

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)

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

2.1 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. 0,6

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Bautyp A: - Erdgeschoss und Dachgeschoss

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Bautyp B: - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

2.2.2 Garagen/Carports/Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Wohngebäude: Bautyp A: max. 5,00 m

Bautyp B: max. 6,50 m

Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 3,00 m

Definition:

Zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt = Zufahrtbereich im Mittel).

Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:

Wohngebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

CA/CP/NG: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist somit eine Grenzbebauung bzw. eine grenznahe Bebauung bis 10,0 m Länge zulässig.

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

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen; eine Drehung um 90° ist im Rahmen der Einhaltung der Baugrenzen zulässig.

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

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	670

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	max. 2 WE je Wohngebäude

7 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Wohngebäude

Bautyp A:

- Dachform: Satteldach (SD), höhengestaffeltes Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach (WD)
- Dachneigung: 30° - 50°
- Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
- Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 3,00 m.
- Dachaufbauten: zulässig Giebel- oder Schleppegauern als Einzelgauern; aneinandergereihte Dachgauern sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
- Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge
Wandhöhe: max. 6,50 m (Definition: siehe Ziffer 2.3.1)

SCHEMASCHNITTE

M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUTYPEN

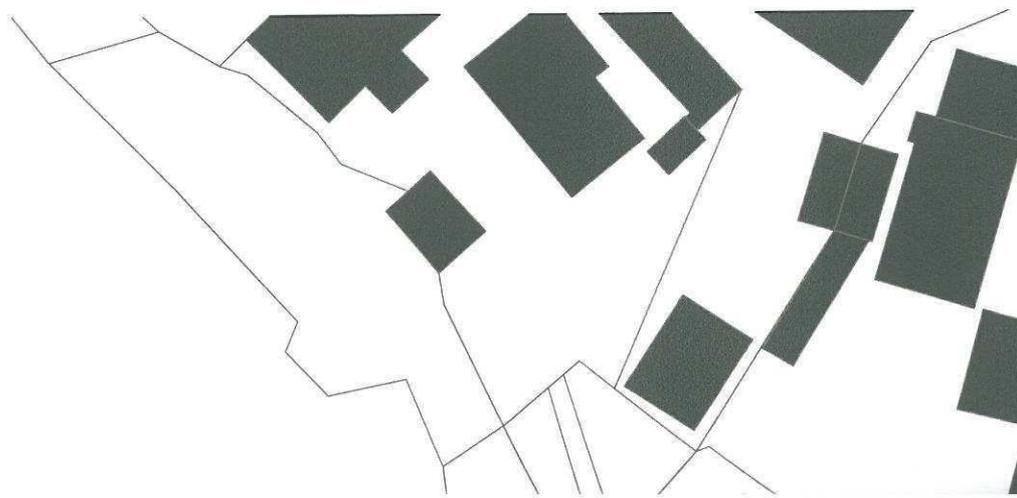
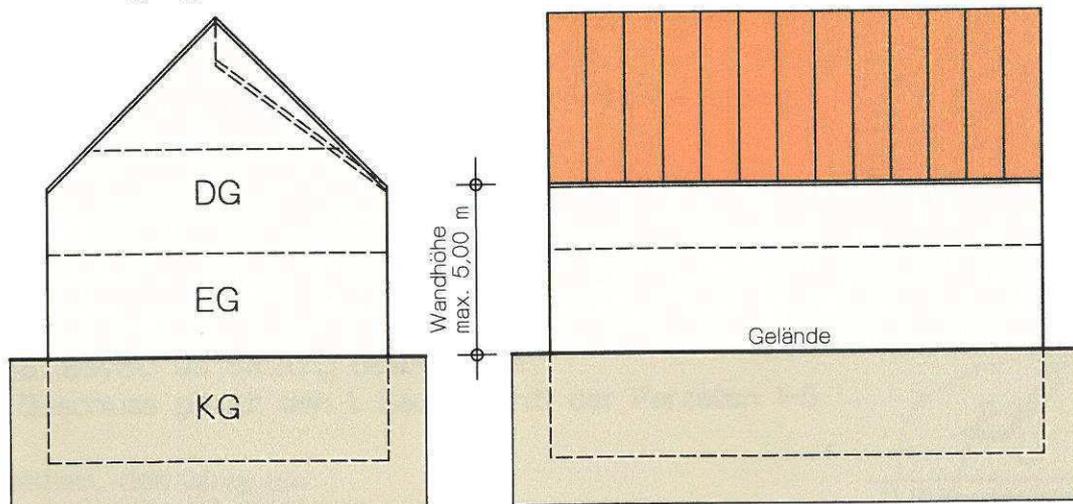
BAUTYP A:

