

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse
- Bauform
- Bauweise

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

■ Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

- 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4
- 0,8 max. zulässige Geschosflächenzahl, hier 0,8
- II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- ▲ nur Einzel und Doppelhäuser zulässig

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22f BauNVO)

- offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- ▲ freizuhaltendes Sichtdreieck
- ▲ Aufstellfläche für Müllbehälter

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

- Leitungsrecht zur Ver- und Entsorgung

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

■ vorhandene Bebauung

✕ abzurreisender Gebäudeteil

— vorhandene Flurstücksgrenzen

200/4 Flurstücksnummer

16,00 Maße in Metern

— vorgeschlagene Parzellierung

PRÄAMBEL

Der Markt Eckental erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Humboldtstraße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung.

WEITERE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die Bauflächen sind festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
 - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und Geschosflächenzahl (GFZ 0,8) bestimmt.
 - Die Gesamtfläche von Gartenhäusern und Geräteschuppen darf eine Grundfläche von 20 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.
 - Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.
 - Die maximale traufseitige Wandhöhe (WHT) beträgt bei
 - Dächern bis 34° max. 6,75 m,
 - Dächern von 35° bis 48° max. 4,50 m,
 - Ausnahmen gelten für den Bestand und dessen energetische Sanierung.
 - Unterer Bezugspunkt der Messung ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFEG), oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 60 cm über der Straßennachse, gemessen in Gebäudemitte, liegen.

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen bemessen sich gemäß der Bayerische Bauordnung (BayBO).

- Stellplätze, Garagen und Carports**
 - Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
 - Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie hierbei jeweils die für sie geltenden Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung (SIS) einhalten.
 - Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5,0 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden. Carports müssen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
 - Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Müllbehäuser) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie jeweils einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

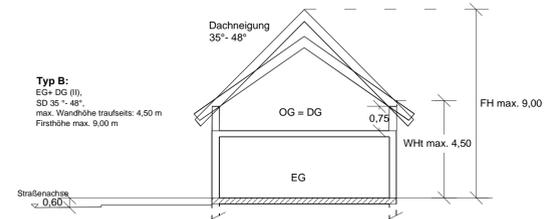
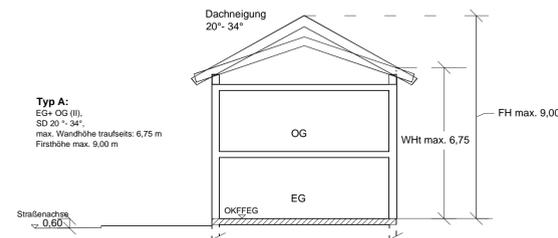
- Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)**
 - Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig. Pro angefangener nicht überbaubarer Grundstücksfläche von 200 m² ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit der Pflanzqualität 3xv 12/14 oder ein regionaltypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Pflege/Unterhaltung**
Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

- Artenschutz**
Folgende CEF-Maßnahmen sind durchzuführen:
CEF1:
Aufhängen von 8 wartungsarmen Flach-Nistkästen für kleine Fledermausarten (optimal im Gemeindegebiet), als Kompensation für 8 abplatzende Rindenbereiche.
CEF2:
Aufhängen von 15 wartungsarmen Rund-Nistkästen für kleine Fledermausarten (optimal im Gemeindegebiet), als Kompensation für 5 Höhlen.
CEF3:
Aufhängen von 15 (=5*3) Rund-Nistkästen für Vogelarten wie Gartenrotschwanz, Feldsperling oder Trauerschnäpper (mit spezifischen Einfluglöchern, je 5 pro Art), als Kompensation für 5 Höhlen. .

Örtliche Bauvorschriften
Auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Vollstamm-Holz Häuser, oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech oder Ähnlichem sind unzulässig.
 - Leuchtende, grelle oder reine Farbtöne (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben oder reflektierender Materialien, die aus der Farbgebung der Umgebung hervorstechen, sind unzulässig.

- Dachgestaltung (siehe Skizze)**
 - Die Dächer sind auszuführen als:
 - Sattel- oder Zelt- oder Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 48°
 - Ausnahmen gelten für den Bestand und dessen energetische Sanierung
 - Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m, Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß bis zum First. Ausnahmen gelten für den Bestand und dessen energetische Sanierung



- Bei Hauptgebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss (OG) wird die max. zulässige Kniestockhöhe mit 0,75 m festgesetzt. Gemessen wird von der Oberkante der Rohdecke im Dachgeschoss bis zur Unterkante der Fußplatte. Die Höhe der Fußplatte wird auf max. 12 cm begrenzt.
- Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, grau oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen. Dachgauben sind erst ab einer Neigung von 35° zulässig. Auf die gemeindliche Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten wird hingewiesen. Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Aufgeständerte Sonnenkollektoren sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Dachneigungen, -formen und -eindeckungen zulässig.
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig. Diese sind als Gründach auszuführen.

