

BEBAUUNGSPLAN MIT INT. GRÜNORDNUNG "KRONWINKEL I"



PRÄAMBEL

Der Markt Wurmansnick erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

- ☐ Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,
- ☐ Mischgebiet gem. § 5 BauNVO,

A.2 Maß baulicher Nutzung

- GR1 140 maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude in qm; hier 140qm
- GR2 60 maximal zulässige Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäude

ab wahlweise Haustyp a oder b zulässig

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E nur Einzelhaus zulässig
- Baugrenze
- - - Baugrenze für Garagen (GA) / Carports (CA) / Nebengebäude (NG)

A.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

- 2 Wo maximal zwei Wohnungen zulässig

A.5 Bauliche Gestalt

- ➔ Firstrichtung festgesetzt
- ➔ Firstrichtung wahlweise zulässig

A.6 Verkehrsflächen

- ☐ öffentliche Straßenverkehrsfläche
- ☐ Straßenbegrenzungslinie
- ☐ öffentlicher Fußweg

A.7 Ver- und Entsorgung

- ☐ Sammelstelle für private Müll- und Abfallbehälter
- ☐ Fläche für Trastoflation

A.8 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

- ☐ öffentliche Grünfläche
- ☐ Fläche mit Pflanzbindung
- ☐ zu pflanzender Baum
- ☐ zu pflanzender Obstbaum
- ☐ zu pflanzender Straßenbaum

A.9 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft - hier Ausgleichsfläche -

- ☐ Kompensationsfläche mit Nummerierung und Bezug zu textlicher Festsetzungen C 10

A.10 Wasserfläch/Niederschlagswasserbeseitigung

A.11 Nachrichtliche Übernahmen

- ➔ oberirdische Niederspannungsführung mit Schutzzone (Bestand; wird verlegt)
- ➔ Parzellen 19 und 21 können erst bebaut werden, wenn die Freileitung verkauft ist.

A.12 Bemaßung

- ☐ öffentliche Straßenverkehrsfläche
- ☐ festgesetzter Höhenkoten-Bezugspunkt, hier z.B. 422,00 Meter über Normal Null

A.13 Sonstige Planzeichen

- ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise durch Planzeichen

Planzeichen	Nutzungschablone
☐ vorgeschlagene Hauptgebäude	☐ bestehende Flurgrenze
☐ vorgeschlagene Nebengebäude	☐ bestehendes Haupt/Nebengebäude
☐ vorgeschlagene Zufahrt	☐ bestehende Flurnummer
☐ Bauparzellennummer, hier Bauparzelle Nr. 1	☐ bestehende Hausnummer
☐ Grundstücksgröße in Quadratmeter, hier 831 qm	☐ Sichtdreieck
☐ Höhenlinie in Meter ü. N.N., hier z.B. 442,00 ü. N.N.	☐ sonstige Grünfläche
☐ 0,5m Schritte	☐ Baum wird gerodet
☐ sonstiger Baum/Strauchbestand	☐ bestehende Kompensationsflächen des gemeindlichen Ökotochos

2.4.4 Geländeterrassierungen oder -stufen sind unzulässig.

2.4.5 Stützmauern sind unzulässig.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb den dafür vorgesehenen Baugrenzen und/oder innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen und Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Terrassen (als Hauptanlage), auch überdachte Terrassen, Kellergänge, Außentrepfen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,0 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.4 Es ist pro Bauparzelle nur ein Nebengebäude bis 12 qm Grundfläche zulässig.

4. Abstandflächen

4.1 Grenznahe Garagen sind nur in einem Mindestabstand von 1,0m gemessen von der Grundstücksgrenze zulässig.

5. Mindestgröße von Baugrundstücken

5.1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 500qm betragen.

6. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

6.1 Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planzeichen festgesetzt.

7. Bauliche und städtebauliche Gestalt

7.1 Zulässige Dachneigung und -form

7.1.1 nur für Haustyp a zutreffend

- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 26° - 35° zulässig.

Zulässige Dachaufbauten:

- Es ist entweder ein Zwerchgiebel/Standgiebel oder 2 Giebelgäuben je Gebäude zulässig.

- Giebelgäuben dürfen nur auf einer Dachseite errichtet werden, der Zwerchgiebel/Standgiebel muss sich dem Hauptdach klar unterordnen.

- Kombinationen von Gäuben und Dachflächenfenstern sind unzulässig.

Dachgäuben:

- sind erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig
- Gäuben müssen mind. 2,5m von der Gebäudekante entfernt sitzen
- die Gesamtbreite aller Gäuben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen
- die Breite der Gäube darf 2,0m Außenmaß nicht überschreiten
- die Gäube darf max. einen Dachüberstand von 25cm umlaufend haben
- die Oberkante von Gäuben muss mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und dürfen bei mehreren Gäuben nur in einer Ebene angeordnet sein.

Zwerchgiebel/Standgiebel:

- ist erst ab einer Gebäudelänge von 10,0 m zulässig
- darf die traufseitige Außenwandhöhe um max. 1,00 m überschreiten
- muss mittig im Gebäude sitzen, jedoch mind. 1/4 der Gebäudelänge von der Gebäudekante entfernt
- der Standgiebel darf aus der traufseitigen Außenwand max. 1,5 m hervortreten
- darf max. 4,5 m breit sein
- muss 50 cm unter der Firstlinie des Hauptdaches zurückbleiben
- muss wie das Hauptdach eingedeckt sein
- der Dachüberstand darf nicht größer als der des Hauptdaches sein.

Solar- und Photovoltaikanlagen:

- sind zulässig
- nur für Haustyp b zutreffend
- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-25° zulässig
- Es sind keine Dachaufbauten zulässig, ausgenommen hiervon sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

7.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.

7.3 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch- / Standgiebels. Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein. Dachterrassen und sonstige Dachanschnitte sind unzulässig.

7.4 Dachdeckung:

- Dächer sind nur in rot, braun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.

7.5 Der Hauptbaukörper ist über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Die Länge der Traufseite muss mindestens das 1,15-fache der Länge der Giebelseite betragen. Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.

7.6 Der Dachüberstand der Hauptgebäude ist bis maximal 1,0m zulässig.

8. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

8.1 Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, für Einliegerwohnungen bis zu 50qm ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.

8.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude:

8.2.1 Dächer sind in Kombination mit **Hauytp a** als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 35°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° oder als begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig.

8.2.2 Dächer sind in Kombination mit **Hauytp b** als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig.

8.2.3 Bei Garagen und Carports mit Sattel- oder Pultdach ist die Dachdeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen.

8.3 Der Stauraum vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen/Carport/Nebengebäude muss mind. 6,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Eine Einriedung ist in diesem Bereich unzulässig.

8.4 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege müssen in wasserdrurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

8.5 Bei gemeinsamer Grenzbebauung von Garagen und/oder Carports und/oder Nebengebäuden sind diese bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Firnhöhe und Traufhöhe einheitlich auszuführen.

8.6 Stellplätze sind einzurichten: Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen in Reihe sind diese durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist jeweils nach dem 4., u.a. Stallplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Befähigungstreifen anzulegen.

9. Grünordnung

9.1 Öffentliche Grünflächen

Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen in der Qualität Sol. 3xv SU1 14-16, gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen.

9.2 **Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:**

Innenhalb der Baugrundstücke sind in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angefangene 300 qm **Rastortgrundstücksfläche (ohne Gebäude und Fläche mit Pflanzbindung)** ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

9.2.2 Fläche mit Pflanzbindung:

- es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen mindestens jedoch ein Baum je 10m angefangener Grundstückslänge (der Fläche mit Pflanzbindung) in der Qualität Sol. 3xv SU1 14-16, gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen.

Zusätzlich sind in diesem Bereich je angefangene 10 m Grundstückslänge (der Fläche mit Pflanzbindung) mindestens 6 heimische Sträucher in der Qualität v. Str. 60-100 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.3) zu pflanzen. Die Pflanzung soll in 3er- und 5er Gruppen mit einem Abstand von 1,5 m untereinander ausgeführt werden.

9.3 Straßenbäume:

Die als zu pflanzend festgesetzten Straßenbäume sind zusätzlich zu den unter C 9.2 festgesetzten Bäumen als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xv SU1 14-16 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) oder) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

9.4 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Planqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

9.5 Bei Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind Lageabweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m gemessen vom Stammtrittpunkt zulässig.

9.6 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdrurchlässigem Belag auszuführen.

9.7 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.

9.8 Sogenannte Kies-/Schottergärten, Kiese Steinschüttungen oder sinngebende Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur auf einer Fläche von 3qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

9.9 Mit dem Bauantrag ist für die Ortsrandgrundstücke ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen.

10. Ausgleichsflächen

Es werden folgenden Kompensationsflächen gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kronwinkel I“ zugeordnet. Diese lauten wie folgt:

Kompensationsfläche Nr. 01a (= Fläche 15a des Ökotochos)

Größe: 1.064,7qm

Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen

Bestand: Intensivgrünland G 11 (3WP)

Ziel: Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich G 212 (8WP)

Abtschlag: time-lag 0 WP

Berechnung: 1.064,7qm * (8WP-3WP-0WP) = 523,5 WP

Kompensationsfläche Nr. 01b (= Fläche 14b des Ökotochos)

Größe: 1.064,7qm

Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen

Bestand: Intensivgrünland G 11 (3WP)

Ziel: Mäßig artenreiche segen- oder binserreiche Feucht- und Nassweide G 221 (8WP)

Abtschlag: time-lag 0 WP

Berechnung: 1.064,7qm * (8WP-3WP-0WP) = 638,2 WP

Kompensationsfläche Nr. 02a (= Fläche 15a des Ökotochos)

Größe: 270,3qm

Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen

Bestand: Intensivgrünland G 11 (3WP)

Ziel: Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich G 212 (8WP)

Abtschlag: time-lag 0 WP

Berechnung: 270,3qm * (8WP-3WP-0WP) = 135,15 WP

6.4 Schutzzonebereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

6.5 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen

Art der Bäume und Sträucher:

Art der Bäume und Sträucher:

Größtkongru Bäume:

Acer campeste - Feldahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Betula pendula - Birke

Kleinrongru Bäume:

Acer campeste - Feldahorn

Carpinus betulus - Haselnuß

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus torminalis - Mehلبere

Sorbus aria

Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister:

Carpinus betulus - Haselnuß

Cornus mas - Kornelrübe

Cornus sanguinea - Roter Hahnriegel

Prunus avellana - Haselnuss

Prunus spinosa - Stieleiche

6.6 Es wird empfohlen sämtliche Freiflächen begrünen und arten-, blüten- und strukturell anzugelen um Lebensräume für Insekten zu schaffen. Rasenflächen bieten wenig Lebensraumpotential.

7.1 **Abfallentsorgung**

Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohngrundstücken zu kompostieren.

7.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehälter vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,0 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach der Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.

7.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelbehältern angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leornung zu einem Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammellege gebracht werden, die an einer mit dem Sammelverfahrfahren oberirdischen Verkehrsfläche liegt.

Sind Abfallbehälter am Abfuhrtag aus einem Verband oder seinen Beauftragten nicht zu verladen Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

8. Brandschutz

8.1 **Feuerverkehrsfahrt:**

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Bei der Ausführung sind die Vorgaben der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu beachten und einzuhalten.

8.2 **Löschwasserbereitstellung:**

Im Rahmen der weiterführenden Tiefbauplanungen ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Bei Entleerung dieses Löschwassermenge darf der Mindestdruck im Leitungssystem nicht unter 1,5bar abfallen. Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll innerhalb eines Laufweges von nicht mehr als 75m zu den geplanten Gebäuden zu erreichen sein.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kronwinkel I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ersichtlich bekannt gemacht.

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

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Kronwinkel I“ 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 Bebauungsplanes „Kronwinkel I“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Wurmansnick hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan „Kronwinkel I“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Wurmansnick, den

Georg Thumeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)