

0.8.4. Abragungen und Aufschüttungen:
 Bodenauftrag und Bodenauftrag sollen sich auf den einzelnen Parzellen so weit wie möglich ausgleichen, damit keine größeren Erdmassen abgefahren und deponiert werden müssen. Näheres ist in 0.4.5, geregelt.
 Böschungen, die durch Abragungen und Aufschüttungen entstehen, müssen immer bepflanzt werden, um Erosionen zu verhindern. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

0.9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

0.9.1. Anlage Magerrasenböschung:
 Die entlang des Fasanenweges neu entstehende Böschung ist durch Mähgutübertragung zu einer Magerrasenböschung zu entwickeln. Die Böschung darf nicht mit Oberboden angegedet werden, zmaliger Übertrag von Mähgut artemischer Magerrasen des Gemeindegebietes (z.B. Böschung bei Burgstall) Mitte August in 2 aufeinander folgenden Jahren.
 Folgepflege: 1x Mahd/Jahr Mitte August, Abfuhr Mähgut, Keine Düngung

0.9.2. Bodenversiegelung:
 Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Private Zufahrten und Stellplätze sind in wasser-durchlässiger Bauweise (Rasentpflaster, Pflaster mit breiter Rasefuge, Schotterterrassen oder Schotterdecke, TTE-Pflaster o.ä.) zu gestalten.

0.9.3. Schutz des Oberbodens:
 Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleppen, in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidengras oder Leguminosen anzusäen.

0.9.4. Ableitung von Niederschlagswasser:
 Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und Belagsflächen ist so weit wie möglich zu sammeln (Brauchwasser- Vorrat in Zisternen o. Regenwassertonnen).

0.10. DÜLDUNGSPFLICHTEN

0.10.1. Leitungsrechte für Gemeinde:
 Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereichen sind durch Dienstbarkeiten zu Gunsten des Marktes Eging a. See abzusichern.

0.10.2. Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:
 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen u. der durch Pflanzgut festgesetzten Privatgrünflächen u. deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden. Die Pflege der Privatgrünflächen obliegt dem Grundstückseigentümer.

0.10.3. Duldungspflicht landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung:
 Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

0.11. ELEKTRISCHE LEITUNGEN

0.11.1. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Information erfolgt durch die E.ON Bayern AG, Das „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON Bayern AG rechtzeitig zu melden.

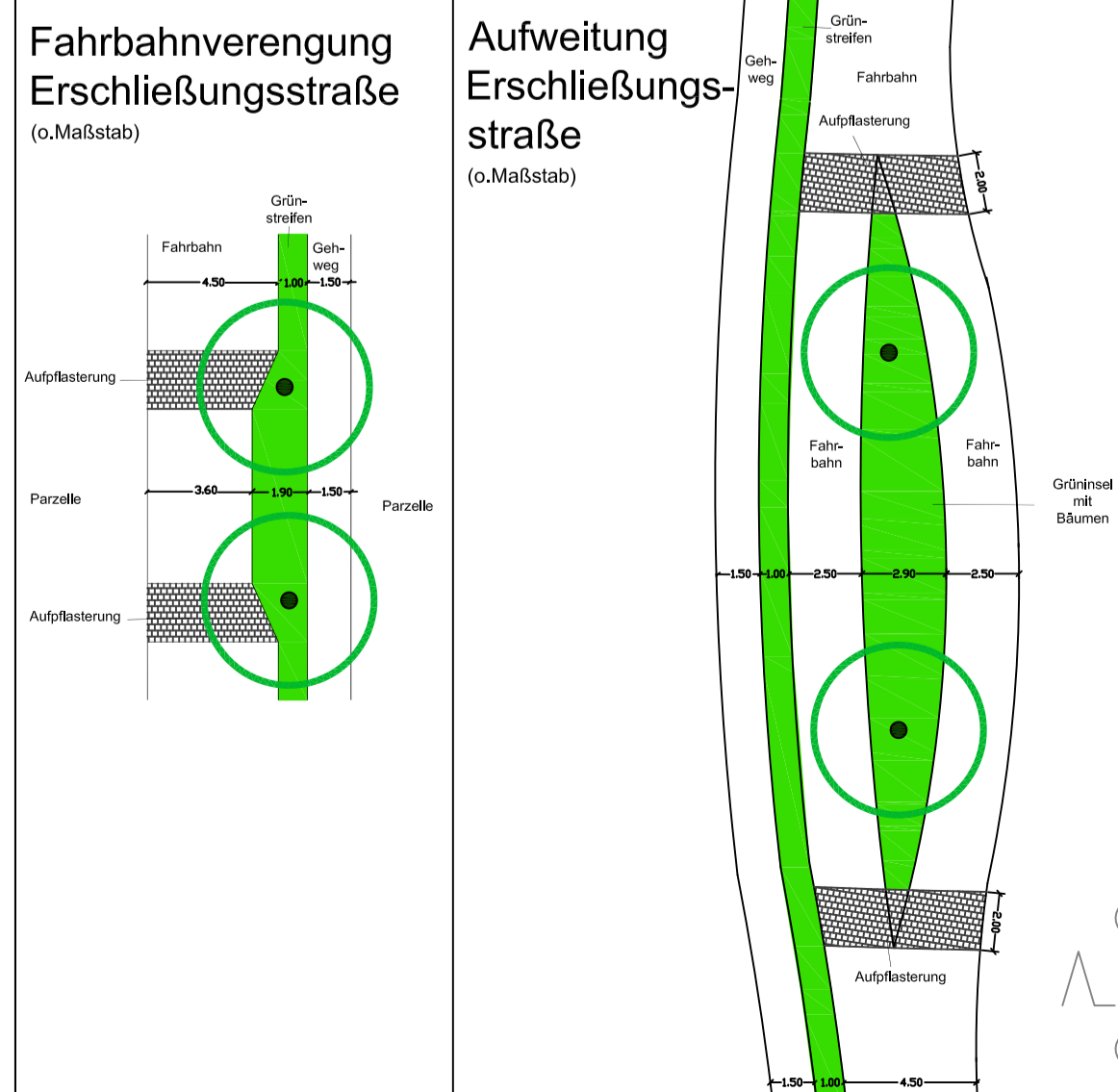
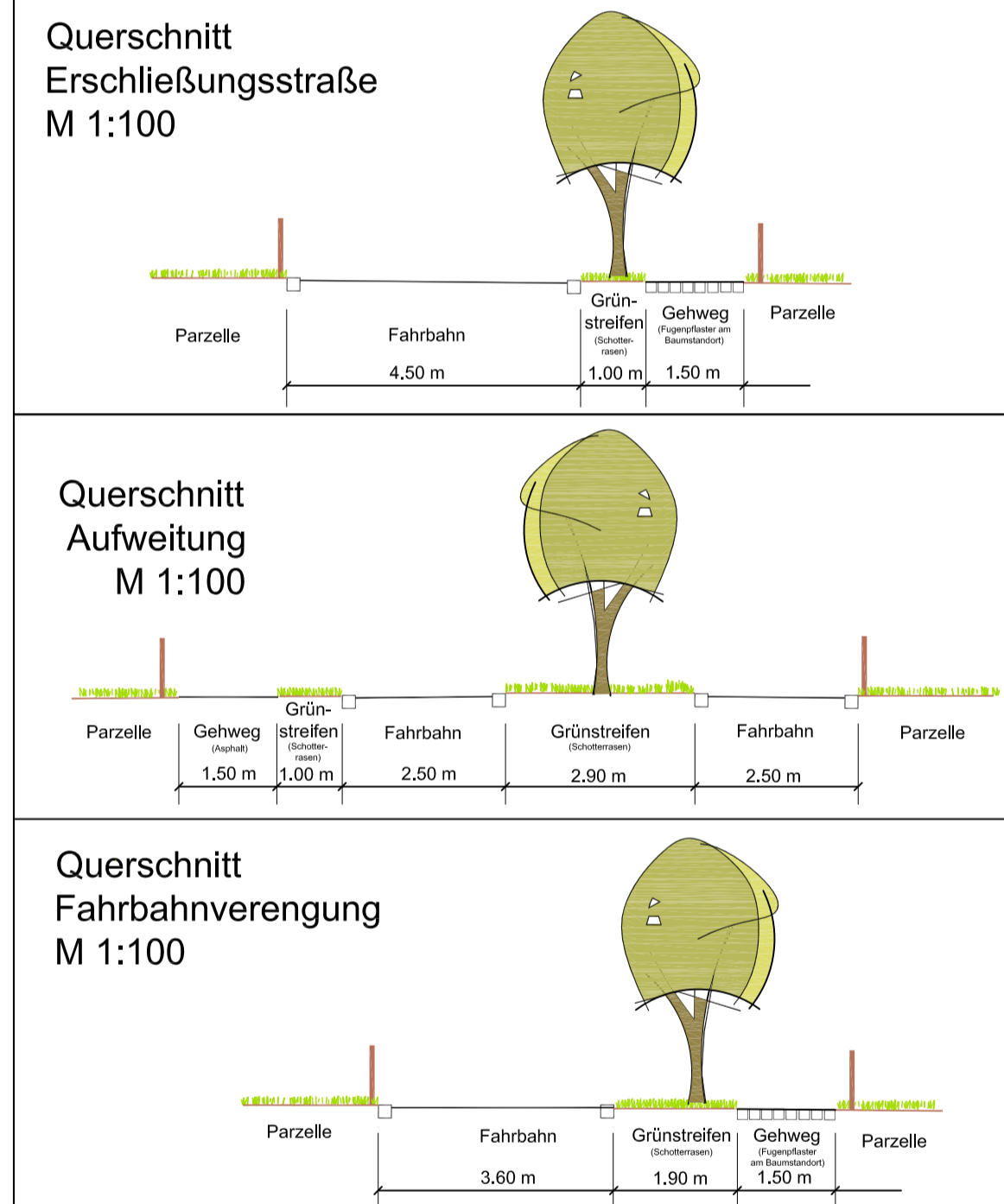
0.12. BRANDSCHUTZ

