

PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans „Gwendfeld“ der Gemeinde Schaufling

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen der Flurstücks Nr. 1509/3 und 1510/3 TF, der Gemarkung Schaufling und die Flurstück Nr. 412/2, der Gemarkung Urlading.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan vom dieser Satzungstext und der Begründung vom

Präambel:

Die Gemeinde Schaufling erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Bauverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diesen Bebauungsplan als Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/5)

1.1 Festsetzungen nach §9 BauGB

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Gründungsplan WA „Gwendfeld“ bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Die nachfolgend aufgeführten Änderungen gelten lediglich für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1.

1.1.1 Abstandsfächer

Für Hauptgebäude sind die Abstandsfächer gem. Art. 6 BayBO einzuhalten. Grundlage für die Berechnung ist die Wandhöhe vom nach Ziff. 1.2.5 geplanten Gelände ausgehend.

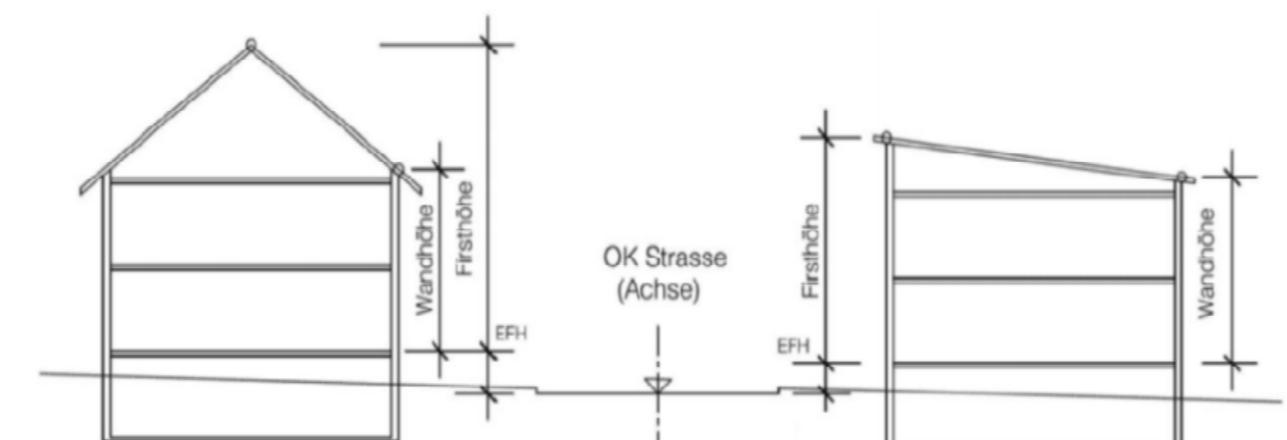
1.1.2 Gebäudehöhen, traufseitige Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt das Maß von der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Dachfirst an der firstseitigen Wand.

Die maximale Höhe der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist in jeder Parzelle festgesetzt (Höhen über NN).

- seitliche Wandhöhe maximal 6,5 m
- firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern maximal 8,00 m.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/5)



1.1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten, zulässig.
Klarstellung: Ein Doppelhaus (ZWE) entspricht einem Wohngebäude.

1.1.4 Bauweise

Offene Bauweise (o) entsprechend § 22 (2) BauNVO: auf abweichende Bauweise wird ausdrücklich verwiesen.

1.2 Gestalterische Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

1.2.1 Hauptgebäude

1.2.1.1 Dach:

Dachform: alle Dachformen zulässig

Dachdeckung: Pfannen, Metall rot bis rotbraun, grau
Dachbegrünung mit mind. 0,10 m Substrataufbau

Dachneigung: Dachneigung max. 30°

1.2.1.2 Baukörper:

Traufseitige Wandhöhen: max. 3,00 m ab dem fertigen Gelände

Wandhöhe bei Pultdach: Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult beträgt maximal 4,50 m ab dem fertigen Gelände.

1.2.2.3 Mindestabstand:

Garagen und Nebengebäude nach 1.2.2 dürfen alternativ zur Grenzbebauung mit einem Mindestabstand von 1,50 m an die Nachbargrenze gebaut werden.

1.2.2.4 An der Grenze zusammengebaute Garagen:

Die Gebäude sind profiliert auszuführen, d.h. gleiche Giebelbreite und Dachneigung, durchlaufende Traufe und durchlaufender First. Maßgebend für die Wandhöhe nach Ziff. 1.2.5 ist die jeweils höherliegende Grenzgarage. Absprache der Nachbarn ist zwingend erforderlich.