8 Einfriedungen

- Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke darf 1,2 m, innerhalb von Sichtdreiecken 0,8 m, über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur blickoffene (d.h. mindestens 1/3 offener Anteil) Holz- oder Stabgitterzäune mit senkrechter Teilung oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen. Einflechtungen, Gabionen, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig.
- An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig. Für Hecken gilt an diesen Grenzen keine Höhenbegrenzung, auf die Bestimmungen des Nachbartschaftsrechts wird hingewiesen.
- Die Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

9 Aufschüttungen/Abgrabung, Stützmauern

- Stützmauern entlang der vorderen Grundstücksgrenze(n) sind unzulässig. Höhenunterschiede zwischen der Fertigoberkante (FOK) der öffentlichen Verkehrsfläche und der FOK Baugrundstück sind mit natürlichen Böschungen (Böschungneigung nicht steiler als 1 : 1,5) auszuführen. Die max. zulässige Höhe, die auf dem Baugrundstück mit Hilfe von Aufschüttungen/Abgrabungen überwunden werden darf, darf ein Maß von 0,6 m (Differenz zwischen der FOK Baugrundstück nach erfolgter Aufschüttung/Abgrabung gegenüber der Höhe des natürlich anstehenden Ureländes an der Grenze auf dem Nachbargrundstück) nicht überschreiten. Hieraus entlang der Grundstücksgrenze resultierende Höhenverläufe sind entweder als natürliche Böschung (Böschungneigung nicht steiler als 1 : 1,5) oder mit Stützwänden abzufangen.

10 Regenwassernutzung

- Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden.

11 Hinweise

- Denkmalschutz**
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.

11.2 Pflanzlisten

- | | |
|--|---------------------------|
| Auswahlliste A | |
| Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) |
| Sorbus aucuparia | (Vogelbeerbaum) |
| Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| Tilia cordata | (Winterlinde) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| Corylus avellana | (Hasel) |
| Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| Rosa spec. | (bodendeckende Rosen) |
| Viburnum lantana | (Wolliger Schneeball) |
| Viburnum opulus | (Gewöhnlicher Schneeball) |
| Euonymus europaeus | (Pfaffenhütchen) |
| Mindestqualität: Sträucher, 2xv bzw. im Container, 60 - 100 cm | |

Auswahlliste B

- | | |
|---|------------------------|
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere) |
| Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) |
| Sorbus aucuparia | (Vogelbeerbaum) |
| Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| Rosa spec. | (bodendeckende Rosen) |
| Cotoneaster dammeri | (Kriechmispe) |
| Vinca minor | (Immergrün) |
| Mindestqualität: Solitärbäume 4xv, StU 20-25 cm | |

11.3 Grenzabstände bei Bepflanzungen

- Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

11.4 Maß der baulichen Nutzung, Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern

- Die Einhaltung der Ziffern 1.5 bis 1.7, 7.2 und 9 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländemaßstab und darauf basierende Schnitte mit Darstellung des Ureländes, des künftig geplanten Geländes, des geplanten Wohn-/Hauptgebäudes und der Stützmauern/Böschungen nachzuweisen.

Verfahrensvermerke

- Der Rat des Markt Eckental hat in der Sitzung vom 18.01.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Humboldtstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.12.2021 hat in der Zeit 31.01.2022 bis 07.03.2022 nach Bekanntmachung vom 24.01.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.12.2021 hat in der Zeit 31.01.2022 bis 07.03.2022 stattgefunden.

- Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2022 bis ____2022 beteiligt.

- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2022 bis ____2022 nach Bekanntmachung vom ____2022 öffentlich ausgelegt.

- Der Markt Eckental hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ____2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Humboldtstraße“ in der Fassung vom ____2022 als Satzung beschlossen.

Markt Eckental, den

.....

1.Bürgermeisterin

.....

7. Ausgefertigt

Markt Eckental, den

.....

1.Bürgermeisterin

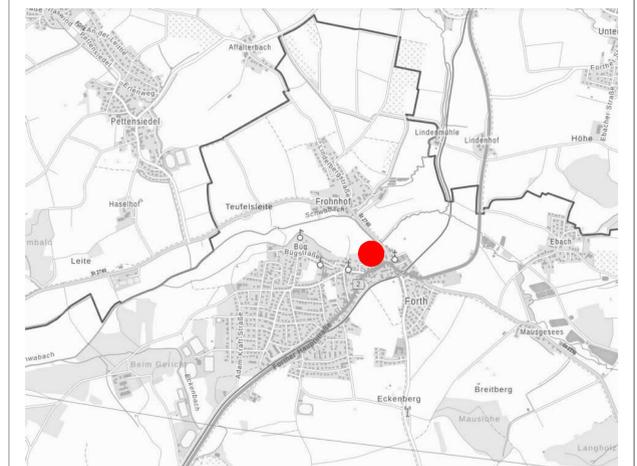
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Eckental, den

.....

1.Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Markt Eckental Ortsteil Forth



1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Humboldtstraße"

Maßstab: 1:1.000

bearbeitet: Bök

Datum: 15.03.2022

Planstand: Entwurf



Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloßstraße 9 90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570