0.12.1. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einsch. der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 zu erstellen.

0.12.2. Die Einhaltung der baulichen Brandschutzvorschriften obliegt dem jeweiligen Bauherrn bzw. Entwurfsverfasser.

0.13. HINWEISE

0.13.1. Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spartaste am Toilettenspülkasten), zur Gartenbewässerung Regenwasser einzusetzen.



0.1. GRÖÖRE DER BAUGRUNDSTÜCKE U. MAX. NUTZUNG

0.1.1. Bei Einzelhausgrundstücken 613 - 1052 qm, bei Doppelhausbebauung kann die Untergrenze unterschritten werden.

0.1.2. Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (Doppelhäuser gelten hier als 1 Wohngebäude)

0.2. BAUWEISE

0.2.1. offen

0.3. ABSTANDSFLÄCHEN

0.3.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

0.4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.4.1. Je Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

a) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,5 m u. mehr auf Gebäudehöhe: Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (sh. 0.4.2.)

b) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände: Erdgeschoß und 1. Obergeschoß (sh. 0.4.3) oder Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoss (sh. 0.4.4.) oder Erdgeschoß (sh. 0.4.5.)

Die genaue Geländeneigung sowie die Geländehöhen an den Gebäudeecken und der Straße in Bezug zum Erdgeschoß sind im Grundriß, Schnitt und in den Ansichten darzustellen.

0.4.2. Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang:

Dachform	Satteldach, Walmdach, Pultdach
Dachneigung	20° bis 35° (Bei Pultdach niedrigere DN möglich)
Dachdeckung	Pflannen, rot; Blechbahneindeckung
Dachgaupen	unzulässig
Wandhöhe	bergseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,5 m
Sockelhöhe	talseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,0 m

0.4.3. Erdgeschoß und 1. Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform	Satteldach, Walmdach, Pultdach
Dachneigung	20° bis 35° (Bei Pultdach niedrigere DN möglich)
Dachdeckung	Pflannen, rot; Blechbahneindeckung
Dachgaupen	unzulässig
Wandhöhe	bergseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,0 m
Sockelhöhe	max. 0,50 m

0.4.4. Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoss

Dachform	Satteldach, Walmdach, Pultdach
Dachneigung	20° bis 35° (Bei Pultdach niedrigere DN möglich)
Dachdeckung	Pflannen, rot; Blechbahneindeckung
Dachgaupen	unzulässig
Dachfenster	unzulässig
Wandhöhe	bergseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bei geneigtem Gelände: bergseits max. 4,50 m talseits max. 6,0 m
Sockelhöhe	bei geneigtem Gelände: bergseits max. 0,50 m talseits max. 1,25 m bzw. bei Abgrabung 1,75 m

0.4.5. Erdgeschoß (Bungalowstil, Dachgeschoß darf nicht ausgebaut werden)

Dachform	Satteldach, Walmdach, Pultdach
Dachneigung	20° bis 35° (Bei Pultdach niedrigere DN möglich)
Dachdeckung	Pflannen, rot; Blechbahneindeckung
Dachgaupen	unzulässig
Dachfenster	unzulässig, jedoch nur max. 2 Stück pro Dachfläche, Einzelgröße max. 1 qm
Wandhöhe	bergseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bei geneigtem Gelände: bergseits max. 3,50 m talseits max. 4,50 m
Sockelhöhe	bei geneigtem Gelände: bergseits max. 0,50 m talseits max. 1,00 m

0.4.6. Aufschüttung u. Abgrabung, Stützmauern

bei geneigtem Gelände an der Außenwand gemessen: bergseits max. 0,50 m, talseits max. 0,50 m

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

0.4.7. Firstrichtung

Die Firstrichtung ist freigestellt, sie muss jedoch zwingend parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

A) Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Grenzen

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

0,6
3.1. maximal zulässige Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

0,3
3.2. maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

4. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

4.1. offene Bauweise

4.2. Baugrenze, Grenze des bebaubaren Bereichs

8. Verkehrsflächen

8.1. öffentliche Strassenverkehrsfläche

8.2. Gehwege

8.3. Zufahrt festgelegt mit überpflastertem TB des Grünstreifens

8.4. Zufahrt festgelegt

8.5. bestehende Privatzufahrt

8.6. Pflasterfläche

9. Grünordnung

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

1. pflanzender Laubbaum 1. Ordnung Artenauswahl nach Pflanzliste

2. pflanzender Laubbaum 2. Ordnung Artenauswahl nach Pflanzliste

B) HINWEISE

1. Planzeichen

1.1. best. Grundstücksgrenzen

1.2. Flurstücksnummern

1.3. Maßangabe in Metern

1.4. Höhenlinien Urgelände mit Höhe ü. NN

1.5. Bestehende Hauptgebäude

1.6. Bestehende Nebengebäude

Fortsetzung Grünordnung

zu pflanzender Hausbaum 1./2. Ordnung oder Obbaumarten Artenauswahl nach Pflanzliste

zu pflanzende Hecke aus standortheimischen Sträuchern, zweireihig

Entwicklung Magerrasen auf Böschung durch Mähgutübertragung

Kleinkinderspielfeld

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1. Garagen sind nicht zulässig; für Garagen nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1b i.V.m. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 wird aus städtebaulichen Gründen ein Grenzabstand von 1,5 m zugelassen.

0.5.2. Die Garagengebäude sind grundsätzlich mit den Gestaltungsprinzipien des Wohngebäudes auszuführen. An das Wohnhaus angebaute Garagen können ein Flachdach mit Dachterasse erhalten, wenn die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden.
 Wandhöhe bei geneigtem Gelände: bergseits u. straßenseitig max. 3,00 m talseits u. straßenseitig max. 3,75 m

0.5.3. Zwischen Öffentl. Grund u. Garagen bzw. überdachten Stellplätzen ist im Zufahrtbereich ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

0.5.4. Nebengebäude nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1a) sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb des Baufters im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zulässig, sofern die Vorgaben des Art. 6 Abs. 9 eingehalten sind.

0.6. EINFRIEDUNGEN

0.6.1. Zaunarten: Zaunart zur Straße: geschlossen Mauer nicht zulässig
 Zaunart zwischen Parzellen: Maschendrahtzaun; Heckenhinterpflanzung möglich

0.6.2. Mauerpfeiler: Breite Pfeiler sind nur bei Eingangs- und Einfahrtstör zulässig, max. 1,0 m breit und 0,4 m tief. Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung o. aus Naturstein. Pfeilerbreite darf bei Unterbringung von Müllbehältern soweit erforderlich überschritten werden.