BAUWEISE:

Erdgeschoss und Dachgeschoss

Dachform: Satteldach (SD) /höhengestaffeltes Satteldach
Krüppelwalmdach, Walmdach (WD)

Dachneigung: 30°-50°



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bautyp B:

Dachform:	Satteldach (SD)/höhengestaffeltes Satteldach Krüppelwalmdach, Walmdach (WD)
Dachneigung:	max. 15°-25°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 3,00 m.
Dachaufbauten:	unzulässig
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig

7.1.2 Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform:	Satteldach (SD)/Pultdach (PD)/Flachdach (FD)
Dachneigung:	<u>Bautyp A:</u> 30°-50° <u>Bautyp B:</u> 15°-25°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/FD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/ Edelstahl und Gründach zulässig.
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten:	unzulässig
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig

7.1.3 Betriebsgebäude im MD

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	max. 35°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/FD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/ Edelstahl und Gründach zulässig.
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten:	unzulässig
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig

7.2 Private Verkehrsflächen

Hinweis

Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierzu ist eine isolierte Befreiung gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

7.3 Anzahl der Stellplätze

Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus	1 Wohneinheit 3 Stellplätze
Einzelhaus	2 Wohneinheiten 4 Stellplätze

7.4 Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Gebäude und bauliche Anlagen können somit nur unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Grenzbebauung wird über die abweichende Bauweise geregelt. Maßgebend für die Definition der Wandhöhe ist die FOK-Erdgeschoss. Eine Grenzbebauung ist nur für Garagen/Carporte/Nebengebäude bis zu einer Gesamtlänge von 10,00 m zulässig.

7.5 Einfriedungen

Art und Ausführung:

Als straßenseitige Begrenzung zu den Verkehrsflächen hin sind Holzzäune oder Metallzäune jeweils mit senkrechter Lattung zulässig. Zulässig sind zudem Gabionen in den unterschiedlichen Ausprägungen.

An seitlichen und rückwärtigen Begrenzungen (Einfriedungen) sind Holzzäune, Metallzäune mit jeweils senkrechter Lattung zulässig, darüber hinaus Gabionen in unterschiedlicher Ausprägung und Maschendrahtzaun.

Zaunhöhe:

Straßenseitige Begrenzung mind. 1,00m-max. 1,20 m ab Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straße; seitliche und rückwärtige Begrenzung max. 1,20 m ab fertigem Gelände.

Sockel:

max. 0,15 m ab fertigem Gelände
Straßenseitiger Sockel ist nicht zulässig.

