

Walpertskirchen

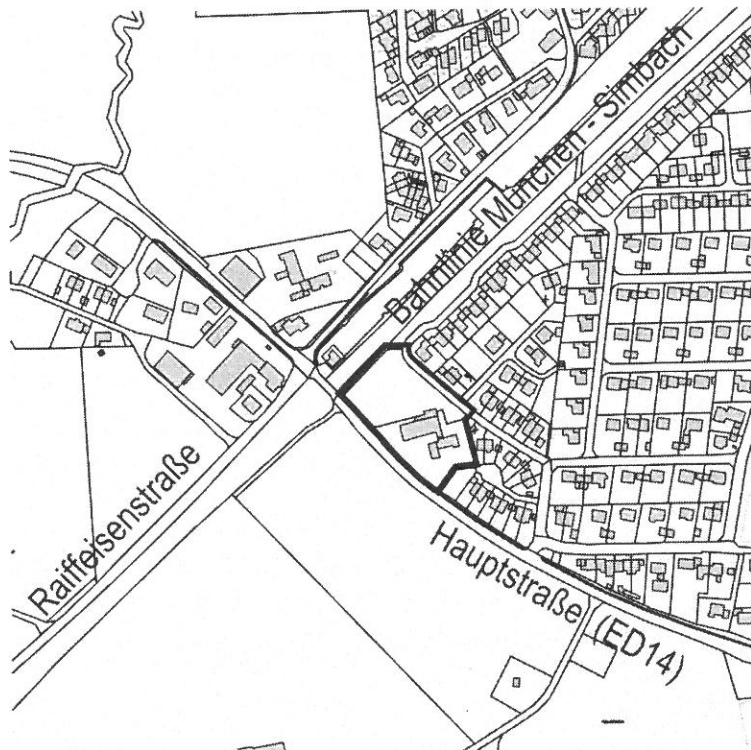
7. Änderung des Bebauungsplans Nr.1.8 „Pfarrsiedlung II b“

- A Bebauungsplan
- B1 Festsetzungen durch Zeichen
- B2 Festsetzungen durch Text
- C1 Hinweise durch Zeichen
- C2 Hinweise durch Text
- D Verfahrensvermerke

Begründung

Die Gemeinde Walpertskirchen erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4a, 9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Text (A mit C2) – als

Satzung



Gefertigt : 16.08.2010
Geändert: 18.11.2010 (g)
 16.12.2010 (i)
 21.07.2011 (j)
 16.05.2013 (l)
 25.07.2013 (l)

Bearbeitung: Planungsgruppe 504
Uwe Graf, Henrike Cramer, Architekt, Stadtplaner
Frohschammerstr. 14, 80807 München
Tel.: 089/359 6036, Fax: 089/359 045
Mail: planer@pg504.de

B2 Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 MI, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Nicht zulässig sind: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

2. Festsetzungen für die Bauräume der Häuser HS1-HS7

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Pfarrsiedlung II b (rechtskräftig am 15.01.1995), seiner 1. Änderung (rechtskräftig am 14.06.1996), seiner 4. Änderung (rechtskräftig am 01.04.1999) und seiner 6. Änderung (rechtskräftig am 23.12.2008) werden durch die nachfolgenden Festsetzungen für die Bauräume der Häuser HS1-HS7 ersetzt.

- 2.1 Maximale zulässige gesamte Grundfläche GR, Grundfläche der Hauptanlagen GR_{HA}, Geschoßfläche GF in m² je Gebäude, maximale Wandhöhe, Firsthöhe und Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte :

Haus- Nr.	max. zulässige GR gesamt in m ² *1	max. zulässige GR _{HA} (Hauptanlagen) in m ² . *2	max. zulässige GF in m ²	max. zulässige Wandhöhe in m *3/*4	max. zulässige Firsthöhe in m *3/*4	max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten
Bauraum						
HS 1	185	110	180	6,5/7,0	9,0/9,5	1
HS 2	185	110	180	6,5/7,0	9,0/9,5	1
Bauraum						
HS 3	185	110	180	6,5/7,0	9,0/9,5	1
HS 4	185	110	180	6,5/7,0	9,0/9,5	1
Bauraum						
HS 5	185	110	180	6,5	9,0	1
HS 6	185	110	180	6,5	9,0	1
Bauraum						
HS 7	290	130	240	6,5	9,0	1

1) Die maximal zulässige „Grundfläche gesamt“ schließt alle Grundflächen der Hauptanlagen und Nebenanlagen (§19 Abs.4 Satz 1), sowie Überschreitungsmöglichkeiten (§19 Abs.4 Satz 2) ein.

2) Die maximal zulässige GR_{HA} (Hauptanlagen) bezieht sich auf die Grundflächen Hauptgebäude unter Mitrechnung von Terrasse, Wintergarten, Balkon und Überdachungen wie z.B. am Eingang (§19 Abs.4)

3) Die max. zul. Wandhöhe bzw. Firsthöhe errechnen sich ab OK natürliches Gelände bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand. Die max. zul. Wandhöhe kann bei Zwerchgiebeln überschritten werden.

4) Bei den HS 1-4 bezieht sich die max. zulässige Wandhöhe bzw. max. zulässige Firsthöhe jeweils auf die zulässige Dachform Satteldach/Pultdach, d.h. bei einem Satteldach ist eine max Wandhöhe von 6,50m und max. Firsthöhe von 9m zulässig. Bei einem Pultdach beträgt die zulässige Wandhöhe max. 7,0m und die Firsthöhe max. 9,5m.

2.2 Die Häuser HS1, HS2 sowie HS3, HS4, und die Häuser HS5, HS6 müssen jeweils paarweise profiligleich gebaut werden. Aneinander gebaute Garagen sind profiligleich auszuführen. HS 7 ist als Einzelhaus zu errichten.

2.3 Zulässige Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude HS 1 –HS 4	Satteldach, DN 32°- 37°, Pultdach DN10°- 25°
Hauptgebäude HS 5 –HS 7	Satteldach DN 30° - 35°
Wintergärten, Zwerchgiebeln	Satteldach, Pultdach DN 10°- 37°
Garagen	Satteldach, DN 10°- 37° Pultdach DN10°- 25°
Nebenanlagen	Satteldach, Pultdach DN 10°- 20° oder begrüntes Flachdach

2.4 Wandhöhe Nebengebäude (ab OK natürliches Gelände)

	Wandhöhe	Firsthöhe
Garagen HS 1 – HS 4	max. 3,5m	max. 6,0m
Garagen HS 5 – HS 7, Nebengebäude	max. 2,8 m	max. 4,60 m

2.5 Dachaufbauten

zulässig: Dachgauben, Zwerchgiebel, in der Summe aller Aufbauten bis max. 1/3 der Hauslänge.

2.6 Kollektoren zur thermischen Energiegewinnung in der Dachfläche am First zulässig.

2.7 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und Bauräume zulässig. Freistehende Nebengebäude bis 10m² sind auch außerhalb des Bauraums zulässig.

2.8 Müllbehälter sind in die Gebäude, Nebengebäude bzw. Garagen zu integrieren.

3. Festsetzungen für die Bauräume der Häuser 9.1 – 9.3

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Pfarrsiedlung II b (rechtskräftig am 15.01.1995), seiner 1. Änderung (rechtskräftig am 14.06.1996), seiner 4. Änderung (rechtskräftig am 01.04.1999) und seiner 6. Änderung (rechtskräftig am 23.12.2008) bleiben für die Bauräume der Häuser 9.1 – 9.3 unverändert bestehen.

4. Grünordnung, Freiflächen

4.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Durchführung von Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG und Art. 1 Abs. 2 BayNatSchG und die Vorgaben der DIN 18920 und § 8 BNatSchG und RAS-LG4 und ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen und einzuhalten.