0.6.3. Zaunhöhe: Zaunhöhen max. 1,0 m über Straße bzw. Gelände. Bei Grundstücken die im Bereich von Straßeneinmündungen liegen dürfen Zäune nur max. 0,8 m über Fahrbahnhöhe hoch sein (Sichtdreieck). Das Gleiche gilt für Hinterpflanzungen. Auf die Verpflichtung zum Rückschnitt der Hinterpflanzungen wird hingewiesen.

0.7. ERSCHLIESSUNG

0.7.1. Öffentliche Fußwege: Die Fußwege sind mit einer Breite von 1,5 m in wassergebundener Bauweise auszuführen. Der begleitende Grünstreifen ist als Wiesenstreifen anzusehen.

0.8. GRÜNDORNDUNG

0.8.1. Öffentliche Grünflächen: Grünstreifen: Der Grünstreifen zwischen Straße und Gebäudefuß ist als Schotterrasen auszubilden. Entsprechend der Planzeichnung sind Laubbäume gemäß der Pflanzliste 0.8.3.1 zu pflanzen. Die Standorte können bei Bedarf entsprechend den Gargenzufahrten verschoben werden. Es sind ausreichend große Pflanzgruben herzustellen. Der Gehweg im Bereich der Baumgrube ist mit wasserundurchlässigem Pflaster oder Pflaster mit breiter Fuge auszubilden. Die Bäume sind gegen Anfahren durch Poiler zu sichern.

0.8.2. Private Grünflächen: Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle entweder ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung der Pflanzliste 0.8.3.2-0.8.3.3 oder ein Obbaum-Hochstamm der Pflanzliste 0.8.3.5 als Hausbaum zu pflanzen. Entsprechend der Planzeichnung sind entlang der Parzellengrenzaußenhecken (2-reihig) aus standortheimischen Laubbäumen der Listen 0.8.3.3 bis 0.8.3.4 zu pflanzen. Der Anteil der Nadelgehölze an der gesamten Gartenbepflanzung darf höchstens 20 % betragen.

0.8.3. Pflanzlisten

0.8.3.1 Straßenbäume: **Hochstämme (Zxv. m.B.), Stammumfang >12-14 cm**
 Winterlinde 'Greenspire' Tilia cordata 'Greenspire' Spitzahorn 'Eurostar' Acer platanoides 'Eurostar'
 Spitzahorn 'Cleveland' Acer platanoides 'Cleveland' Vogelbeere Sorbus aucuparia

0.8.3.2 Laubbäume 1. Ordnung: **Hochstämme (Zxv. o.B.), Stammumfang >10-12 cm**
 Winterlinde Tilia cordata Winterlinde 'Greenspire' Tilia cordata 'Greenspire'
 Spitzahorn Acer platanoides Spitzahorn 'Eurostar' Acer platanoides 'Eurostar'
 VogelkirschePrunus avium

0.8.3.3 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung): **Hochstämme (Zxv. o.B.), Stammumfang >10-12 cm**
 Feldahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus
 Holzlinde Pyrus communis Heilbeere Sorbus aria
 Vogelbeere Sorbus aucuparia VogelkirschePrunus avium
 Diverse Prunus -Crataegus, Sorbus-Sorten

0.8.3.4 Sträucher: **Zxv. o.B. 60-100**
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Haselnuss
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 Rosa canina Hundrose Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Salix caprea Salweide Viburnum lantana Gemeiner Schneeball

0.8.3.5 Obstbäume: **Hochstämme (Zxv. o.B.), Stammumfang 10-12 cm**
 Geeignete Apfelsorten: Geflammerter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternreute, Bitterfelder Sämling, Klaräpfel u.a.
 Geeignete Kirschenorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a.
 Geeignete Birnensorten: Gute Luise, Alexander u.a.
 Sonstige geeign. Sorten: Walnuss

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Fasanenfeld V beschlossen.

In der Zeit von 16.03.2009 bis einschließlich 09.04.2009 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 13.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.04.09 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

In der Zeit von 27.04. bis einschließlich 27.05.2009 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 17.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.06.2009 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.

Eging a. See, den

W. Bauer
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
WA FASANENFELD V

Fassung vom 04.06.2009 M 1:1000

Planfertiger:
 i.A. Krenstreiter
 Markt Eging a. See