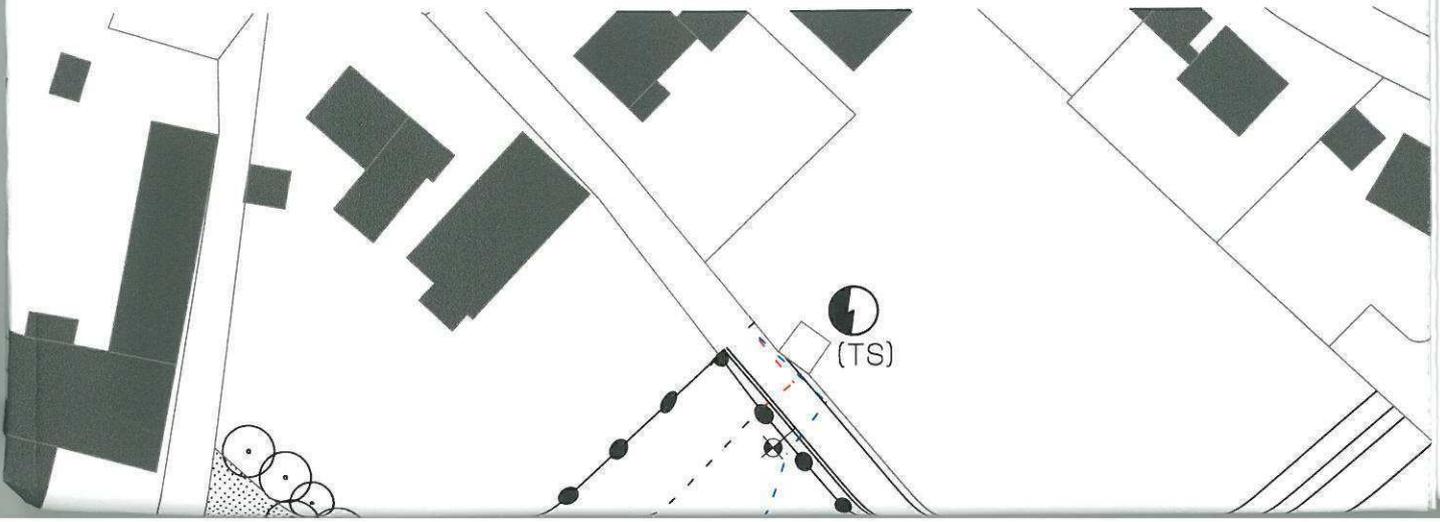
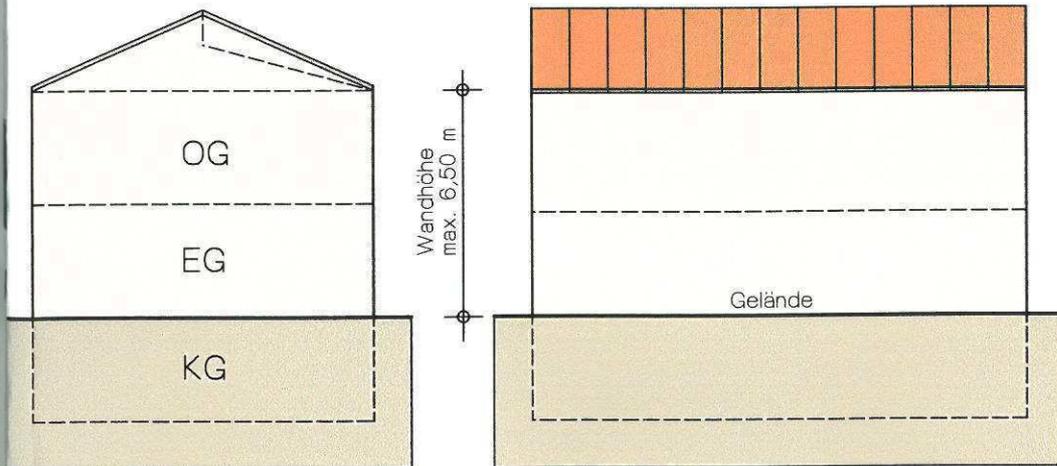
BAUTYP B:

BAUWEISE:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Dachform: Satteldach (SD) /höhengestaffeltes Satteldach
Krüppelwalmdach, Walmdach (WD)

Dachneigung: SD: 15°-25°



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.6 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen / Aufschüttungen:

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. An der jeweiligen Grundstücksgrenze ist der natürliche Geländeverlauf einzuhalten.

Stützmauern:

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen, auch am Baugebietsrand sind unzulässig.

Hinweise:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wasser nicht zum Nachteil Dritter erfolgen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FOK-Erdgeschoss.

B) GRUNORDNUNGSPLAN

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

8 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Die nichtüberbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden, standortgerecht zu pflegen und entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen zu versehen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fuß-/ Radwege zulässig.

9 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.). Die Entwässerung der Grundstückszufahrten, Einfahrten und Zugänge ist auf dem Baugrundstück selbst sicher zu stellen. Ein Ableiten von Oberflächenwasser aus dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

10 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Gehölz- 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.