1.2.2.5 Garagenvorplätze/Stellplätze

Für die Garagenvorplätze und Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt (Rasenflächenpflaster, wasserabgebundene Wegedecke, Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfläche, Okopflaster)

- Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt in das Privatgrundstück.

- Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein Stellplatz bzw. Stauraum von mindestens 4,00 m, nicht eingezäunt, freigehalten werden.

- Pro Hauptwohnung bzw. auch je Doppelhaushälften sind mindestens 2 separat nutzbare Stellplätze nachzuweisen;
Für jede weitere Wohnung ist jeweils ein Stellplatz nachzuweisen

1.2.3 Einzungung der Parzellen

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung

- Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen und konkrete Holzzäune und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

- Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm zu erhalten.

1.2.4 Aufschüttungen und Ablagerungen – Geplantes Gelände

- Vom Straßenraine aus tiefer liegende Grundstücke dürfen im Vorgartenbereich sowie im Baufeld bis auf Höhe der Erschließungsstraße aufgefüllt werden (geplantes Gelände).

- Innerhalb der Ortsrandeingrünung sind Stützmauern grundsätzlich unzulässig, ansonsten sind Stützmauern bis max. 1,50 m Ansichtshöhe über oder unter natürlichem Gelände aus Natursteinmauerwerk (z.B. Trockenmauer, Zyklopen-, Bruchsteinmauerwerk, Gabionenwand, ...) zulässig.

- Notwendige Böschungen sind mit einer Neigung (Höhe/ Länge) von max. 1:1,5 auszuführen.

- Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzurichten, der den Anschluss zur Straße mit Höhenbezugspunkten, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück darstellt.

1.3 Gründerische Festsetzungen durch Text

1.3.1 Umsetzung; Pflanzqualitäten; Mindestgrößen

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Erreichungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Gründungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzqualitäten müssen die Gütebestimmungen des Bundes deutscher Bauschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 1.3.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 1.3.4 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,50 m². Nicht zulässig sind Kies- und Schottergärten sowie ähnliche Gestaltungen, insbesondere wenn die Kies- oder Schotterschicht auf einem Vlies oder Folie aufgebracht wurde.

1.3.2 Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Stadtäste bzw. Bäume I. Ordnung:

Bäume II. Ordnung:

Obstbäume:

Bei Hecken:

1.3.3 Umsetzung; Pflanzqualitäten; Mindestgrößen

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Erreichungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Gründungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzqualitäten müssen die Gütebestimmungen des Bundes deutscher Bauschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 1.3.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 1.3.4 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,50 m². Nicht zulässig sind Kies- und Schottergärten sowie ähnliche Gestaltungen, insbesondere wenn die Kies- oder Schotterschicht auf einem Vlies oder Folie aufgebracht wurde.

1.3.4 Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Stadtäste bzw. Bäume I. Ordnung:

Bäume II. Ordnung:

Obstbäume:

Bei Hecken:

1.3.5 Umsetzung; Pflanzqualitäten; Mindestgrößen

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Erreichungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Gründungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzqualitäten müssen die Gütebestimmungen des Bundes deutscher Bauschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 1.3.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 1.3.4 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,50 m². Nicht zulässig sind Kies- und Schottergärten sowie ähnliche Gestaltungen, insbesondere wenn die Kies- oder Schotterschicht auf einem Vlies oder Folie aufgebracht wurde.

1.3.6 Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Stadtäste bzw. Bäume I. Ordnung:

Bäume II. Ordnung:

Obstbäume:

Bei Hecken:

1.3.7 Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Stadtäste bzw. Bäume I. Ordnung:

Bäume II. Ordnung:

Obstbäume:

Bei Hecken:

1.3.8 Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Stadtäste bzw. Bäume I. Ordnung:

Bäume II. Ordnung:

Obstbäume:

Bei Hecken:

1.3.9 Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Stadtäste bzw. Bäume I. Ordnung:

Bäume II. Ordnung:

Obstbäume:

Bei Hecken:

1.3.10 Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Stadtäste bzw. Bäume I. Ordnung:

Bäume II. Ordnung:

Obstbäume:

Bei Hecken:

1.3.11 Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Stadtäste bzw. Bäume I. Ordnung:

Bäume II. Ordnung:

Obstbäume:

Bei Hecken:

1.3.12 Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Stadtäste bzw. Bäume I. Ordnung:

Bäume II. Ordnung:

Obstbäume:

Bei Hecken:

1.3.13 Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Stadtäste bzw. Bäume I. Ordnung:

Bäume II. Ordnung: