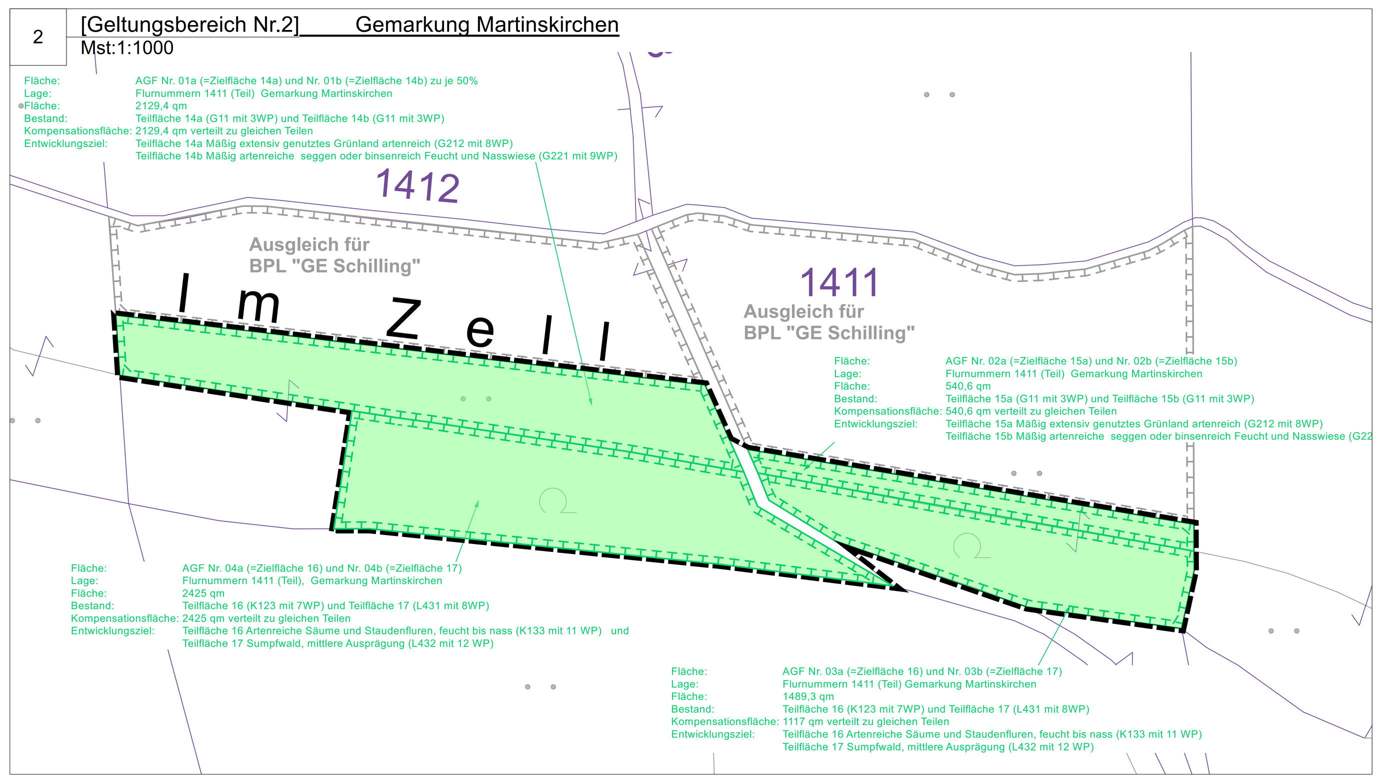
BEBAUUNGSPLAN MIT INT. GRÜNORDNUNG "KRONWINKEL I"

1 [Geltungsbereich Nr. 1]
Mst:1:1000

PRÄAMBEL

Der Markt Wurmannsquick 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 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 2020-1-1-I), 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**.

2 [Geltungsbereich Nr.2] Gemarkung Martinskirchen
Mst:1:1000



A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,
MI 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
a/b 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 Abfallbehältnisse
Fläche für Trafostation

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 Wasserflächen/Niederschlagswasserbeseitigung

A.11 Nachrichtliche Übernahmen

oberirdische Niederspannungsleitung mit Schutzzone (Bestand; wird verlegt)
Parzellen 19 und 21 können erst bebaut werden, wenn die Freileitung verkabelt ist.
Die Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen in der Schutzzone ist mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

A.12 Bemaßung

0,01 öffentliche Straßenverkehrsfläche
422,00 festgesetzter Höhekoten-Bezugspunkt, hier z.B. 422,00 Meter über Normal Null

A.13 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise durch Planzeichen

vorgeschlagenes Hauptgebäude
vorgeschlagenes Nebengebäude
vorgeschlagene Zufahrt
Parzellen Nr.: 1 Bauparzellennummer, hier Bauparzelle Nr. 1
Grundstücksgröße: 881qm Grundstücksgröße in Quadratmeter, hier 881qm
442,00 Höhenlinie in Meter ü.N.N, hier z.B. 442,00 üNN 0,5m Schritte
sonstiger Baum/Strauchbestand

bestehende Flurgrenze
bestehendes Haupt/Nebengebäude
740 bestehende Flurnummer
35 bestehende Hausnummer
Sichtdreieck
sonstige Grünfläche
Baum wird gerodet
bestehende Kompensationsflächen des gemeindlichen Ökokontos

Nutzungsschablone	
WA	Allgemeines Wohngebiet
GR_1	Zulässige Grundfläche in qm für Wohngebäude
GR_2	Zulässige Grundfläche in qm für Garagen/Carports Nebengebäude
a/b	Zulässiger Haustyp
E/ED	Zulässige Bauweise

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 WA (Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:

§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	Wohngebäude,
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO	Anlagen für Verwaltungen,
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	Schank- und Speisewirtschaften
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO	Gartenbaubetriebe,
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO	Tankstellen.

1.2 MI(Mischgebiet) gem. § 6 BauNVO
Zulässig sind:

§ 6 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO	Wohngebäude,
§ 6 Abs. 2 Nr. 2. BauNVO	Geschäfts- und Bürogebäude
§ 6 Abs. 2 Nr. 3. BauNVO	Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
§ 6 Abs. 2 Nr. 4. BauNVO	sonstige Gewerbebetriebe,
§ 6 Abs. 2 Nr. 5. BauNVO	Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

§ 6 Abs. 2 Nr. 6. BauNVO	Gartenbaubetriebe,
§ 6 Abs. 2 Nr. 7. BauNVO	Tankstellen,
§ 6 Abs. 2 Nr. 8. BauNVO	Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 maximal zulässige Grundfläche
2.1.1 Die maximale Grundfläche für Hauptgebäude/nutzungen (GR1) und Nebengebäude /Garagen/Carports (GR2) definiert sich durch die im Plan festgesetzte Grundfläche in Quadratmeter.

2.1.2 Zulässige Überschreitungen:
Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Gartenwege und Nebenanlagen (i.S. des § 14) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden, wobei Nebengebäude i.S. einer Gartenhütte nur bis max. 12qm je Baugrundstück zulässig sind.

2.2 Zulässige Haustypen / Wandhöhen
Haustyp a :
- es ist ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig (E+D).
- zulässige Wandhöhe mindestens 4,50 m bis maximal 5,10 m

Haustyp b:
- es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig
- zulässige Wandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,30 m.

Garagen, Carports, Nebengebäude:
- zulässige Wandhöhe gem. BayBO max. 3m im Mittel

2.3 Wandhöhe
Die Außenwandwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.

2.4 Abgrabungen
2.4.1 Innerhalb der Baufenster sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis maximal 0,75m, außerhalb der Baufenster bis maximal 0,5m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.
2.4.2 Der natürliche Geländeverlauf ist an den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke zu erhalten.
2.4.3 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.
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, Kellerabgänge, Außentreppen 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. Abstandsflächen
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 Sattedächer mit einer Dachneigung von 26°- 35° zulässig.

Zulässige Dachaufbauten:
- Es ist entweder ein Zwerchgiebel/Standgiebel oder 2 Giebelgauben je Gebäude zulässig, Giebelgauben dürfen nur auf einer Dachseite errichtet werden, der Zwerchgiebel/Standgiebel muss sich dem Hauptdach klar unterordnen.
- Kombinationen von Gauben und Dachflächenfenstern sind unzulässig.

Dachgauben:
- sind erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig
- Gauben müssen mind. 2,5m von der Gebäudekante entfernt sitzen.
- die Gesamtbreite aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen
- die Breite der Gaube darf 2,0m Außenmaß nicht überschreiten.
- die Gaube darf max. einen Dachüberstand von 25cm umlaufend haben.
- die Oberkante von Gauben muss mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und dürfen bei mehreren Gauben 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. ¼ 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.

7.1.2 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 Dacheinschnitte sind unzulässig.
7.4 Dacheindeckung:
Dächer sind nur in rot, rotbraun 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 **Haustyp 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 **Haustyp 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 Dacheindeckung 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 Einfriedung ist in diesem Bereich unzulässig.
8.4 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.
8.5 Bei gemeinsamer Grenzbebauung von Garagen und/oder Carports und/oder Nebengebäuden sind diese bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Firsthöhe und Traufhöhe einheitlich auszuführen.
8.6 Stellplätze sind einzugrünen: 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., 8., usw. Stellplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

9. Grünordnung
9.1 Öffentliche Grünflächen:
Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2)zu pflanzen.

9.2 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:
9.2.1 Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angefangene 300 qm Restgrundstücksfläche (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 StU 14-16, gemäß Artenlisten (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen.
Zusätzlich sind in diesem Bereich je angefangene 10 m Grundstücklänge (der Fläche mit Pflanzbindung) mindestens 6 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 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 StU 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 Pflanzqualitäten 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 von Stammmittelpunkt zulässig.
9.6 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
9.7 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschloorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.
9.8 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.
9.9 Mit dem Bauantrag ist für die Ortsrandgrundstücke ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen.

10. Ausgleichsflächen
10.1 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 14a des Ökokontos)
Größe: 1.064,7qm
Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen
Bestand: Intensivgrünland G 11 (3WP)
Ziel: Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich G 212 (8WP)
Abschlag: time-lag - 0 WP
Berechnung: 1.064,7qm * (8WP-3WP-0WP) = 5323,5 WP

Kompensationsfläche Nr. 01b (= Fläche 14b des Ökokontos)
Größe: 1.064,7qm
Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen
Bestand: Intensivgrünland G 11 (3WP)
Ziel: Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese G 221 (9WP)
Abschlag: time-lag - 0 WP
Berechnung: 1.064,7qm * (9WP-3WP-0WP) = 6388,2 WP

Kompensationsfläche Nr. 02a (= Fläche 15a des Ökokontos)
Größe: 270,3qm
Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen
Bestand: Intensivgrünland G 11 (3WP)
Ziel: Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich G 212 (8WP)
Abschlag: time-lag - 0 WP
Berechnung: 270,3qm * (8WP-3WP-0WP) = 1351,5 WP

Kompensationsfläche Nr. 02b (= Fläche 15b des Ökokontos)
Größe: 270,3qm
Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen
Bestand: Intensivgrünland G 11 (3WP)
Ziel: Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreich Feucht- und Nasswiese G 221 (9WP)
Abschlag: time-lag - 0 WP
Berechnung: 270,3qm * (9WP-3WP-0WP) = 1621,8 WP

Kompensationsfläche Nr. 03a (= Fläche 16 des Ökokontos)
Größe: 744,65qm
Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen
Bestand: Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feucht bis nass, K 123 (7WP)
Ziel: Artenreiche Säume und Staudenfluren, feucht bis nass, K 133 (11WP)
Abschlag: time-lag - 0 WP
Berechnung: 744,65qm * (11WP-7WP-0WP) = 2978,6WP

Kompensationsfläche Nr. 03b (= Fläche 17 des Ökokontos)
Größe: 744,65qm
Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen
Bestand: Sumpfwald junge Ausprägung L 431 (8WP)
Ziel: Sumpfwald mittlere Ausprägung L 432 (12WP)
Abschlag: time-lag - 0 WP
Berechnung: 744,65qm * (12WP-8WP-0WP) = 2978,6 WP

Kompensationsfläche Nr. 04a (= Fläche 16 des Ökokontos)
Größe: 1212,5qm
Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen
Bestand: Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feucht bis nass, K 123 (7WP)
Ziel: Artenreiche Säume und Staudenfluren, feucht bis nass, K 133 (11WP)
Abschlag: time-lag - 0 WP
Berechnung: 1212,5qm * (11WP-7WP-0WP) = 4850 WP

Kompensationsfläche Nr. 04b (= Fläche 17 des Ökokontos)
Größe: 1212,5qm
Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen
Bestand: Sumpfwald junge Ausprägung L 431 (8WP)
Ziel: Sumpfwald mittlere Ausprägung L 432 (12WP)
Abschlag: time-lag - 0 WP
Berechnung: 1212,5qm * (12WP-8WP-0WP) = 4850 WP

10.2 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

11. Erschließung/Schutzzonen
11.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

12. Einfriedung
12.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen dem Bereich der Zufahrten, nur in einem Abstand von 0,50 m gemessen vom Fahrbahnrand und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.
12.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Stahl bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Auf allen anderen Grundstücksseiten sind auch sockellose Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

13. Niederschlagswasserbeseitigung
13.1 Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der nicht geeigneten Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens nur abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser der inneren Erschließung des Baugebiets, einschließlich der privaten Flächen wird im Trennsystem abgeleitet. Die quantitativen und qualitativen Nachweise DWA-M153 müssen entsprechend geführt werden.
13.2 Das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken muss einer Regenwasserzisterne mit Rückhaltevolumen von 4cbm zwischengespeichert und über den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

14. Artenschutz
14.1 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß" mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).
14.2 Baufeldfreimachung:
Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)
1.1 Trinkwasserversorgung
1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Wurmannsquick anzuschließen.
1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwasser zu berücksichtigen.

1.2 Löschwasserversorgung
1.2.1 Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Marktes Wurmannsquick gesichert.

1.3 Abwasserentsorgung
1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Wurmannsquick, Wasser- und Abwasserbetriebe vor Bezug anzuschließen.
1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.

1.4 Oberflächenwasserbeseitigung
1.4.1 Die geplanten Maßnahmen können durch wild abfließendes Wasser betroffen sein und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.
1.4.2 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
1.4.3 Im Planungsgebiet ist keine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, deshalb muss der größte Teil des Niederschlagswassers über Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken (als Regenwasserzisternen) in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu erwarten ist.
1.4.4 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.
1.4.5 Bei Einreichung eines Bauantrages beim Markt Wurmannsquick ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.
1.4.6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.
1.4.7 Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkästen dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet.
1.4.8 Licht- bzw. Kellerschächte müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.
1.4.9 Im Baugebiet ist mit Sturzfluten bei Starkregenereignissen zu rechnen. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen und auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums verwiesen: http://www.bmub.bund.de/P3275 (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel").Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen.www.elementar-versichern.de.
Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

1.5 Sparten
1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.
1.5.2 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

2. Verkehr
Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.

3. Immissionsschutz
3.1 Die von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftlichen Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Ernte solche Arbeiten erzwingt.

4. Altlasten/Boden
4.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.
4.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.
4.3 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.
4.4 Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Es ist die DIN 19731 insbesondere Kapitel 7.2 welche den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt einzuhalten.

5. Denkmalschutz
5.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.
5.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

6. Grünbereiche und Schutzzonen
6.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
6.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.
6.4 Schutzzonenbereich 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:

6.5.1 Großkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn	Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Acer platanoides	–	Spitzahorn	Prunus avium	–	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn	Quercus robur	–	Stieleiche
Betula pendula	–	Birke	Tilia cordata	–	Winterlinde

6.5.2 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn	Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Carpinus betulus	–	Hainbuche	Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne
Sorbus aucuparia	–	Eberesche	Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Sorbus torminalis	–	Elsbeere	Prunus avium in Arten und Sorten	–	Kirsche
Sorbus aria	–	Mehlbeere			

6.5.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister.

Carpinus betulus	–	Hainbuche	Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Cornus mas	–	Kornelkirsche	Rosa canina	–	Hecken-Rose
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel	Salix in Arten	–	Sal-Weide
Corylus avellana	–	Haselnuss	Sambucus nigra	–	Holunder
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	–	Woliger Schneeb.
Lonicera xylosteum	–	Gemeine Heckenkirsch.	Viburnum opulus	–	Wasser Schneeb.
Prunus spinosa	–	Schlehe			

6.6 Es wird empfohlen sämtliche Freiflächen begrünt und arten-, blüten-, und strukturreich anzulegen um Lebensräume für Insekten zu schaffen. Rasenflächen bieten wenig Lebensraumpotential.

7. Abfallentsorgung
7.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.
7.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse 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 deren 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 Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

8. Brandschutz
8.1 Feuerwehrzufahrt:
Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Bei der Ausführung sind die Vorgsben 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 öffentliche Löschwasserversorgung und Löschwassermenge ist mit einem Zeitansatz und einer Verfügbarkeit von mindestens zwei Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. –DVGW, für die im Bebauungsplan angedachten Nutzung zu errichten und sicherzustellen.
Die öffentliche Wasserleitung ist dabei so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in der Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser bei einer Förderhöhe von 3 – 4 bar erreicht werden kann. Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen.
Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem oder fäkalverschmutztem Wasser, wie z. B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig.
Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.

9. Frei-/Elektroleitung:
Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.
- Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,
- bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,
- bei Badeweihern mindestens 8,6 m.
Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.
Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit dem Einverständnis der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.
Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.
Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.
Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.
Auskünfte zur Lage der von den Bayernwerken betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal erreichen Sie unter:
https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

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 ... . ortsüblich 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. Zu dem 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 Wurmannsquick hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ... . den Bebauungsplan „Kronwinkel I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... . als Satzung beschlossen.

Wurmannsquick, den _________

(Siegel)

Georg Thurmeier, 1. Bürgermeister

7. Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8. Ausgefertigt

Wurmannsquick, den _________

(Siegel)

Georg Thurmeier, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „„Kronwinkel I" wurde am ... . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt Wurmannsquick zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wurmannsquick, den _________

(Siegel)

Georg Thurmeier, 1. Bürgermeister

PLANINHALT

A. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Kronwinkel I"

VORHABENSTRÄGER
Markt Wurmannsquick
Marktplatz 30
84329 Wurmannsquick

PLAN		PLANNUMMER
1		02
Projektnummer		**MASSSTAB**
358		
DATUM GEZ	**DATUM DRUCK**	**DATUM GEPR**
	30.6.23	
GEZEICHNET		**GEPRÜFT**
fb		fb
DATEINAME		**PLANGRÖSSE**
358-22_B 2023.06.26 BPL KRONWINKEL_I plan .vwx		1,06/0,95

N

Planstand 13.07.2023

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl
dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitekt byak / stadtplaner srl

industriestraße 1
94419 reisbach/obermünchsdorf
www.breinl-planung.de
telefon 08734 9391396
mobil 0151 10819824
info@breinl-planung.de