

**BEBAUUNGLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„JOHANNESBRUNN-PELZGARTEN“**

GEMEINDE: SCHALKHAM
LANDKREIS: LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

1. Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Schalkham hat in der Sitzung vom 19.02.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.02.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Schalkham, 09.03.2001

1. Bürgermeister

2. Bürger-/Fachstellenbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 15.08.1994 bis 16.09.1994 stattgefunden.

Die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 15.08.94 bis 16.09.94 stattgefunden.

Schalkham, 09.03.2001

1. Bürgermeister

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.05.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.00 bis 14.11.00 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 17.10.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Schalkham, 09.03.2001

1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Gemeinde Schalkham hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.11.00 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Bayer. Bauordnung als Satzung beschlossen.

Schalkham, 09.03.2001

1. Bürgermeister

5. Genehmigung

Das Landratsamt Landshut hat diesen Bebauungsplan mit Bescheid vom 08. Juni 2001 Nr. 40/EAPI.610-3/Sta/jo-pel-3/ka genehmigt.

Landshut, den 08. Juni 2001

I.A. Stadler, Verw.-Amtsrat

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 19.06.01 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan „Johannesbrunn-Pelzgarten“ ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 und 4. 2/4 und 215 Bau GB wird hingewiesen.

Schalkham, 20.06.01

1. Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO
GERHARD BICHLER
EGGENFELDENER STR: 9
84140 GANGKOFEN
TEL.08722 / 96 99 7-0 FAX. 08722 / 96 99 7-1

GANGKOFEN, DEN 17.05.2000
GEÄNDERT AM 12.10.2000

M 1/1000

Präambel

Die Gemeinde Schalkham erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl I Seite 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.98 (GVBl S 585), Art. 91 der BayBO in der Fassung vom 4.8.1997 (GVBl S 433), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.90 (BGBl I Seite 123) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Legende

1. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

----- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

2. Kartenzeichen

—○— Flurstücksgrenze mit Grenzstein

 Wohngebäude

 Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude
(Nebengebäude)

 Flurstücknummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 (1) BauNVO Ausnahmen nach
§ 4 (3) BauNVO
sind unzulässig

GEb Gewerbegebiet § 8 (1) Bau NVO Ausnahmen nach
Gewerbegebiet beschränkt § 8 (2) BauNVO Nr. 3
§ 8 (3) BauNVO Nr. 3
sind unzulässig

1.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

§§ 16-21 BauNVO
als Obergrenze des Maßes der Baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WA II max. 2 Vollgeschosse

Grundflächenzahl
 WA 0,35
 GEb 0,6

Geschoßflächenzahl
 WA 0,7
 GEb 0,8

WH Höhe der baulichen Anlage
 § 18 (1) BauNVO
 Wandhöhe an der Traufe
 Wandhöhe ist talseitig zu messen anhand natürlicher
 Geländehöhe bis Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie
 der Außenwandflucht.

WA WH 6,50 m max.
 Geb WH 6,50 m max.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 (1) Nr. 2 BauGB

 Baugrenze § 23 (3) BauNVO

 vorgeschlagene Stellung und Firstrichtung der baulichen Anlage
 Bei Anwendung ökologischer Energiegewinnung wird eine Drehung der
 Firstrichtung in Ost- West-Richtung zugelassen.

o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Einzelhäuser: 500,00 qm
 Doppelhäuser: 300,00 qm

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

ST Stellplätze in Garagen oder Carports
 § 12 BauNVO

1.6 Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Einzelhäuser: 2 Wohnungen
 Doppelhäuser: 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

1.7 Von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche § 9 (1) Nr. 10 BauGB

 Sichtdreiecke Im Bereich der Sichtdreiecke ist jede Bebauung,
 Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr
 als 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberfläche unzulässig.

1.8 Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Fußweg

 kombinierter Fuß- und Radweg

— Straßenbegrenzungslinie

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

—◇— 20 KV Erdleitung

2.1 Immissionsschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB
(siehe Teil F „Festsetzungen zum Lärmschutz“)

2.2 Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
(siehe auch Teil C „Grünordnung“)

2.2.1  Pflanzung „Einzelbaum“

2.2.2  Pflanzung „flächenhaft“ Sträucher bzw. Hecken aus Sträucher und Bäumen

2.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

2.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten § 1 (4) + 16 (5) BauNVO

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bay BO Art. 91

Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind in jedem Fall einzuhalten.

1. Dachform/Dachgestaltung

1.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude: Sattel- oder Pultdächer

1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt:

WA Satteldach/Pulldach
Dachneigung 18-35° bei 2 Vollgeschossen

Dachneigung 25-42° bei 1 Vollgeschoß

Flachdach auf Nebengebäuden, sofern das Dach begrünt wird.

GEb Flachdach sofern das Dach begrünt wird

Satteldach/Pulldach
Dachneigung 10-15°

1.3 Dachausschnitte und Dachrücksprünge im Traufbereich sind unzulässig.

1.4 Dachgauben/Dachfenster:

Giebelgauben sind zulässig. Die max. Breite beträgt 1,50 m Außenmaß.