4.2 Der Baumbestand ist zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzungen entsprechend zu ersetzen und einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste unter Hinweise Pkt. 1).

4.3 zu pflanzende Bäume / Hecken

Bäume sind mit einer Mindestgröße von 18-20 cm 3 mal verpflanzt zu pflanzen. Es sind bevorzugt einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste unter Hinweise Pkt. 1).

Bei der Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

4.4 Bepflanzung der privaten Grundstücke

Unbebauten Flächen von Wohnbaugrundstücken sind, soweit sie nicht als Geh und Fahrflächen und als erforderliche Stellplätze angelegt sind, zu begrünen und zu bepflanzen.

4.5 Einfriedungen

Zulässig sind sockellose Zäune mit senkrechten Stäben max. 1,20 m hoch und mind. 10 cm Bodenfreiheit, an Grundstücksgrenzen zu privaten Grundstücken auch gut eingegrünte Maschendrahtzäune sowie Laubgehölzhecken.

4.6 Zu pflanzende Hecke

Die Laubgehölzhecken sind aus Sträuchern gemäß Artenliste unter Hinweise Pkt. 1 mit einer Mindestgröße von 80-100 cm, 2 mal verpflanzt herzustellen; Pflanzdichte 1 Strauch je 1,5 qm .

4.7 Zur Befestigung von Garagenzufahrten und PKW- Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, z.B. Kies, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken.

4.8 Begrünung der Lärmschutzwand

Mindestens 80% der Wandfläche sind mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Clematis, Geißblatt, Glyzine) oder Spalierobst zu begrünen. Mit der Einreichung zur Genehmigung der Lärmschutzwand ist ein Begrünungskonzept der Wand in einem Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Es ist keine Bepflanzung davor, sondern nur eine direkte Begrünung der Lärmschutzwand außerhalb des Bereiches der Sichtfelder zulässig.

5. **Feuerwehr, Ver- und Entsorgung, Energie, Immission, Sichtfelder**

5.1 Die Feuerwehrezufahrt ist so anzulegen ist, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien gemäß DIN 14090 mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann. Die Tragfähigkeit muss dazu für die Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

5.2 Leitungen der Versorgungsunternehmen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

5.3 Schallschutz

Durch geeignete Grundrissgestaltung sind Schlaf- und Kinderzimmer der Häuser HS 1 - 4 so anzuordnen, dass zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an der zur Bahnlinie abgewandten Fassade liegt. Sind die für die Lüftung erforderlichen Fenster von Schlafräumen nur an der Nordwestfassade möglich, so ist der Einbau von entsprechenden Schallschutzfenstern und zusätzlich Schalldämmlüftern erforderlich. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich vermindert werden.

Die Lärmschutzwand gegenüber der Hauptstraße (ED 14) ist bis spätestens zur Bezugsfertigkeit der Gebäude in HS1-HS4 zu errichten.

Die bestehenden Bepflanzungen sind innerhalb der Sichtfelder regelmäßig zurück zu schneiden.

5.4 Sichtdreieck

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder sind Sichtbehinderung wie Zäune, Wälle, Stellplätze, Anpflanzungen, Ablagerungen über 0,80 m über der Fahrbahnebene unzulässig. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind, bei einem Astansatz ab 2,50 m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig, der genaue Standort ist aber mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

C2 Hinweise durch Text

1. Empfohlene Artenliste:

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus silvatica</i>	Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Obstbäume

Sträucher / Heckenpflanzen (H):

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze (H)
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum (H)
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche (H)
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn (H)
<i>Eunonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (H)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus snosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere (H)
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa mayalis</i>	Mai-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Palm-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Holler
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

2. Maßungenaugigkeiten sind aufgrund von Vervielfältigungen möglich.
3. Das Niederschlagswasser kann in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße „Am Bahndamm“ eingeleitet werden.
4. Für die Ableitung von Schmutzwasser steht in der Straße „Am Bahndamm“ der Schmutzwasserkanal zur Verfügung. Aufgrund der vorhandenen Lage befinden sich Entwässerungsanlagen in Kellergeschossen unterhalb der Rückstauenebene und können nur über Hebeanlagen entwässert werden.
5. Bei der Unterbringung der Müllbehälter ist Art. 43 BayBO zu beachten
6. 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 zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund 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.
7. Lärmschutzwand
 Kosten für die Errichtung der Lärmschutzanlage werden vom Bauamt gemäß Verkehrslärmschutzverordnung – 16 BImSchV – nicht übernommen.
 Je nach Größe und Höhe der Lärmschutzanlage ist gem. BayBO eine Baugenehmigung erforderlich. Das Bauamt ist am Verfahren zu beteiligen.
 Durch die Errichtung der Lärmschutzanlage darf die Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt werden. Evtl. notwendige Änderungen sind auf Kosten der Kommune durchzuführen und mit der Straßenmeisterei Erding abzustimmen (§ 1004 BGB, Besitzstörung).
 Einzelheiten der Gestaltung und Ausführung sind mit dem Bauamt abzustimmen. Dem Bauamt sind zur Abstimmung, soweit diese Unterlagen nicht im Baugenehmigungsverfahren enthalten sind, Planunterlagen und ein statischer Nachweis vorzulegen.
8. Die Entwässerung der Zufahrt muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Kreisstraße zufließen kann (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG)
9. Die Bahnstrecke 5600 München Ost – Simbach ist derzeit bis Mühldorf vollständig und lückenlos mit GSM-R (digitaler Zugfunk) versorgt. Die Ausrüstung des Streckenabschnitts zwischen Mühldorf und Simbach soll seit dem Jahr 2011 abgeschlossen sein. Die Funkversorgung des an den vorgelegten Bebauungsplan angrenzenden Streckenabschnitts erfolgt von der GSM-R-Anlage BTS „Dürrnberg“ bei Bahnkilometer 26,20 und BTS „Obergeislbach“ bei Bahnkilometer 36,50. Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen des vorgelegten Bebauungsplanes dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Die Immissionen der Funkanlagen nach der 26. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (26. BImSchV) aus dem gewöhnlichen Betrieb der Anlagen sind durch die Anlieger dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

10. Bahnanlagen

A. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn AG ist auf Dauer sicher auszuschließen.

B. Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilienmanagement I.NF-S (R), Richelstraße 1, 80634 München, Herrn Prokop, Tel. 089/ 13 08-72 70 8, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1: 1.000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

C. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

D. Beleuchtungen und Werbeflächen sowie die baulichen Anlagen selbst sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

E. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.

F. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

G. Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

H. Dem Bauwerber bzw. dem Bauherrn wird empfohlen, vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB Service Immobilien GmbH bei allen Baumaßnahmen, die im Abstand von weniger als 30 m zu den Bahnanlagen durchgeführt werden, durchzuführen.

11. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten.

Walpertskirchen 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.8 „Pfarrsiedlung II b“

D Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.07.2010 die 7. Änderung des Bebauungsplans „Pfarrsiedlung II b“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht. In der Sitzung vom 16.12.2010 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst und beschlossen das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen.
2. Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2010 bis einschließlich 28.01.2011 beteiligt.
3. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2010 bis einschließlich 28.01.2011 öffentlich ausgelegt.
4. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2013 wurde mit Begründung erneut in der Zeit vom 29.05.2013 bis einschließlich 01.07.2013 öffentlich ausgelegt und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
5. Die Gemeinde Walpertskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2013 die 7. Änderung des Bebauungsplans „Pfarrsiedlung II b“ einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2013 als Satzung beschlossen.

Hörkafen, den 26.07.13.....

.....
Georg Heilmeier
1. Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 29.07.13..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hörkafen, den 30.07.13.....

.....
Georg Heilmeier
1. Bürgermeister

