

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ §17 I.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 17 I.V.m. § 20 BauNVO
WA – Parzellen 1-5	max. 0,35	max. 0,7

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zuhilfenahme - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (E)

Die Anordnung der Garage/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.

Die Errichtung von Kellergerägen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Bautyp A: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Bautyp B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Zuhilfenahme - Garagen/ Carports/ Nebengebäude:

Wohngebäude:

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab FFK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3.2 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFK-Erdgeschoss), orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze, mittig zur Verkehrerschließung und ist auf folgende Höhen zu legen:

Höhennote Hauptgebäude

Ort

WA-Parzelle 1

WA-Parzelle 2

WA-Parzelle 3

WA-Parzelle 4

WA-Parzelle 5

479,30 m ü. N.N.

478,00 m ü. N.N.

475,00 m ü. N.N.

477,50 m ü. N.N.

476,00 m ü. N.N.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Eine Grenzbebauung ist nur für Zuhilfenahme (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planliche Festsetzung von Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen

Zufahrten

Die erforderliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesene Einfahrt und Ausfahrt zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kröning. Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und in Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

4.2 Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Die Abstandsflächen zu den äußeren Grundstücksgrenzen benachbarter Grundstücke sind damit einzuhalten.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Eine Drehung um 90° ist zulässig.

6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp

Größe in m²

Einzelhaus - Parzellen 1-5

650

7 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp

Wohnungen (Whg.)

Einzelhaus Parzelle 1-5

max. 2 Whg. je Wohngebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

Gestaltung baulicher Anlagen

Zuhilfenahme - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zeltdach (ZD) Pultdach (PD)/ Flachdach (FD).

Dachneigung: zu Bautyp A: max. 35°

zu Bautyp B: max. 25°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;

bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;

Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m;

Dachaufbauten: unzulässig.

8.1.2 Wohngebäude

Bautyp A

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt.

Dachneigung: 32 - 42°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;

Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m;

Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schiepgiebel in Form von Einzelgauben;

Aneinandergerhete Dachgauben, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;

Zwerggiebel/ Sandgiebel: zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge.

Bautyp B

Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD).

Dachneigung: bei LW/ ZD 15 - 25°

bei PD max. 12°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;

bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;

Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m;

Dachaufbauten: unzulässig;

Zwerggiebel/ Sandgiebel: unzulässig.

8.2 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune;

Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände;

Sockel: unzulässig.

8.3 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig.

Stützmauern: Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern;

Höhe: max. 1,50 m ab fertigem Gelände.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugeländrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

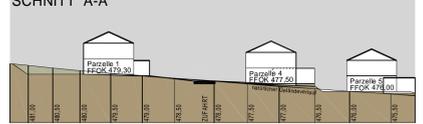
Hinweis: Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFK-Erdgeschoss.

GELÄNDESCHNITTE

M 1 : 500

SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen/ Carports

Einfahrt/ Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz - geplant

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - geplant

Sonstige Pflanzenzeichen

Firstrichtung

Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen Hausgartennutzung

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Ziffer 2.3.2)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze, mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

Privatweg - geplant

Müllsammelstelle

PLANLICHE HINWEISE

Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grundstücksgrenze - geplant (Vorschlag)

Parzellennummer (Beispiel)

672 m² Parzellengröße (Beispiel)

Bebauung - bestehend

Bebauung - geplant (Vorschlag)

Garagen/ Carports - geplant (Vorschlag)

Höhenlinie

Schnitt mit Blickrichtung (Beispiel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNDUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Außenhaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

10 VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFUHRTEN UND ZUGÄNGE

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfestigtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspreuen mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

11 PFLANZMASSNAHMEN

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Straßenraum: Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Nicht-überbaubare Grundstücke: Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Sträuchern zu verwenden sind.

Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.

Je angefangene 300 m Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbäumchen entsprechend Artenliste 14.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Zu pflegenden Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

14 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von heimischem Pflanzmaterial zu achten.

Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H. 3 x v., m.BB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Spitz-Ahorn

Betula pendula

Quercus robur

Tilia cordata

und andere standortgerechte Arten.

Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H. 3 x v., m.BB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Feld-Ahorn

Carpinus betulus

Prunus avium

Sorbus aucuparia

und andere standortgerechte Arten.

14.3 Sträucher

Qualität vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Rosa canina

Rosa rubiginosa

Rosa corymbifera

Rosa majalis

Salix aurita

Salix purpurea

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

und andere standortgerechte Arten.

Roter Hartriegel

Haselnuss

Hunds-Rose

Wein-Rose

Busch-Rose

Zimt-Rose

Ohrenweide

Purpur-Weide

Schwarzer Holunder

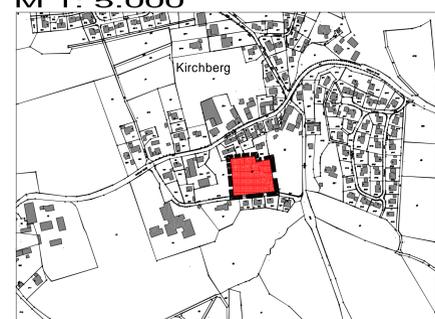
Woliger Schneeball

Wasser-Schneeball

und andere standortgerechte Arten.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1 : 5.000



VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Kröning hat in der Sitzung vom 28.03.2018 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 14.09.2018 bis 28.09.2018 statt.

3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Kirchberg Deckblatt 01 (An der Freyung)" in der Fassung vom 27.03.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2019 bis 27.05.2019 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Kirchberg Deckblatt 01 (An der Freyung)" wurde mit Beschluss vom 11.12.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 11.12.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kröning, den

1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Kröning, den

1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Kirchberg Deckblatt 01 (An der Freyung)" wurde am 30.01.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Kirchberg Deckblatt 01 (An der Freyung)" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 34, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Kröning, den

1. Bürgermeister

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhäufeln und in Meten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenneigung 1,00 m Höhe) zu lag