

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"BRANDLOH OBERFELD"

M 1 : 500

GEMEINDE:	ATTENKIRCHEN
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT:	ZOLLING
LANDKREIS:	FREISING

Präambel

Die Gemeinde Attenkirchen, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. 12.1990 (BGBl. I S. 58) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

Satzung

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des §4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen.



Zahl der Vollgeschosse: zwingend zwei Vollgeschosse



Nur Einzelhäuser zulässig



Einzel- oder Doppelhaus zulässig



Offene Bauweise gem. §2 Abs. 2 BauNVO

Parzelle Nr.	Flächengröße ca. m ²	Höhenfestlegung im m ü. NN. (OK Rohdecke EG)	
		Wohnhaus	Garage
1	404	499,25	499,50
2	351	499,25	498,45
3	392	498,00	498,25
4	398	498,00	497,25
5	697	500,00	499,75
6	510	501,25	500,50
7	350	503,75	502,50
8	565	503,75	503,50
9	790	502,50	502,00
10	358	501,00	502,00
11	358	501,00	499,75

1.2 Baugrenze

1.3 Firstrichtung der zu planenden Gebäude














1.4 Straßenverkehrsfläche

1.5 Straßenbegrenzungslinie












1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze

1.7 Feldweg privat

1.8 Bus-Haltestelle

- 1.9  Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün
-  Schotterrasen: Einsaat von autochthonem Saatgut, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, Mahd 1-2/ jährlich mit Entfernung des Mähgutes
-  Straßenbegleitgrün: Blumenwiese, Mahd zweimal jährlich mit Entfernung des Mähgutes
- 1.10  Private Grünflächen, Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
- Salbei-Glatthaferwiese. Einsaat von autochthonem Saatgut einer durch das Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde, zu empfehlenden Spenderfläche. Keine mineralische Düngung und Pflanzenschutzmittel, Mahd ein-zweimal jährlich mit Entfernung des Mähgutes.
- 1.11  Private Grünfläche Zweckbestimmung Trenngrün/Zwischengrün
- 1.12  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
- 1.13  Laubbäume 1. Ordnung mit Festlegung der Baumart
QR = Quercus robur (Stieleiche), Pflanzqualität HSt 3 x v, m. B., StU 16-18 cm
-  Laubbäume 2. Ordnung mit Festlegung der Baumart
O = Obstbaum als Halb- oder Hochstamm in handelsüblicher Pflanzqualität (Süßkirsche, Walnuß, Birne, Apfel, Zwetschge)
JR = Juglans regia - Walnuss
- 2.O. = Obstbaum als Halb- oder Hochstamm oder
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche),
Pflanzqualität Solitär 3 x v, m. B., 150-200
-  Heckenpflanzung freiwachsend, Pflanzabstand 1,5 m.
- Pflanzqualität: v. Str. 3-4 Triebe, 100-150, Artenauswahl:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Mespilus germanica (Mispel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Salix purpurea (Purpurweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- 1.14  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen A1, A2 und A3)
- 1.15  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
Ga = Garagen
St = Stellplätze
Gz = Garagenzufahrten mit Pfeil für die Zufahrtrichtung
- 1.16  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.17  Sichtdreieck

2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 2.1  Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- 2.2  Flurnummer
- 2.3  Verbindliche Grundstücksteilung
- 2.4  Parzellenummer
- 2.5  Gebäude Bestand (Wohngebäude)
- 2.6  Gebäude Bestand (Nebengebäude)
- 2.7  Höhenlinie mit Angabe in Meter über NN
- 2.8  Bestehende Wasserleitung des Wasserzweckverbandes Baumgartner Gruppe (nachrichtliche Übernahme)
- 2.9  Regenwasserkanal geplant
- 2.10  Baumbestand (außerhalb des Geltungsbereichs)
- 2.11  Pflasterbelag

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 3.1.1 Die zulässige Wandhöhe wird gemessen ab OK Rohfussboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Wand/Dachhaut
 max. Wandhöhe Wohnhäuser 6,20 m
 max. Wandhöhe Garagen 3,00 m (höchster Punkt)
 max. Wandhöhe Wintergärten 3,00 m (traufseitig)
 max. Sockelhöhe gemessen ab Unterkante Kellerdecke bis geplantes Gelände 80 cm
- 3.1.2 Die Oberkante Rohfussboden im Erdgeschoss Wohnhaus bzw. Garage ist nach Tabelle in Ziffer 1.1 zu errichten.
- 3.1.3 Kniestöcke werden nicht zugelassen.
- 3.1.4 Zahl der Wohneinheiten: Einzelgebäude: max. 2 WE, Doppelhaushälfte: max. 1 WE
- 3.1.5 Die max. Grundfläche der Wohngebäude, der Garagen, der Garagenzufahrten und der Nebenanlagen beträgt:

Parzelle Nr.	Max. zulässige Grundfläche in m ² für:			
	Wohngebäude	Garage	Garagenzufahrten	Nebenanlagen
1	70	36	35	15
2	70	36	35	15
3	70	36	45	15
4	70	36	45	15
5	130	36	30	15
6	130	36	30	15
7	70	36	30	15
8	70	36	65	15
9	130	36	50	15
10	70	36	30	15
11	70	36	30	15

Die max. Grundfläche für Wintergärten beträgt in allen Parzellen je 12 m². Für Garagenzufahrten ist eine Überschreitung von bis zu 10 % erlaubt.

- 3.1.6 Erker werden nicht zugelassen.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen und Stellplätze sind verbindlich an den dafür vorgesehenen Stellen zu errichten. Anstelle der Garagen können Carports errichtet werden. Bis zur Errichtung der Garagen/des Carports können die Stellplätze auch auf der Garagenzufahrt errichtet werden.
- 3.2.2 Garagen-, Carportzufahrten und Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Für Hauszugänge sind Pflaster- bzw. Plattenbeläge zulässig. Die Entwässerung der Flächen darf nicht auf benachbarte Grundstücke bzw. auf öffentliche Flächen erfolgen.

3.3 Äußere Gestaltung

- 3.3.1 Dachform:
- Wohngebäude Satteldach
max. Dachneigung 25°
 - Garagen: begrüntes Flachdach oder flach geneigtes Pultdach
max. Dachneigung 5°
 - Dachdeckung: Ziegelware oder Betondachstein in rot oder anthrazit für Wohngebäude
Gründach oder Blecheindeckung für Garagen

Dachaufbauten werden nicht zugelassen. Dachvorsprünge dürfen an den Giebelseiten max. 40 cm, an den Traufseiten max. 60 cm betragen.

- 3.3.2 Die Hauskörper sind klar rechteckig ohne Vor- und Rücksprünge auszubilden. Davon ausgenommen sind Wintergärten.
- 3.3.3 Wintergärten und Pergolen dürfen die Baugrenzen bis max. 3 m überschreiten, sofern die gesetzlichen Abstände eingehalten werden. Die max. Tiefe von der Hausaußenwand beträgt 4 m.

3.4 Einfriedungen und Gelände

- 3.4.1 Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
- 3.4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind max. bis 1,00 m Höhe zulässig.

3.5 Grünordnung

- 3.5.1 Die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Pflanzungen müssen im Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude ausgeführt sein. Geringfügige Abweichungen vom vorgeschlagenen Standort sind zulässig.
- 3.5.2 Alle Gehölzpflanzungen und Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- 3.5.3 Ausgleichsflächen: Die Kompensation des Eingriffs erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Brandloh Oberfeld“ auf einer Fläche von 2950 m² (s. Nr. 1.14). Die Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 sind den Parzellen 1 bis 11 verbindlich zugeordnet. Mit der Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung des Baugebietes zu beginnen.

4 HINWEISE DURCH TEXT

- 4.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Attenkirchen ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- 4.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- 4.3 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
- 4.4 Gebäude und bauliche Anlagen sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.
- 4.5 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 FF) erstellt werden.
- 4.6 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an die EVU (Energieversorgungsunternehmen) angeschlossen.
- 4.7 Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln – DVGW Arbeitsblatt W 331 und 405 – auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandamt gegenzuzeichnen.
- 4.8 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Baudenkmäler zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
- 4.9 Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in den Ansichten sowie im Erdgeschossgrundriss und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.
- 4.10 Bei Aufenthaltsräumen im Ober- und Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar versehen sein (zweiter Rettungsweg).
- 4.11 Geruchs- und Lärmbelästigungen aus der Landwirtschaft müssen geduldet werden.
- 4.12 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
- 4.13 Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind zur Freihaltung einer ausreichenden Sicht von jeglichen Sichthindernissen (bauliche Anlagen, geschlossene Bepflanzungen) dauerhaft freizuhalten. Bei hochstämmigen Einzelbäumen auf diesen Flächen ist durch Aufastung eine sichtbehindernde Wirkung auszuschließen.