

# ENTWURF



## Gemeinde Marzling

### Bebauungsplan Nr. 24 mit integriertem Grünordnungsplan „Rosenstraße Ost“

#### Teil C - Textliche Festsetzungen

Fassung vom 14.12.2017

#### Verfasser:



Narr Rist Türk  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161 – 9 89 28-0  
Telefax: 08161 – 9 89 28-99  
Email: nrt@nrt-la.de  
Internet: www.nrt-la.de

In ständiger Zusammenarbeit mit:



Martin Gebhardt  
Architekt + Stadtplaner  
Herrmannstraße 3  
D-92637 Weiden  
Tel: 0175 – 560 40 21  
mail: info@gebhardt-architekten.de

#### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr  
Dipl.-Ing. (FH) M. Gebhardt  
B. Eng. M. Backes

## **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

(3) Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)**

(1) GR, max. Zahl der Vollgeschoße

Die maximal zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes je Bauraum (GR) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschoße, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird im Planteil festgesetzt.

(2) Höhe baulicher Anlagen

Für die Hauptgebäude im Baugebiet wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen Oberkante des geplanten fertigen Fußbodens des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Vorderkante Fassade mit der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes (zur Höhenlage Erdgeschoßfußboden sh. Festsetzung 1.4).

### **1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Hauptgebäude müssen in den festgesetzten Bauräumen zu liegen kommen.

(2) Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und an den seitlichen, nicht den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen als Grenzbebauung zulässig.

Vor Garagen und Carports ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage / Carport).

- (3) Maximal ein sonstiges Nebengebäude gem. Art 57 Abs. 1 Nr.1a BayBO ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

#### **1.4 Höhenlage der Oberkante der fertigen Fußböden im Erdgeschoß (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die maximal zulässige Höhenlage der Oberkante der Fertig-Fußböden in den Erdgeschossen der Hauptgebäude wird mit 0,60 m über der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Bauparzelle festgelegt.

#### **1.5 Abstandsflächenrecht**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) findet keine Anwendung.

#### **1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.
- (2) Die Tiefe der Abgrabungen darf 0,60 m nicht überschreiten.
- (3) Die Höhe der Aufschüttung darf 1,20 m nicht überschreiten.

#### **1.7 Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu führen

### **2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. BayBO)**

#### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

- (1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

##### **Hauptgebäude:**

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Hauptgebäude werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachform:	Satteldächer
Dachneigung:	20 - 25 Grad
Art der Dacheindeckung:	Ziegel, Betondachstein, Blecheindeckung, Faserzement-eindeckung, jeweils in grauen oder roten Farbtönen;

### **Nebengebäude:**

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Nebengebäude wie Garagen und Carports werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachform:	Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer
Dachneigung:	0 - 25 Grad
Art der Dacheindeckung:	Ziegel, Betondachstein, Blecheindeckung, Faserzement-eindeckung, jeweils in grauen oder roten Farbtönen; Flachdächer sind zulässig in Folieneindeckung und bekieset oder begrünt;

Die Dachneigung von Nebengebäuden wie Garagen und Carports muss nicht identisch mit der des Wohngebäudes gewählt werden. Beispiel: Ein Wohngebäude mit 22 Grad Dachneigung kann mit einer Garage mit Flachdach kombiniert werden.

#### (2) Dachfenster, Dachgauben, Dachüberstände, Erker und Balkone

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Dachgauben sind bis maximal 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

Dachüberstände sind bis maximal 50 cm zulässig.

Erker und Balkone an den Wohngebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Für Balkone und Erker wird auf Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO verwiesen.

#### (3) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

In der Dachfläche liegende bzw. mit maximal 20 cm Abstand zur Dachhaut liegende Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig. Freistehende oder aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

#### (4) Einfriedungen / Zäune

Die Höhe der Einfriedungen, mit Ausnahme der Hecken, darf maximal 1,00 Meter betragen. Unterer Bezugspunkt ist das geplante Gelände.

Massive Zaunsockel sind nicht zulässig.

Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Die Höhe der Hecken darf maximal 2,00 Meter Höhe betragen. Unterer Bezugspunkt ist das geplante Gelände.

### **3. Grünordnung**

#### **3.1 Allgemeines**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **3.2 Private Grundstücksflächen**

Pro Privatgrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.4 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm.

#### **3.3 Bodenversiegelung**

Befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten oder Gehwege sind in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

### **4. Ver- und Entsorgung**

#### **4.1 Entwässerung**

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

### **5. Hinweise**

#### **5.1 Oberboden**

Bei allen Baumaßnahmen soll der vorhandene Oberboden fachgerecht gesichert, gelagert und so geschützt werden, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden.

#### **5.2 Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend dem Landratsamt Freising bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

#### **5.3 Pflanzlisten**

Bäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Alnus incana	- Grau-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Obstgehölze in Sorten	

#### **5.4 Landwirtschaftlich genutzte Fläche**

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

#### **5.5 Begrenzung der Zeiten für Baumfällarbeiten und Gehölzschnittmaßnahmen**

Alle Baumfällarbeiten und Gehölzschnittmaßnahmen dürfen ausschließlich in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison, in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten durchgeführt werden.

#### **5.6 Altlasten**

Sollten im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising – Sachgebiet 41 / Bodenschutz – unverzüglich zu verständigen.

Marzling,.....2017

.....

Dieter Werner  
Erster Bürgermeister