Zwischen den Gauben muß ein Abstand von 1,50 m eingehalten werden.

Zwischen den Gauben muß ein Abstand von 1,50 m eingehalten werden.
Der Abstand von der Gebäudeaußenkante darf 1,50 m nicht unterschreiten.
Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind unzulässig.
Dachgauben bei zwei Vollgeschossen sind unzulässig.
Zwerchgiebel sind unzulässig. Dachflächenfenster sind bis max. 1,00 qm Größe als Einzelfenster zulässig.

- 1.5 Dachüberstand: Ortgangseitig: maximal 0,60 m
Traufseitig: maximal 0,90 m
- 1.6 Dacheindeckung: Material Dachsteine
Farbe naturrot
extensive Dachbegrünung bei Flachdach
- 1.7 Bei Doppelhäuser sind Dachform, Dachdeckung und Firstrichtung einheitlich auszubilden. Der Nachbauende hat sich dem Bestand anzupassen.

2. Fassadengestaltung

- 2.1 Dorftypische Putz- oder Holzfassaden in hellem Farbton;
Balkontiefe max. 1,50 m von Außenwand gemessen.
- 2.2 Sockelhöhe: max. 0,40 m von mittlerer Geländehöhe bis zur Höhe
Rohfußboden Eingangsebene.

Sockelgestaltung: Der Sockel soll in der Fassadenfläche bündig mitgeputzt
werden und farblich nicht dunkel abgesetzt werden.
- 2.3 Doppelhäuser sind farblich aufeinander abzustimmen.

3. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind nach Art. 7 Bay BO und den einschlägigen Bestimmung der Garagenverordnung auszuführen. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in Bezug auf Gestaltung, Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszubilden. Sie müssen eine Flucht bilden. Bei zusammengebauten Garagen hat sich der Zweitplanende dem Erstplanenden anzupassen.

Vor Garagen muß ein Strauraum erstellt werden. Dieser darf nicht zu öffentlichen Straßen hin eingezäunt werden. Bei zusammengebauten Stauräumen an Grundstücksgrenzen soll zwischen diesen kein Zaun zugelassen werden.

Bei Errichtung des Garagengebäudes auf Parz. 24 ist der zuständige Energieversorger zu benachrichtigen, um eine Beschädigung des 20 KV-Erdkabels zu verhindern.
mittlere Wandhöhe 3,0 m

4. Einfriedung

- 4.1 Holzzäune, senkrechte Struktur, in einer Höhe von 80 cm bis 110 cm ohne Sockel, nur Einzelfundamente.
- 4.2 Bei Hinterpflanzung durch Gehölze sind auch Maschendrahtzäune bis 110 cm erlaubt
- 4.3 Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

5. Abfallbehälter

Freistehende Mülltonnen im Vorgartenbereich oder im Bereich der Einfriedungen sind unzulässig. Die Mülltonnen sind in den Garagen, Geräteschuppen oder im Wohngebäude unterzubringen. Freistehende Müllboxen sind unzulässig.

6. Empfehlung zur Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf, auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsbild erhalten bleibt.

Absenkungen oder Aufschüttungen sind nur bis zu 0,50 m Höhe zulässig.

C) Festsetzungen zur Grünordnung

1. Für öffentliche Flächen

1.1 Fußwegeingrünungen

Zur Einbindung der Fußwege sind Baum und Heckenpflanzungen durchzuführen.

1.2 Verkehrsbegleitende Grünstreifen.

Entlang der Erschließungsstraßen sind in den ausgewiesenen Bereichen, Baumreihen in Schotterrasenstreifen anzulegen.

Kfz-Stellplätze können in diesen Bereich integriert werden.

2. Gewerbliche Flächen

2.1 Grenträume

Entlang der künftigen Grundstücksgrenzen sind zwischen den Betrieben und der Wohnbebauung Baumhecken aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Ausgehend von der jeweiligen Grundstücksgrenze ist ein 3 m breiter Streifen als Pflanzfläche vom jeweiligen Besitzer bereitzustellen, anzulegen und zu pflegen.

Mindestens 15% der Grundstücksfläche sind zu bepflanzen.

2.2 Flachdächer müssen begrünt werden (Verwendung von pflege- und kostenextensiver Dachbegrünung).

2.3 Die gestalteten Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

3. Private Flächen

3.1 Auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.

4. Gehölze

4.1 Die Begrünung im Geltungsbereich (öffentliche und private Flächen) ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. dörflichen Ziersträuchern durchzuführen.

