

1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. GELTUNGSBEREICH

1.1.1 ---

1.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet

1.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.3.1 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

1.3.2 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

1.3.3 II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

1.4. BAUWEISE UND BAUGRENZE

1.4.1 0 offene Bauweise

1.4.2 nur Doppelhausbebauung zulässig, max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

1.4.3 nur Mehrfamilienhausbebauung zulässig, max. 5 Wohneinheiten

1.4.4 Baugrenze

1.4.5 Firstrichtung

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN

1.5.1 Wohnweg, privat

1.5.2 Gehweg, öffentlich

1.5.3 Straßenbegrenzungslinie

1.5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

1.6. GRÜNORDNUNG

1.6.1 private Grünfläche

1.6.2 private Grünfläche - Randeingrünung geplant, Strauch-Hecke

1.6.3 zu pflanzender Großbaum in privater Fläche (Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, StU: 14-16 cm)

1.6.4 Gehölze zu entfernen

1.7. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.7.1 Nutzungsschablone

1.	2.
3.	4.

 1. Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: II
 2. maximal zulässige Wandhöhe: 6,50 m* talseitig
 3. maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,4
 4. maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,6
 * Bezugshöhe ist das natürliche Gelände in mÜNN

1.7.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Na: Nebenanlagen

St: Stellplätze

Ca: Carport

1.7.3 Stützmauern

2. PLANLICHE HINWEISE

2.1. bestehende Grundstücksgrenzen, bestehende Flurnummer

2.2. vorgeschlagene Grundstücksteilung, Parzellenbezeichnung

2.3. Höhenlinien laut Flurkarte, Quelle: Geoportal Bayern 2017

2.4. geplanter Gebäudekörper (Vorschlag)

2.5. Maßangabe in Meter

2.6. 100 m Abstand zu Hopfengärten

2.7. Bestandsgebäude, abzubrechen

2.8. Gebäude Bestand, Umfeld

2.9. Sichtflächen gemäß RAS-K-1

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. GEBÄUDE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET

3.1.1. Dachform: Satteldach und Pultdach sind bei Wohngebäuden zulässig.

3.1.2. Dachneigung: Wohngebäude: 10° bis 24°

3.1.3. Dachdeckung: Es sind Deckungen mit Dachpfannen und Metalldach jeweils in roter und grauer Farbe und Gründächer zulässig.

3.1.4. Dachaufbauten: Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht erlaubt.

3.1.5. Dachüberstände: Wohnhaus:
 Ortgang max. 80 cm
 Traufe und First max. 100 cm

3.1.6. Wandhöhe: maximal 6,00 m, talseitig maximal 6,50 m

3.1.7. Vollgeschosse: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3.1.8. Geländemodellierung: Es sind Abgrabungen im Hangbereich im Osten bis max. 2,5 m zulässig. Aufschüttungen sind bis max. 0,50 m zulässig.

3.2. CARPORTS UND NEBENANLAGEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET

3.2.1. Dachform: Satteldach, Pultdach oder Flachdach zulässig

3.2.2. Dachneigung: von 5° bis 24°

3.2.3. Dachdeckung: Es sind Deckungen mit Dachpfannen und Metalldächern jeweils in roter und grauer Farbe und Gründächer zulässig.

3.2.4. Wandhöhe: maximal 3,00 m

3.3. STELLPLÄTZE Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die jeweilige Satzung der Gemeinde Eisendorf über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.

3.4. OBERFLÄCHENWASSER Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und wieder zu verwenden bzw. in Sickermulden einzuleiten. Je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne mit mindestens 5 m³ nachzuweisen.

3.5. STÜTZMAUERN Im Bereich der Böschung an der Nordost- und Ostgrenze sind Stützmauern bis maximal 2,5 m zulässig.

3.6. EINFRIEDUNGEN Zäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig, Bezugshöhe ist die Straße bzw. das künftige Gelände.

3.7. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

3.7.1. Abstandsflächen: Die notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind nach Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO einzuhalten. Grenzbebauung bei Carports und Nebenanlagen ist zulässig.

3.7.2. Beläge: Sämtliche private, offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge, Kiesdecke oder Schotterrasen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung.

3.8. GRÜNORDNUNG

3.8.1. In den privaten Grundstücksflächen im Wohngebiet ist pro Parzelle mindestens ein Laubbaum (Pflanzqualität: H 3xv StU 14-16) zu pflanzen (siehe Planliche Festsetzung 1.6.4.).

3.8.2. Die privaten "Grünflächen - Randeingrünung, geplant" sind als Strauch-Hecken auszubilden. Als Mindestgröße sind verpflanzte Heister, StU mind. 6 cm, Höhe 200-250 cm und verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, Höhe 60-150 cm zu pflanzen. Der Anteil der Heister beträgt max. 5%, der Pflanzabstand versetzt in der Reihe 1,50 m, zwischen den Reihen 1,00 m.

3.8.3. Im Bereich sämtlicher Baumstandorte sind mindestens 2,0 m x 2,0 m große Pflanzflächen sicherzustellen.

3.8.4. Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.

3.8.5. Für Neu- und Nachpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 3.8.6. zu verwenden.

3.8.6. Die Artenliste für Gehölzpflanzungen ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

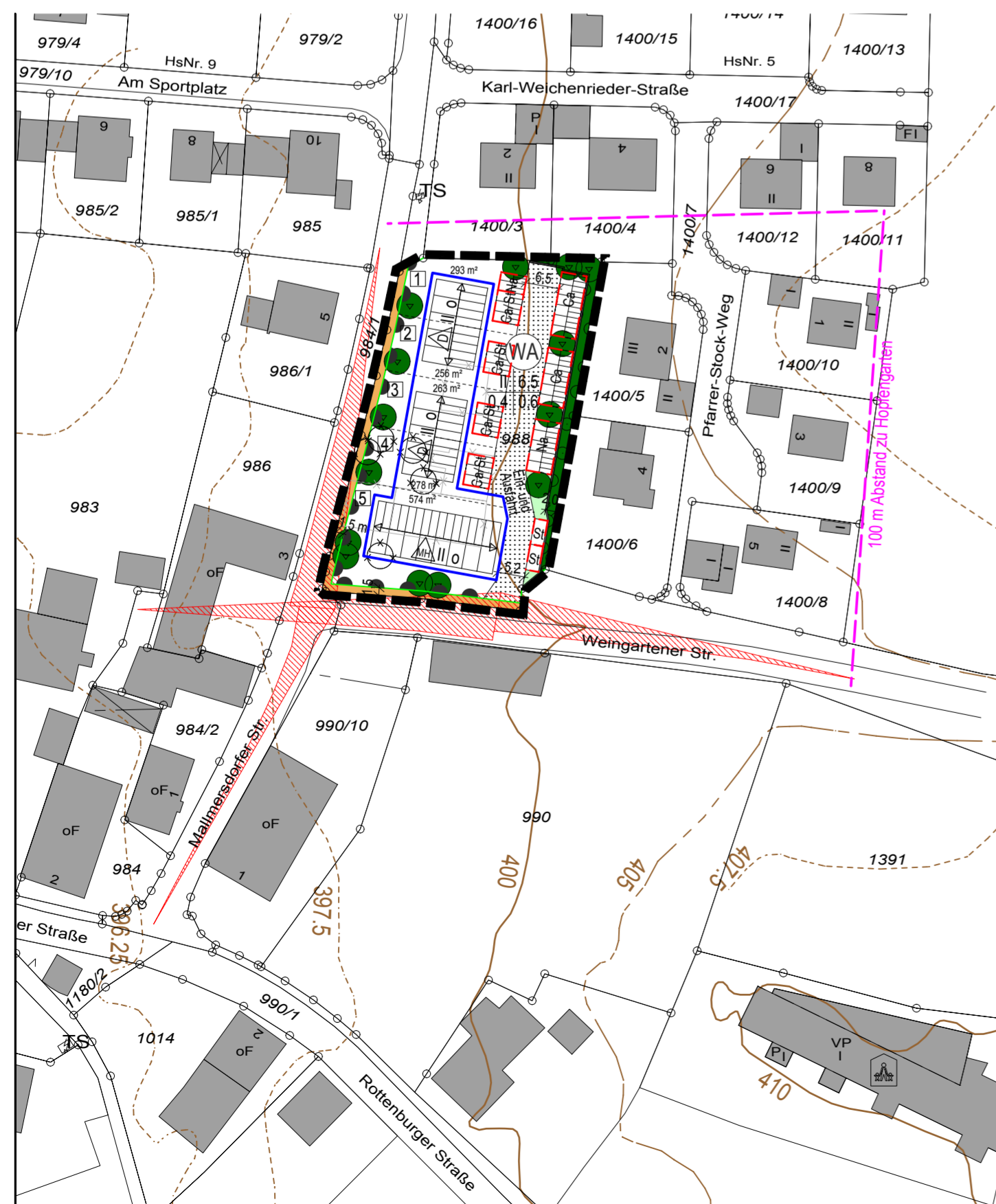
4. TEXTLICHE HINWEISE

4.1. BODENDENKMÄLER

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der zuständigen Behörde zu melden.

Präambel

Die Gemeinde Eisendorf erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 Abs. 1 und § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzV-BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.



VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Eisendorf hat in der Sitzung vom 12.12.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.12.2017 hat in der Zeit vom2018 bis einschließlich2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.12.2017 hat in der Zeit vom2018 bis einschließlich2018 stattgefunden.
- Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom2018 bis2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.
- Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2018 bis2018 beteiligt.
- Die Gemeinde Eisendorf hat mit Beschluss vom2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
- Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens

ausgefertigt.	Eisendorf, den
Siegel	1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am2018 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Siegel	Eisendorf, den
	1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MALLMERSDORFER STRASSE" ELSENDORF

GEMEINDE ELSENDORF LANDKREIS KELHEIM REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

VORENTWURF im Verfahren nach § 13 a BauGB M 1 : 1.000

12.12.2017

Bearbeitung: Bortenschlager / Linke / Zweckl

ARCHITEKTURBÜRO
BORTENSCHLAGER
 LANDSHUTER STRASSE 21 84048 MAINBURG
 TEL.: 08751/1252 email: architekten@bortenschlager.net

LINKE + KERLING
 STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
 PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
 TEL.: 0871/273936 email: kerling-linke@online.de