



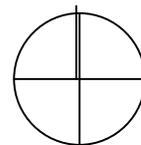
GEMEINDE EDLING

BEBAUUNGSPLAN

KINDERTAGSSTÄTTE, SPORT- UND SPIELANLAGEN AN DER HOCHHAUSER STRASSE

Edling, 05.04.2024

M 1 : 1000





Die Gemeinde Edling erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigten Bebauungsplan "Kindertagesstätte, Sport- und Spielanlagen an der Hochhauser Straße" als

S a t z u n g .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



Fläche für den Gemeinbedarf
- sozialen Zwecken dienend, Kindertagesstätte



Fläche für den Gemeinbedarf - Sport- und Spielanlagen
Zweckbestimmung Sportanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO; z.B. 04,4 GRZ)

WH 7,50

zulässige Wandhöhe (als Höchstmaß in Meter; z.B. WH 7,50 m)

II

Anzahl der Vollgeschosse
(als Höchstmaß; z.B. zwei Vollgeschosse)

3. Baugrenzen



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Fußweg



Straßenbegrenzungslinie

5. Grünordnung



zu erhaltender Laubbaum,
Ausfälle sind mit Gehölzen mind. 1. oder 2. Wuchsordnung
aus Artenliste C.5.2 nachzupflanzen



neu zu pflanzender Baum
1. oder 2. Wuchsordnung nach Artenliste C.5.2



die Fläche ist als Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Ausfälle sind mit Gehölzen aus Artenliste C.5.2 nachzupflanzen

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Maßangabe in Meter (z.B. 8,50 m)



Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



bestehender Baukörper



vorgeschlagener Baukörper

324

Flurstücknummer



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet - HQ 100

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf

- sozialen Zwecken dienend - Kindertagesstätte
- Sport- und Spielanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die planzeichnerisch festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), Wandhöhe (WH) sowie die Anzahl der Vollgeschosse (röm. Ziffern) gelten jeweils als Höchstgrenze. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist jeweils zulässig bis zu einer GRZ von:

- 0,45 im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten
- 0,65 im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Sport und Spielanlagen

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.
- 3.2 Die Errichtung von offenen Stellplätzen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höhenlage

- 4.1 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt)
- 4.2 Bei Neubauten muss die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens mindestens 25 cm über der Oberkante des Geländes unmittelbar am Gebäude liegen. Anrampungen für eine barrierefreie Zugänglichkeit des Erdgeschosses sind zulässig.
- 4.3 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände verändert werden.
- 4.4 Das Kellergeschoss darf nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Kellerfenster sind eindeutig unterhalb des Geländes anzuordnen. Die Lichtschächte von Kellerfenstern sind bis zur Geländeoberfläche mit senkrechten Wänden hochzuführen.

5. Grünordnung

- 5.1 Unbefestigte Flächen auf den Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
- 5.2 Artenliste
Die folgende Artenauswahl ist für zu pflanzende Gehölze in der angegebenen Mindestqualität nach Punkt 5.2 verbindlich.

Bäume 1. Ordnung (> 20 m)

- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
- Juglans regia - Walnuss
- Quercus petraea – Trauben-Eiche
- Quercus robur – Stiel-Eiche
- Salix alba – Silber-Weide
- Tilia cordata – Winter-Linde
- Tilia platyphyllos – Sommer-Linde
- Ulmus carpinifolia – Feld-Ulme
- Ulmus glabra – Berg-Ulme

Bäume 2. Ordnung (> 15 m)

- Acer campestre – Feld-Ahorn
- Alnus glutinosa – Schwarz-Erle
- Alnus incana – Grau-Erle
- Betula pendula – Hänge-Birke
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Populus tremula – Zitter-Pappel
- Prunus avium – Vogel-Kirsche
- Pyrus pyraeaster – Holz-Birne
- Sorbus aria – Mehlbeere

- Obstbäume in Sorten, Halb- und Hochstamm

Bäume 3. Ordnung (> 10 m) /

- Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
- Frangula alnus - Faulbaum
- Malus sylvestris – Holzapfel
- Prunus domestica – Zwetschge
- Prunus padus – Trauben-Kirsche
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa – Traubenholunder
- Salix caprea – Sal-Weide
- Salix viminalis – Korb-Weide
- Sorbus aucuparia – Eberesche
- Sorbus torminalis – Elsbeere

Sträucher

- Amelanchier ovalis – Felsenbirne
- Berberis vulgaris - Berberitze

- Cornus mas – Kornelkirsche
- Cornus sanguinea – Hartriegel
- Corylus avellana – Haselnuss
- Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe/Schwarzdorn
- Rhamnus catharticus – Echter Kreuzdorn
- Ribes in Arten – Johannisbeere, Stachelbeere in Arten
- Rosa arvensis – Feld-Rose
- Rosa canina – Hunds-Rose
- Rosa glauca – Hecht-Rose
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa – Trauben Holunder
- Salix aurita – Ohr-Weide
- Salix cinerea – Grau-Weide
- Salix nigricans – Schwarz-Weide
- Salix purpurea – Purpur-Weide
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

5.3 Gehölzqualitäten

Bäume müssen mind. der Pflanzqualität StU 14-16, mB, 3xv,
Sträucher mind. der Qualität vStr oder 2xv., 4-5 Triebe, H 60 - 100 cm entsprechen.

5.4 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Strauch aus der Artenliste unter Punkt C.5.2 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

5.5 Fristsetzung

Die Gehölzpflanzungen zu Ein- und Durchgrünung auf den Grundstücken sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

5.6 Stellplätze

Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden, z.B. in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster, Wassergebundener Wegedecke oder Schotterrasen.

Für Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze ein Hochstamm I. oder II. Ordnung gemäß den Vorgaben aus Punkt C.5.2 zu pflanzen. Die Hochstämme müssen auf oder direkt neben der Stellplatzfläche gepflanzt werden.

6. Artenschutz

Am Böschungsfuß des Deiches an der Ebrach ist während der Bauzeit ein Reptilienschutzzaun in ausreichender Länge zu errichten.

7. Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedung sind nur Holzzäune (Bretter, senkrechte Latten-, Stangen- und Staketenzäune), Maschendrahtzäune und Doppelstabmattenzäune zulässig.

Die Einfriedung des Kindergartens ist bis zu einer Höhe von 2,0 Meter zulässig. Alle anderen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig.

Im Kindergartenbereich können Einfriedungen ohne Bodenfreiheit hergestellt werden.

Alle anderen Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen.

Fundamente von Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

2. Wasserwirtschaft

- 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 2.2 Keller sind wasserdicht auszuführen.
- 2.3 Alle Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.). Empfohlen werden mind. 25 cm über Geländeoberkante.
- 2.4 Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise sind der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu entnehmen (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>)
- 2.5 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 2.6 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- 2.7 Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).
- 2.8 Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen ein sicherer Schutz des Grundwassers zu gewährleisten.
- 2.9 Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels insbesondere bei Neuplanungen mit einer Zunahme an versiegelten Flächen wird die Anwendung des Leitfadens „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ empfohlen.
- 2.10 Mit dem Bauantrag ist durch den Bauherrn ein Be- und Entwässerungsplan einzureichen.
- 2.11 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

3. Grünordnung

- 3.1 Das Lichtraumprofil von Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe, oder rechtzeitiges Aufasten.
- 3.2 Schutz des Oberbodens
Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
- 3.3 Pflanzabstände
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.
- 3.4 Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und RAS-LG 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen wird hingewiesen.

4. Artenschutz

- 4.1 Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sollten zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person überprüft werden. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.
- 4.2 Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30% Außenreflexionsgrad) mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem aktuellen wissenschaftlichen Stand (s.u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glusanflug.htm>) zu versehen. Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3 - 6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden.
- 4.3 Die Beleuchtung ist auf ein gezieltes Anstrahlen von Bodenflächen zu beschränken. Unzulässig ist das Anstrahlen von Gebäuden, Gehölzen oder anderer vertikaler Flächen, sowie in den Himmel gerichtete Bodenstrahler. Dies gilt auch für die fassadenintegrierte Beleuchtung. Es sind nur abgeschirmte und möglichst bodennah angebrachte Strahler mit fokussiertem Lichtkegel zulässig, um eine weit sichtbare Ausstrahlung zu vermeiden. Abseits sicherheitsrelevanter Straßen- und Außenbereichsflächen ist die Beleuchtungsdauer durch den Einsatz von Bewegungsmeldern zu begrenzen oder die Beleuchtung über Zeitschaltvorrichtungen, in der Nachtzeit nach 24:00 Uhr abzuschalten. Es sind ausschließlich "insektenfreundliche" LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K zulässig. Es dürfen ausschließlich Strahler verwendet werden, die gegen das Eindringen von Insekten gesichert sind und an den Außenseiten nicht wärmer als 60 °C werden.

5. Land- und Forstwirtschaft

- 5.1 Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Diese Immissionen können auch zu den üblichen Ruhezeiten (22:00 bis 6:00 Uhr), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.
- 5.2 Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten Waldflächen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Aufgrund der Nähe des angrenzenden Waldes kann ein Schaden durch Baumwurf oder Astbruch nicht ausgeschlossen werden. Bei Gebäuden, die weniger als 25 m von der Waldgrenze entfernt sind, ist die Dachkonstruktion so zu dimensionieren, dass im Falle umstürzender Bäume oder Astbruchs ein Personenschaden ausgeschlossen ist.

6. Einsichtnahme DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung im Rathaus der Gemeinde Edling zur Einsicht bereitgehalten.

Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch beim Deutschen Patentamt archivarisch hinterlegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.
6. Die Gemeinde Edling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Edling, den

.....
M. Schnetzer, Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt:

(Siegel)

Edling, den

.....
M. Schnetzer, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel)

Edling, den

.....
M. Schnetzer, Erster Bürgermeister