11 PFLANZMASSNAHMEN

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß Arten-

Die nichtüberbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden, standortgerecht zu pflegen und entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen zu versehen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fuß-/ Radwege zulässig.

9 STELLPLATZE UND ZUFAHRTEN

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.). Die Entwässerung der Grundstückszufahrten, Einfahrten und Zugänge ist auf dem Baugrundstück selbst sicher zu stellen. Ein Ableiten von Oberflächenwasser aus dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

10 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Gehölz- 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.

11 PFLANZMASSNAHMEN

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß Artenliste 15.1 und 15.2 in den entsprechenden Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 15.1, 15.2 und 15.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern 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 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist einschließlich der straßenraumwirksam festgesetzten Bäume ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend Artenlisten 15.1 und 15.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

11.2 Anpflanzung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Wegeverbindungen

Die Überstellung der wegebegleitenden Baumstreifen erfolgt an den festgesetzten Standorten mit Gehölzen 2. Ordnung entsprechend Artenliste 15.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten, auf das Straßenraumprofil ist zu achten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11.3 Anpflanzung von hydrophilen Gehölzen im Bereich des Rückhaltebeckens

Zur Begrünung des Rückhaltebeckens sind Gehölzgruppen mit Arten für feuchte Standorte wie Salix-Arten, Wasser-Schneeball und Schwarzer Holunder entsprechend der Artenliste 15.3 in der festgesetzten Qualität vorgesehen. Die Lage der Pflanzung ist variabel. Zusätzlich erfolgt eine Überstellung mit einzelnen Vogel-Kirschen an den festgesetzten Standorten mit Gehölzen entsprechend Artenliste 15.2.

12 OFFENER RÜCKHALTEBEREICH

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über eine offene, naturnah ausgebildete Rückhaltefläche, die mit autochthonem Saatgut einzusäen und extensiv zu pflegen ist.

13 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen 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 artgerecht zu entwickeln sind.

Ein Überwachsen der Grenzen in den öffentlichen Verkehrsraum ist durch regelmäßigen, mindestens jährlichen Rückschnitt, zu unterbinden.

14 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes auf den gemeindeeigenen Flächen 765/1 und 765/3, Gemarkung Schalkham bereit gestellt.

Maßnahmen Flurnummer 765/1 und 765/3

- Entwicklung eines abgestuften Ufergehölzsaumes
- Entwicklung einer Altgras- / Hochstaudenflur
- Entwicklung feuchter Hochstauden- / Röhrichsäume (gewässerbegleitend)

Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zu entnehmen.

15 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.

15.1 Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 3 xv., 14-16 (Straßenraumprofil)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichende Arten.

15.2 Gehölze 2. Ordnung

Qualität: H, 3 xv., 12-14 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölze)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

sowie Obst- und Nussbäume und vergleichende Arten.

15.3 Sträucher

Qualität: vStr. mind. 4 Tr., 60-100

15.2 Gehölze 2. Ordnung

Qualität: H, 3 xv., 12-14 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölze)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlsbeere

sowie Obst- und Nussbäume und vergleichende Arten.

15.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

<i>Conus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europeus*</i>	Paffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare*</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum*</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix daphnoides</i>	Reif-Weide
<i>Salix eleagnos</i>	Lavendel-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris*</i>	Flieder
<i>Viburnum opulus*</i>	Wasser-Schneeball

und vergleichende Arten.

In Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungs-/Grünordnungsplanes 1. Bauabschnitt Parzellen 1-5

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen

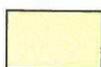
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen
festgesetzt.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



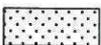
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(Fahrbahn/Seitenstreifen)



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen
zur Erschließung der Bauparzellen



Private Verkehrsflächen
zur Erschließung der Bauparzellen



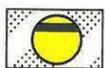
Geh-/Radweg - Planung



Einfahrt Garagen/Carports/Nebengebäude

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung - geplant,
Regenrückhaltebecken (RRB) - Ausführung als offene, naturnahe Mulde



0,4-kV Niederspannungserdkabel

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



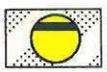
öffentliche Grünflächen - Bestand/Planung
Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Einzelgehölz/Gehölzgruppen - Bestand, zu erhalten



Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung - geplant,
Regenrückhaltebecken (RRB) - Ausführung als offene, naturnahe Mulde



0,4-kV Niederspannungserdkabel

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünflächen - Bestand/Planung
Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Einzelgehölz/Gehölzgruppen - Bestand, zu erhalten



Einzelgehölz - Planung (siehe 15-Artenlisten)



Baum-/Strauchpflanzung, Planung (siehe 15-Artenlisten)

Sonstige Planzeichen



Geplante Bebauung
Mittelstrich = Firstrichtung

GA/CP/NG

Garagen/Carports/Nebengebäude



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zu Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)



Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2.4)

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



Grundstücksgrenze, geplant

1000 mp

Parzellengröße

9

Parzellennummer

PLANLICHE HINWEISE



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)



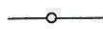
öffentliche Grünflächen - Planung
extensive Wiesennutzung



Geh- /Radweg - Planung

106

Flurnummer



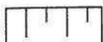
Flurstücksgrenze



Baubestand



Einzelgehölz, Bestand



Böschung



Flächen für die Energieversorgung - Bestand
Trafostation (TS)



20-kV Mittelspannungserdkabel

SCHEMASCHNITTE

M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUTYPEN

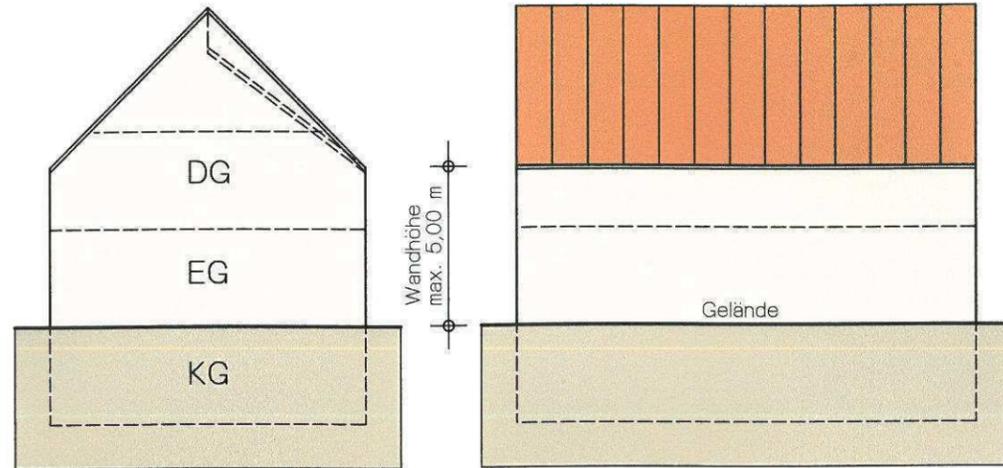
BAUTYP A:

BAUWEISE:

Erdgeschoss und Dachgeschoss

Dachform: Satteldach (SD) /höhengestaffeltes Satteldach
Krüppelwalmdach, Walmdach (WD)

