmeier-Architekten, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach

Maßentnahme : Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet ! Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat Heldenstein hat in der Sitzung vomdie Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Heldenstein, den..... –Siegel- Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Heldenstein, den..... –Siegel- Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

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

Heldenstein, den..... –Siegel- Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

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

Heldenstein, den..... –Siegel- Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

....., den
(Stadt / Gemeinde)

– Siegel –

.....
Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am
Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10
Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der
Gemeinde Heldenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt
wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und
Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Heldenstein, den.....

–Siegel–

Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister