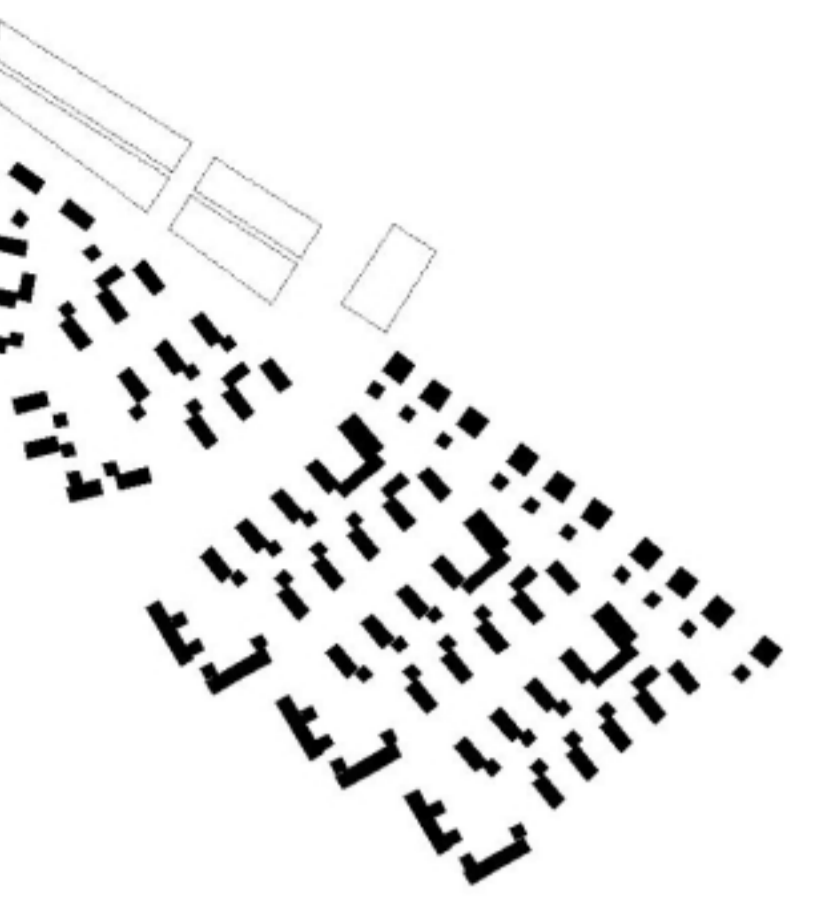


MARKT ERGOLDSBACH

BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLAN NR.33 KAPELLENBERG



Planung Hörmannsdorf, Landshut, den 14.02.2008

oberprillerarchitekten.de
jakob oberpriller, dipl.ing. univ. architekt BDA, regierungsbaumeister am schollgraben 18, 84187 hörmannsdorf

Marion Linke Klaus Kerling
Landschaftsarchitekten BDLA, Landschaftsarchitekt, Papiererstraße 16, 84034 Landshut

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272) sowie Art. 81 Bayer. Bauordnung -BayBO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I) und der Baumutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung der Satzung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), erläßt der Markt Ergoldsbach die Satzung.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB vom Marktgemeinderat am 27.06.2007 gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Ergoldsbach, den.....
Erster Bürgermeister

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde als Vorentwurf vom Marktgemeinderat am 27.06.2007 gebilligt und hat gem. §3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 27.07.2007 bis 27.08.2007 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Ergoldsbach, den.....
Erster Bürgermeister

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde als Entwurf vom Marktgemeinderat am 08.11.2007 gebilligt und hat gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2007 bis 21.01.2008 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Ergoldsbach, den.....
Erster Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat gem. §10 Abs.1 BauGB und Art.81 BayBO am 14.02.2008 den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes als Satzung beschlossen.

Markt Ergoldsbach, den.....

Erster Bürgermeister

Eine Genehmigung oder Anzeige ist nach § 10 BauGB nicht erforderlich.

Der Satzungsbeschluß des Bebauungs- und Grünordnungsplanes und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Ergoldsbach, den.....
Erster Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANUNGSGEMEINSCHAFTEN

- 1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
2.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
2.4 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
3.1 GRZ 0,3
3.2 GFZ 0,6
3.3 MI1, MI3, MI3.1
Wandhöhe talseitig max. 6m gerechnet senkrecht ab der natürlichen Geländeoberkante.

- 3.3 E1, ED, E2
Wandhöhe talseitig max. 6m gerechnet senkrecht ab der natürlichen Geländeoberkante (siehe Punkt 7.5).
3.4 Na
Nebenanlagen, Garagen, Carport, Stellplätze, Schuppen zulässig, in abweichender Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO.

- 3.5 Baulinie
3.6 Baugrenze
3.7 z.B. 2,50
3.8 Maßzahl in Metern
3.9 Firstrichtung, zwingend

- 4. VERKEHRSFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN
4.1 Strassenverkehrsfläche
4.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Wohnstraße
4.3 Fußweg
4.4 Straßenbegrenzungslinie
4.5 nicht einfriederbare Flächen (s. auch 8.1)

- 4.6 Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune sowie Schnithecken und freiwachsende Hecken mit einer Höhe bis maximal 1,20 m zulässig.
4.7 öffentliche Stellplätze
4.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
4.9 Sichtdreieck

- 5. GRÜNORDNUNG
§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 5, 10, 15, 16, 17 und 20 BauGB
5.1 öffentliche Grünflächen - Wiesenfläche und Wiesenstreifen - ein- bis zweimalige Mahd, keine Düngung, Mahdgutabfuhr
5.2 öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielfeld mit extensiver Wiesenutzung (keine Düngung, Mahdgutabfuhr)

- 5.3 öffentliche Grünfläche - Wiesenflächen mit Retentionsmulden zum Oberflächenwasserabfluß. Ortsrandbegrenzung durch punktuelle Strauchpflanzungen gemäß Punkt 5.9 und Artenliste Punkt 5.13
5.4 öffentliche Grünfläche - Multifunktionsstreifen: Wiese, Schotterrasen, Kiesflächen oder wasserdurchlässige Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfuge)
5.5 zu pflanzender Großbaum (Pflanzqualität H 4xv STU 20-25) in öffentlichen Grünflächen
5.6 zu pflanzender Straßenbaum (Pflanzqualität H 3-4xv STU 18-20) in den "öffentlichen Grünflächen - Multifunktionsstreifen"
5.7 zu pflanzender Obstbaum-Hochstamm (Pflanzqualität H 3-4xv STU 12-14) in öffentlichen Grünflächen
5.8 zu pflanzender Straßenbaum (Pflanzqualität H STU 18-20) in den nicht einfriederbaren Flächen nach Punkt 4.5, nicht lagegenau
5.9 zu pflanzender Feldgehölze und Hecken in öffentlicher Grünfläche (Pflanzqualität: Straucher, 2 x verpflanzt, mind. 3-5 Grundriebe)
5.10 vorhandene Gehölze zu erhalten
5.11 zu entfernende Gehölze
5.12 nicht überbaubare Grundstücksfläche (Hausgärten), im WA ist je Grundstück ein Obstbaum-Hochstamm (Pflanzqualität H STU 8-10) gemäß Artenliste Punkt 5.12 zu pflanzen, sofern keine zeichnerische Festsetzung unter Punkt 5.8 erfolgt

Im Mischgebiet sind mindestens 20% der Grundstücksflächen als private Grünfläche anzulegen. Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche zuzüglich je sechs privater Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstämme, 4xv, SIU 20-25) zu pflanzen.
Als Randbegrenzung der Parzellen im Mischgebiet sind als Mindestgröße Straucher, 2xv, mind 3-5 Grundriebe, 60/100 cm, und Heister, 2xv, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mindestens 5% Heistem anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 1,50 m, zwischen den Reihen 0,75 - 1,00 m.

Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
BELAGE
Öffentliche und private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Natursteinpflaster mit Rasenfuge).
Öffentliche Fuß- und Radwege an Straßen sind als Asphalt- oder Pflasterflächen auszuführen. Öffentliche Fuß- und Radwege abseits von Straßen sind mit wassergebundener Decke herzustellen.

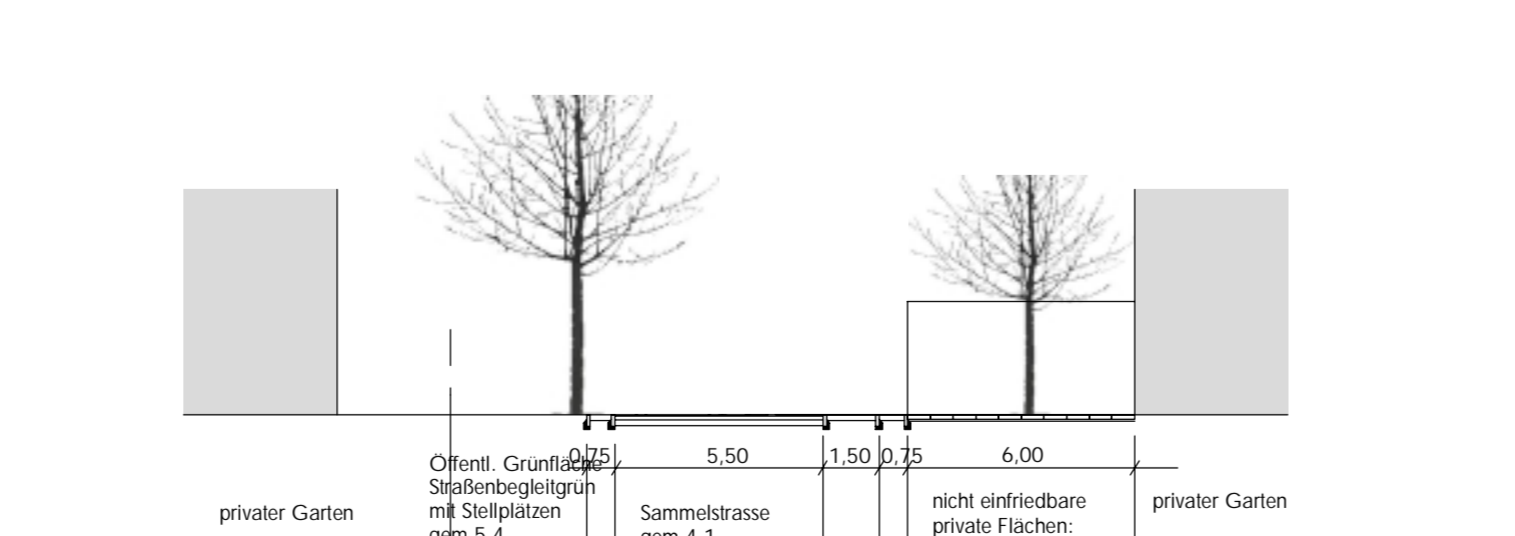
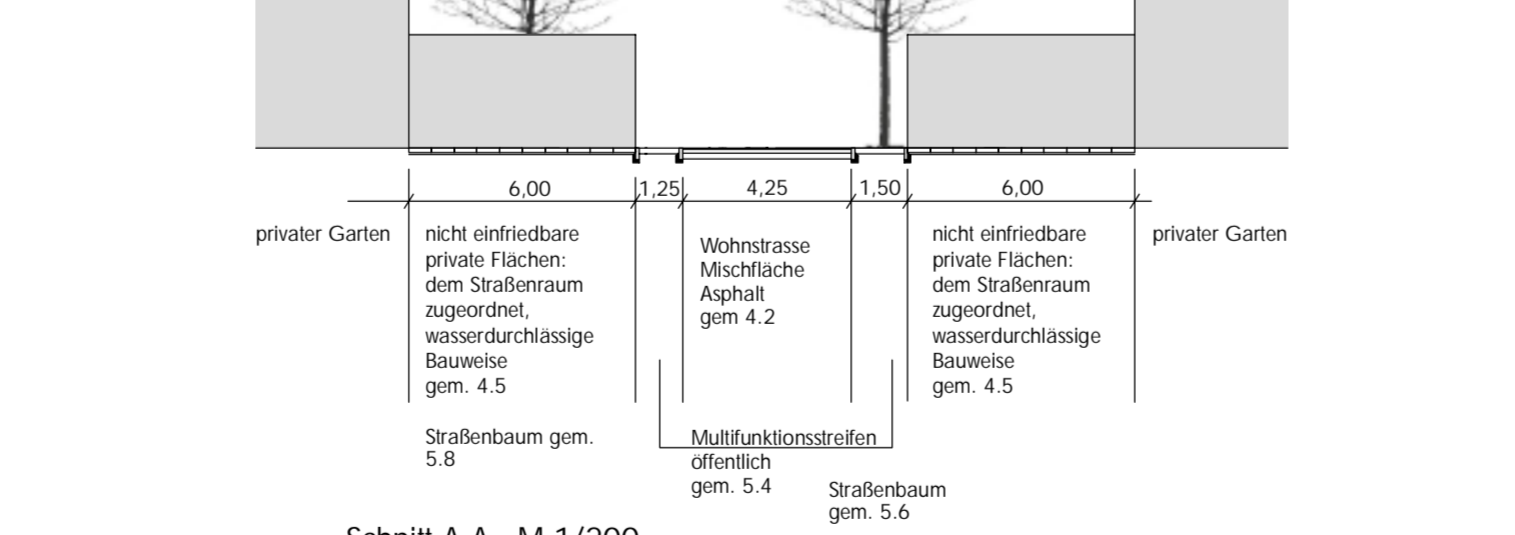
Die 1,50 m bzw. 1,25 m breiten Multifunktionsstreifen in den Wohnstraßen und die Multifunktionsstreifen an der Sammelstraße (0,75 m bzw. 2,5 m) sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflaster mit Rasenfuge) oder als Schotterrasen, Kiesflächen oder Wiesenstreifen auszubilden.
Im Bereich der Baumstandorte sind jeweils mindestens 4 m² als Schotterrasen bzw. Wiese auszubilden. Die Schnitte A-A und B-B zum Straßenraum sind Bestandteil der Satzung.
GELÄNDEBEWEGUNGEN
Das Gelände ist möglichst in seiner natürlichen Neigung zu erhalten. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis max. 0,5 m über bzw. unter ursprünglichem Gelände sind zulässig. Für den Fall, dass Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen aufeinander treffen, sind grundsätzlich nur natürliche Böschungen und Trockenmauern aus Naturstein zulässig.

Ver- und Entsorgungstrassen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
BODENBESCHAFFENHEIT
Die Tragfähigkeit des Bodens ist eigenverantwortlich zu prüfen.
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
bestehende Grundstücksgrenzen
neue Grundstücksgrenzen
bestehende Gebäude
neue Gebäude

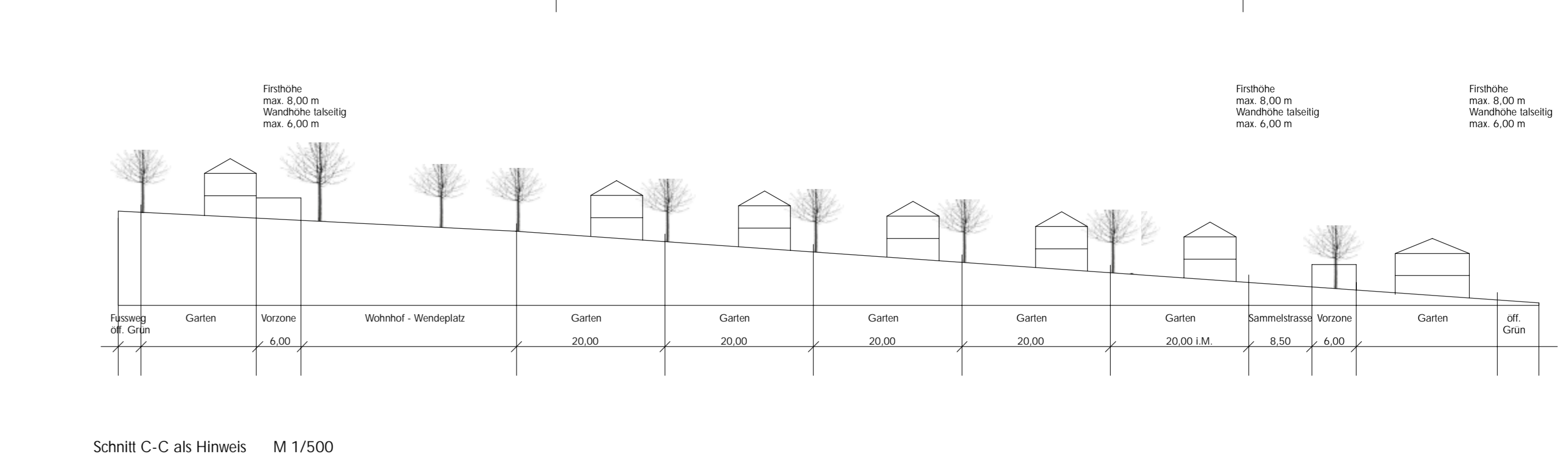
Höhenlinien, ursprüngliches Gelände laut Katasterkarte (= natürliche Geländeoberkante)
Schnitte
Sichtdreieck
Waldgebiet
Bäume und Gehölze im Umfeld
Mögliche Grundstückszufahrt

HINWEISE
Halböffentliche Flächen
Die unter Punkt 4.5 festgesetzten nicht einfriederbaren Flächen sollen vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich gestaltet werden. Als Nutzungen für diese Flächen werden vorgeschlagen: Nebengebäude, z.B. Geräteschuppen, Garagen, Carport, Stellplätze, zusätzliche Besucherstellplätze über das vorgeschriebene Maß hinaus, Kommunikationsfläche mit Hausbank, Hausbaum, Spielfläche für Kinder
Bodendenkmaler
Für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zu Tage kommen, wird auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz hingewiesen (s.a. Begründung Ziffer 8).

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG
Der Bedarf an Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1a BauGB (Bedarf 1,67 ha) wird außerhalb des Geltungsbereichs auf gemeinde-eigenen Flächen nachgewiesen. Hierfür werden im Bereich an der Poschenhofener Straße auf vier Grundstücken, jeweils Gemarkung Iftekofen, Markt Ergoldsbach, Ausgleichsmaßnahmen mit dem Anerkennungsfaktor 1,5 zugeordnet. Es werden auf Fl.Nr. 931 5.234 m² (inkl. Verzinsung 15% = 8.718 m² anrechenbare Ausgleichsfläche), auf Fl. Nr. 930 Tfl. 2.698 m² (entsprechend 4.047 m² anrechenbarer Ausgleichsfläche), auf Fl. Nr. 923 Tfl. 440 m² (entsprechend 660 m² anrechenbarer Ausgleichsfläche) und auf Fl.Nr. 919 weitere 1.311 m² gedeckt (x1,5 = 1.967 m² anrechenbare Ausgleichsfläche).
Entwicklungsziel ist ein Lebensraumkomplex aus extensivem Grünland, Heckenstrukturen und Streuobstwiesen. Die Entwicklungsdauer ist mit 15 Jahren festgelegt.
Darüber hinaus werden auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 466, Gem. und Gde. Ergoldsbach, 1.266 m² (zzgl. 7,5% = 1.361 m²) zugeordnet.
Nachrichtlich im Plan dargestellt ist auch der nördlich vorgesehene 5 m breite Grabenlauf zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet. Dieser verläuft entlang des Feldweges zum Painalkofener Graben und soll punktuell mit Hecken bepflanzt werden. Die Fläche (2.720 m²) kann auch als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche angerechnet werden (Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).



Schnitt A-A M 1/200
Schnitt B-B M 1/200



Schnitt C-C als Hinweis M 1/500