Dachneigung: 30°-50°



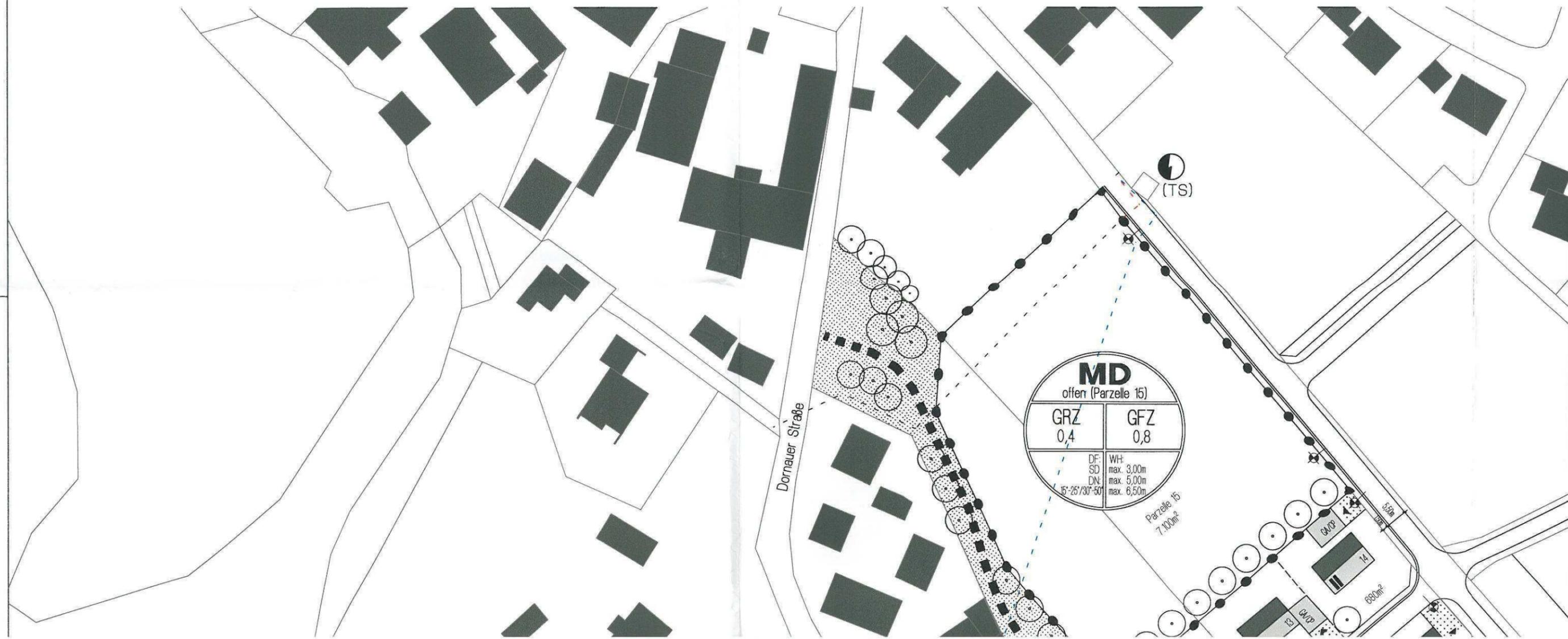
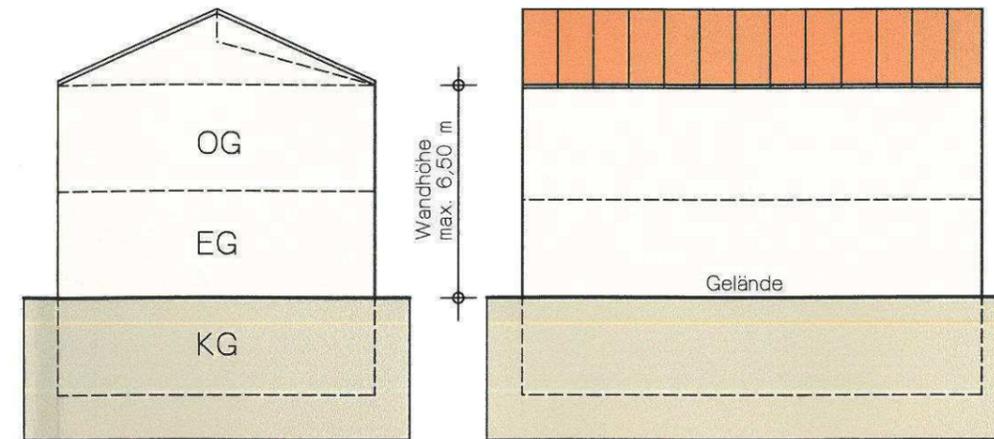
BAUTYP B:

BAUWEISE:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Dachform: Satteldach (SD) /höhengestaffeltes Satteldach
Krüppelwalmdach, Walmdach (WD)

Dachneigung: SD: 15°-25°



BAUTYP B:

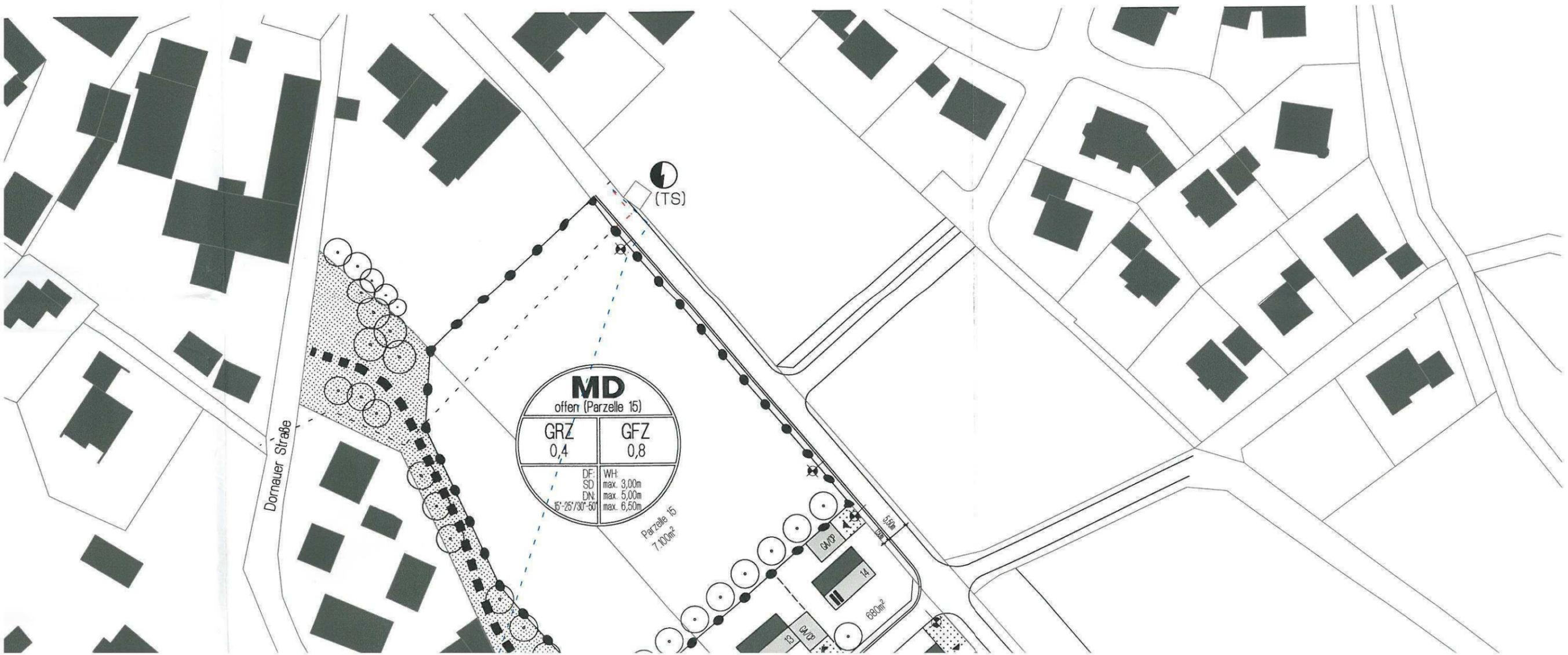
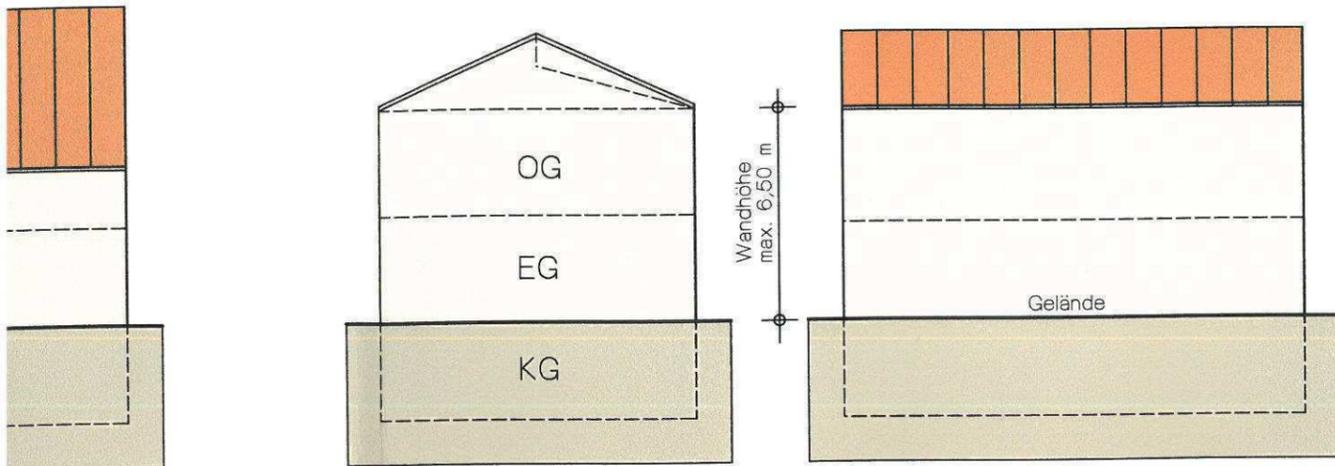
BAUWEISE:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Dachform: Satteldach (SD) /höhengestaffeltes Satteldach
Krüppelwalmdach, Walmdach (WD)

Dachneigung: SD: 15°-25°

Waldach



MD	
offen (Parzelle 15)	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
DF: SD DN: 15°-25°/30°-50°	WH: max. 3,00m max. 5,00m max. 6,50m

Parzelle 15
7.100m²

WA	
offen (Parzellen 6-14)	
GRZ 0,35	GFZ 0,5
DF: SD DN: 15°-25°/30°-50°	WH: max. 3,00m max. 5,00m max. 6,50m

WA	
offen (Parzellen 1-5)	
GRZ 0,35	GFZ 0,5
DF: SD DN: 15°-25°/30°-50°	WH: max. 3,00m max. 5,00m max. 6,50m



Dornauer Straße

MD	
offen (Parzelle 15)	
GRZ	GFZ
0,4	0,8
DF: SD DN: 15°-25°/30°-50°	WH: max. 3,00m max. 5,00m max. 6,50m

Parzelle 15
7.100m²

WA

WENDEN
18,00 m

WA	
offen (Parzellen 6-14)	
GRZ	GFZ
0,35	0,5
DF: SD DN: 15°-25°/30°-50°	WH: max. 3,00m max. 5,00m max. 6,50m

WA

WA

WENDEN
16,00 m

WA	
offen (Parzellen 1-5)	
GRZ	GFZ
0,35	0,5
DF: SD DN: 15°-25°/30°-50°	WH: max. 3,00m max. 5,00m max. 6,50m

WA

Flurweg



VERFAHRENSHINWEISE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 25.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Schalkham, den 05.03.2014



1. Bürgermeister

2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.06.2013 bis 12.07.2013 durchgeführt.

Schalkham, den 05.03.2014



1. Bürgermeister

3 Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.06.2013 bis 12.07.2013 durchgeführt.

Schalkham, den 05.03.2014



1. Bürgermeister

4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 17.10.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2013 bis 24.01.2014 öffentlich ausgelegt.

Schalkham, den 05.03.2014



1. Bürgermeister

5 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 13.02.2014 wird mit Beschluss vom 13.02.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen. Der Beschluss gilt für den 1. Bauabschnitt der Parzellen 1-5.

Schalkham, den 06.03.2014



1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Schalkham, den 02.05.2014



1. Bürgermeister

7 Genehmigung

Mit Bescheid vom 14.04.2014 Nr. 40/Bpln. Am Flurweg/schalkham hat das Landratsamt Landshut, den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Flurweg - 1. Bauabschnitt" genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB). Landshut, den

8 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 13.02.2014 wurde am 18.07.2014 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Schalkham, den 18.07.2014



1. Bürgermeister