FESTSETZUNGEN

in Form von Planzeichen und textlichen Festsetzungen

zum

BEBAUUNGSPLAN

mit eingearbeitetem Grünordnungsplan

5. Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld IV“ im beschleunigten Verfahren

GEMEINDE:	STADT MÜHLDORF a.INN
LANDKREIS:	MÜHLDORF
REGIERUNGSBEZIRK:	OBERBAYERN

FESTSETZUNGEN

ZUR BESCHLUSSFASSUNG DER SATZUNG VOM 14.10.2008

DIPL.-ING. DIETER WENDT

ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG

Bahnhofsplatz 2
84513 Töging am Inn
Tel 08631/92 83 51

Töging, 23. 10.2008

D.W.

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
172 423

Projekt-Nr. 0093

A. FESTSETZUNEN

Nr.	Planzeichen	Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
1.	-	**Grenzen** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
1.1.		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2.		Grenze unterschiedlicher Nutzung
2.		**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
2.1.	**SO** **Dauerkleingärten**	Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) **„Sondergebiet für Dauerkleingärten"**
		Differenzierung der Nutzung:
2.1.1.		**Grünflächen** gekennzeichnet als **„Dauerkleingärten"** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zulässig sind Kleingärten gem. BkleingG mit einer maximalen Parzellengröße von 400 m² sowie Gemeinschaftsanlagen und Gartenlauben begrenzter Größe (siehe Ziff. 4.3.) Das Abstellen oder die Nutzung jeglicher Kraftfahrzeuge und Anhänger auf den Parzellen oder eine Wohnnutzung der Gartenlauben ist untersagt. Feuerstätten sind innerhalb der Gartenlauben und Nebenanlagen unzulässig. Stellplätze sind nur auf den im Plan dargestellten Parkflächen zulässig.
3.		**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
3.1.	**GR 1 35 m²**	Die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen auf den Gartenparzellen beträgt je Gartenparzelle maximal 35 m². Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Lauben, Nebengebäude, Gewächshäuser, Terrassen, gepflasterte Zuwege etc. gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen. Eine zusätzliche Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist hier nicht zulässig.
3.2.	**GR 2 80 m²**	Die zulässige Größe der Grundfläche für das Gemeinschaftshaus beträgt maximal 80 m². Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt gemäß § 19 BauNVO.

3.3. **FH 1 3,50 m** Die Firsthöhe der Gartenlauben und Nebenanlagen beträgt maximal 3,50 m; die Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.

3.4. **FH 2 5,50 m** Die Firsthöhe für das Gemeinschaftshaus beträgt maximal 5,50 m; die Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.

4. **Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB und §§ 21a, 22 und 23 BauNVO)

4.1 **o** offene Bauweise

4.2. Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Zulässig ist in der durch Baugrenzen festgesetzten Fläche ein Gemeinschaftshaus für die Kleingartenanlage.
Darüber hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen wie Müllunterstände, Geräteschuppen etc. als Gemeinschaftsanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3. Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Nur innerhalb der festgesetzten Flächen (freie Flächen innerhalb der Grünflächensignatur) sind im Bereich der Kleingartenanlagen einfache Lauben mit max. 20 m² zulässig.
Die genaue Lage der bebaubaren Flächen ist aus einem beiliegenden Belegungsplan im Maßstab 1 : 500 ersichtlich.
Zulässig ist je Parzelle eine Gartenlaube mit höchstens 20 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz. Sie darf nach der Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
Auf den Parzellen sind Toiletten und eine Unterkellerung nicht zulässig.
Darüber hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Klein-Gewächshäuser etc. auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.4. Die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.
Zulässige Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind mit einem Mindestabstand von 1,00 m von der Parzellengrenze zu errichten.

5. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO

5.1. **Gestaltung der Dächer**

5.1.1 **10°- 25°** Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 10°-25° zulässig.

5.1.2. Die Dachdeckung hat in ziegelroter oder grauer Farbgebung zu erfolgen.

5.1.3 Grasdächer sind zulässig.

5.2. Gestaltung der Baukörper

5.2.1. Als Gartenlauben sind nur Holzkonstruktionen zulässig, deren Fassaden naturbelassen oder mit einer hellen farblosen Lasur zu gestalten ist.
Als Fundamente für die Lauben und Nebenanlagen sind nur Einzel- und Punktfundamente zulässig.

5.2.2. Das Gemeinschaftshaus ist als Holzkonstruktion oder als Mauerwerksbau zu erstellen.
Die Außenwände sind zu verputzen und in gebrochenem Weiß zu halten oder mit einer naturfarbenen Holzverschalung zu versehen.

6. Einfriedungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO

6.1. Einfriedungen sind nur auf der als Grünfläche dargestellten Fläche der Kleingartenanlage zulässig.

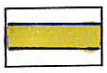
6.2. Die Einfriedung der Kleingartenanlge zum Außenbereich darf eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten, sie ist ohne sichtbaren Sockel mit einem Mindestabstand von 5 cm zum Boden einheitlich als senkrechter Holzlatten oder Hanichlzaun oder als grüner, kunststoffummantelter Maschendrahtzaun auszuführen. Die Zäune sind locker zu hinterpflanzen.

6.3. Als Abgrenzung der Parzellen untereinander oder zum gemeinschaftlichen Weg ist ein Zaun bis zu 1,00 m Höhe mit einem Mindestabstand von 5 cm zum Boden oder eine wegeeinheitlich freiwachsene Hecke zulässig.
Der Zaun ist als senkrechter Holzlatten-, als Hanichlzaun oder als grüner, kunststoffummantelter Maschendrahtzaun auszuführen.

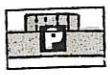
6.4. Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

7. Verkehrsflächen (öffentlich / privat)

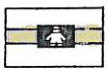
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11BauGB)

7.1. 

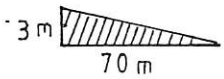
öffentliche Verkehrsfläche als Hauptzufahrt zur Kleingartenanlage
Nur auf diesen Verkehrsflächen sind versiegelnde Beläge wie Asphaltdecken oder Pflasterbeläge zulässig.

7.2. 

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (private Parkfläche) und ihre Zufahrten
Das Abstellen von Fahrzeugen ist nur innerhalb dieser ausgewiesenen Flächen zulässig.
Diese Flächen sind in folgenden Materialien auszuführen: Wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Rasenfugen-pflaster.
Pflastereinzeiler als Einfassung sind zulässig.

7.3. 

Wege für die Erschließung der Gartenparzellen sowie verbindene Fuß- und Radwege
Diese Flächen sind in folgenden Materialien auszuführen: Feinkies, Wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster.
Pflastereinzeiler als Einfassung sind zulässig.

7.4. 

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahnflächen zulässig.

8. Flächen für die Abfallbeseitigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

8.1.

Vorbehaltsfläche für Altglascontainer

9. Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

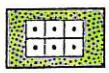
9.1. Die versiegelten Flächen sind so gering wie möglich zu halten. Eine Nutzung des Regenwassers, besonders zum Gartengießen ist anzustreben.

9.2. Niederschlagswasser ist – soweit es nicht zur Bewässerung verwendet wird – vor Ort nach Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) möglichst flächig zu versickern.

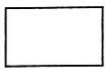
9.3. Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen der Zufahrten, Stellplätze und Wege auf das notwendige Maß zu begrenzen und die festgesetzten Materialien sind zu beachten. Pflastereinzeiler als Einfassung sind zulässig.
Asphaltdecken sind nur in dem festgesetzten Bereich zulässig.

10. Grünordnung

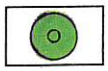
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 und § 9 Abs. 1a BauGB

10.1. 

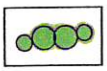
öffentliche Grünfläche (Dauerkleingärten) entspr. Nr. 2.1.1.
Kleingartenanlage gem. § 1 Abs. 1 BKleingG
(Gestaltung der Lauben durch Festsetzungen beschränkt)
Der organische Gartenabfall ist auf der jeweiligen Parzelle zu kompostieren. Darüber hinaus sind die öffentlichen Grüngutsammelstellen zu nutzen; die Ablagerung in den angrenzenden Grünflächen ist strengstens untersagt.

10.2. 

Grünfläche ohne besondere Gestaltungsmaßnahme

10.3. 

zu pflanzende Bäume (s. Pflanzliste)
Die Pflanzung hat innerhalb des ersten Jahres nach Erstellung der Anlage zu erfolgen.

10.4. 

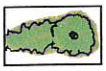
zu pflanzende Sträucher (Die Pflanzung hat innerhalb des ersten Jahres nach Erstellung der Anlage zu erfolgen.)

10.5. je angefangener 150 m² Gartenparzellenfläche ist mind. ein Baum (auch Halbstamm oder Heister) oder mind. 3 Beerensträucher zu pflanzen.
(Die Pflanzung hat innerhalb des ersten Jahres nach Erstellung der Anlage zu erfolgen.)

10.6. Gehölzbestände sind, soweit sie nicht von zulässigen Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten.

10.7. Die privaten Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

10.8. 

öffentliche Grünfläche für Vermeidungsmaßnahmen:
Flächen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Maßnahme:	*Die bestehenden Grünstruckturen wie Bäume und Hecken sind zu erhalten und als naturnaher Bereich weiter zu entwickeln.*
Ziel:	*Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen, Sicherstellung der Durchgrünung und Randeingrünung und Sicherstellung eines grünen Pufferbereiches zwischen der Kleingartenanlage sowie des neuen Wohngebietes und der denkmalgeschützten Siedlung.*
Pflege:	*Insbesondere der Wurzelbereich der Hecken und Bäume ist während der Baumaßnahme von Kleingärten und Stellplätzen zu schützen. Der Bereich ist vor Verschmutzung und Einbringung von Grüngut zu schützen.*
Schutz von Lebensräumen:	*Die Gehölzbestände sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Absperrmaßnahmen wirksam zu schützen, auch z.B. vor Lagerung von Material und Maschinen im Wurzelbereich (DIN 18920).*

10.9.

Öffentliche Grünfläche für Vermeidungs- und Ausgleichs maßnahmen:
Flächen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Maßnahme:	*Die gekennzeichneten Wiesenflächen sind zu erhalten und naturnah weiterzuentwickeln..*
Ziel:	*Sukzessive Entwicklung von Magerrasenflächen.*
Pflege:	*Ein- bis zweijährige Mahd und Verzicht auf jegliche Düngung.*

10.10. Die beschriebenen Maßnahmen werden noch durch aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) übernommenen Maßnahmen zur Vermeidung (M-Maßnahmen) erweitert und

ergänzt. Diese Maßnahmen sind ebenfalls Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes
(siehe auch .saP vom Planungsbüro Dipl. Biol. Axel Beutler).

10.10.1. **M-01** Fledermausschutz:
Keine Eingriffe in Altbäume, kein Abriss von bereits bestehenden Gebäuden (soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt ist).
Aufhängen von 20 Fledermauskästen.
Beschränkung der Rodungs- und Erschließungsarbeiten auf den Zeitraum von Spätsommer bis Herbst, um eine Störung von Fledermäusen auch in Zwischenquatieren weitgehend auszuschließen.

10.10.2. **M-02** Durchführung der Rodungs- und Erschließungsarbeiten außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel von Mitte Februar bis Ende Juni (insbesondere keine Fällarbeiten während dieses Zeitraumes). (siehe hierzu auch 10.10.1.)
Keine Eingriffe in Altbäume, kein Abriss von bereits bestehenden Gebäuden (soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt ist).

10.10.3. **M-03** Die bestehenden Straßenböschungen im Geltungsbereich sind sukzessiv auszuhagern und aufkommender Gebüschaufwuchs ist ständig zu reduzieren. (Lebensraum für die Feldgrille)
Ein- bis zweijährige Mahd ab Mitte Juni, Entfernung des Mahtgutes und Verzicht auf jegliche Düngung oder analoge kurzzeitige Beweidung).

PFLANZLISTE:

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumarten für gebäudenahe Pflanzungen.

BÄUME- UND STRÄUCHER

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn -	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer preudoplatanus	Berg-Ahorn -	Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche -	Prunus mahaleb	Steinweichsel
Salix caprea	Sal-Weide	Salix viminalis	Korb-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffelige Weißdorn	Betula pendula	Hänge-Birke
Mespilus germanica	Mispel	Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche -	Juglans regia	Walnuß
Sorbus domestica	Speierling -	Malus silvestris	Holzapfel
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Tilia cordata	Winter-Linde
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		

Obstbaum Halb- und Hochstamm - alle Sorten

Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche	Rosa spec.	Heckenrosen
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Crataegus oxyacantha	Gemeine Weißdorn-	Carpinus betulus	Hainbuche
Cydonia oblonga	Quitte	Mespilus germanica	Mispel
Rubus idaeus	Himbeere	Rubus fruticosus	Brombeere
Syringa Vulgaris	gewöhnlicher Flieder		
Beerenobststräucher	alle Sorten		

als Beispiel:

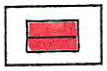
Nutzungsschablone

SO Dauerkleingärten	
GR 35 m²	**FH 3,50 m**
o	10° - 25°

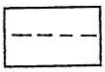
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung Sondergebiet Dauerkleingärten	
max. Grundfläche 35 m“	**max.** Firsthöhe 3,50 m
Bauweise offene	**Dachneigung** 10° - 25°

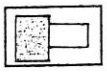
B. SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE



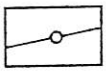
1. vorgeschlagenes Gemeinschaftsgebäude



2. vorgeschlagene Parzellierung



3. bestehende Gebäude (teilweise unter Denkmalschutz)



4. bestehende Grundstücksgrenzen

C. HINWEISE DURCH TEXT

Die Hinweise durch Text in der Begründung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan besteht aus:
Planteil M 1 : 1000, Festsetzungen und **Begründung**
sowie **Belegungsplan-Nord** und **Belegungsplan-Süd** als Anlage.