D) Empfehlungen für Baum- und Sträucherpflanzungen

1.1 Einzelbäume/Großbäume

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Fraxinus excelsior - Esche

Prunus avium - Vogelkirsche

Quercus robur - Stieleiche

- 1.2 Kleinkronige Bäume 1.7
Obstbäume (mindestens Halbstämme, besser Hochstämme in ortsüblichen Sorten)
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuch 2. Ge
Prunus padus - Traubenkirsche
Sorbus aria - Mehlbeere 1.
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Betula pendula - Sandbirke
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“ - Rotdorn
1.3 Sträucher
Heimische Sträucher
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose und andere Wildrosen
Salix caprea - Salweide 2.
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball
1.4 Dörfliche Ziersträucher
Amelanchier canadensis - Felsenbirne
Deutzia magnifica - Maiblumenstrauch
Forsythia intermedia i. Sorten - Goldglöckchen
Philadelphus i. Sorten - Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris und Veredelungen - Flieder
Ribes alpinum i. Sorten - Zierjohannisbeere
Strauchrosen i. Sorten
Viburnum i. Sorten - Schneeball
Spirea i. Sorten - Spierstrauch
Buxus sempervirens - Buchs

E) Anlage - ökologische Hinweise

1. Empfehlung zu alternativen Energien
Bei jeder Baumaßnahme sollte im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeit jeglicher Art von Energieeinsparung voll ausgeschöpft werden. Ein Hinweis in Bezug auf alternative Energien ist in einem Anhang der Begründung beigefügt.
Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung bzw. von Solarzellen zur Stromerzeugung ist zulässig.
2. Empfehlung zur Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen
Die Eigentümer der Bauparzellen haben geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um einen schadlosen Abfluß des Niederschlagswassers von befestigten Flächen zu gewährleisten. Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung ist erwünscht und für die WC-Spülung zulässig.

3. Bodenversiegelung
Die Zufahrten und Stellplätze sollen, um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten und auch aus gestalterischen Gesichtspunkten, als wassergebundene Decken oder gepflasterte Flächen möglichst mit breiter Fuge angelegt werden.

F) Festsetzungen zum Lärmschutz

1. Verkehrslärm

1.1 Parzelle 24:

An der Ostfassade im EG und an der Süd- und Ostfassade im OG sind keine Fenster von Wohnzimmern zulässig.

An der Süd- und Ostfassade sind keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zulässig.

Parzelle 23:

An der Ostfassade im EG und an der Süd-, Ost- und Nordfassade im OG sind keine Fenster von Wohnzimmern zulässig.

An der Süd-, Ost- und Nordfassade sind keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zulässig.

Parzelle 22:

An der Süd- und Ostfassade im EG und an der Süd-, Ost und Nordfassade im OG sind keine Fenster von Wohnzimmern zulässig.

An der Süd-, Ost- und Nordfassade sind keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zulässig.

Parzelle 19:

An der Ostfassade sind keine Fenster von Wohnzimmern zulässig.

An der Ostfassade im EG und an der Süd- und Ostfassade im OG sind keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zulässig.

Parzelle 20:

An der Ostfassade im EG und an der Süd- und Ostfassade im OG sind keine Fenster von Wohnzimmern zulässig.

An der Süd- und Ostfassade im EG und an der Süd-, Ost- und Nordfassade im OG sind keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zulässig.

Parzelle 21:

An der Ostfassade sind keine Fenster von Wohnzimmern zulässig.

An der Ost-, Süd- und Nordfassade sind keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zulässig.

- 1.2 Falls keine Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite möglich ist, sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.
- 1.3 Alle Schlaf- und Kinderzimmer, die kein Fenster zum Belüften an einer lärmunbelasteten Fassade besitzen, müssen mit einer aktiven Be- und Entlüftung ausgestattet werden.
- 1.4 Lärmschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.
- 1.5 Die zwischen der LA3 und dem Wohngebiet gelegene Hecke ist aus naturschutzrechtlichen und zivilrechtlichen Gründen zu erhalten.
- 1.6 Alle Grundstücke stehen im Eigentum der Gemeinde Schalkham.
Bei den Verkäufen wird diesbezüglich die Käuferschaft darauf hingewiesen.

- 1.7 Eine Lärmschutzwand ist nicht zulässig, da nur passive Maßnahmen zum Schutz der Wohnräume entlang der LA3 zum Tragen kommen können.

2. Gewerbelärm

1. Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche die im Plan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die umliegenden Wohngebäude (Gliederung nach § 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO) außerhalb der Gewerbefläche.

Fläche	flächenbezogener Schalleistungspegel	
	ta	na
GEb 1	56	41
GEb 2	52	37

Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m².

2. Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, daß durch den Schutzanspruch gegen schädliche Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) keine Einschränkungen für umliegende Gewerbe- und Industriegebiete entstehen.

WA	I	II
	GRZ 0.4 GFZ 0.6	GRZ 0.35 GFZ 0.7
SD/PD FD	25-42 NEBENGEB. BEGRÜNT	18-35 NEBENGEB. BEGRÜNT

Geb	I
	GRZ 0.6 GFZ 0.8
SD/PD FD	10-15 BEGRÜNT

