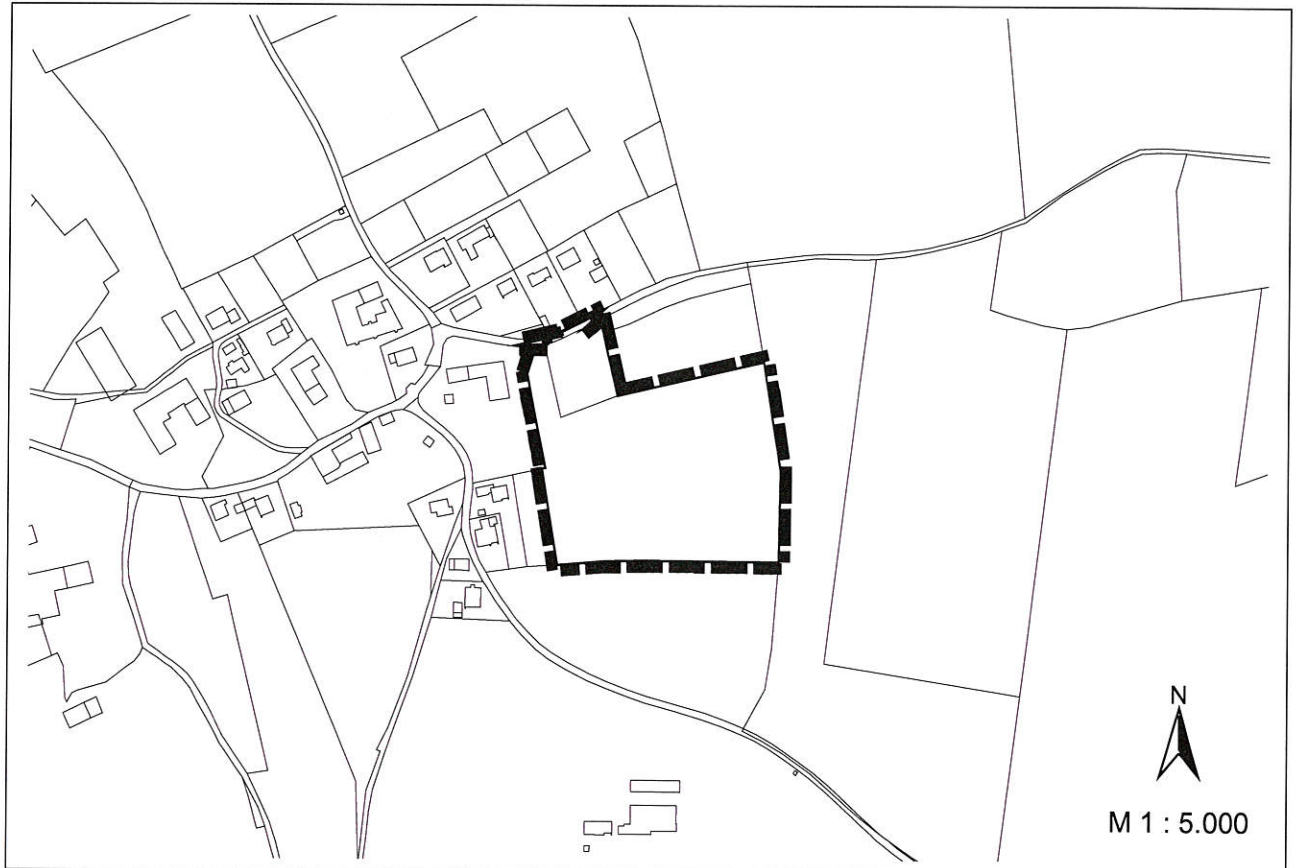


STADT TOSTBERG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "DIEDING", STADT TROSTBERG

Lageplan



Die Stadt Trostberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB),
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom: 30.11.2015
Geändert am: 01.03.2016
Geändert am: 11.05.2016

Auskünfte:

Stadt Trostberg
Hauptstraße 24, 83308 Trostberg

Tel.: 08621/801-0
Fax: 08621/801-80
E-Mail: info@trostberg.de
Internet: www.stadt-trostberg.de



Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf

Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Bebauungsplan Nr. 35 „Dieding“, Stadt Trostberg

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35

2. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Nachstehende Nutzungsschablonen sind Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

3.1	130		

Maximal zulässige Grundfläche in m² je Baugrundstück für den Hauptbaukörper (z. B. 130 m²)

3.2			
	(20)		

Maximal zulässige Grundfläche in m² je Baugrundstück für Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO bzw. Festsetzung 3.3.1 (z. B. 20 m²)

3.3		<170>	

Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 3.1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um diesen Wert (z. B. 170 m²) überschritten werden.

3.4			
		II	

Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

3.5			6,50

Maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, ermittelt nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO

3.6			
			(3,00)

Maximal zulässige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen in Meter, ermittelt nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO

4. Höhenlage

4.1 548,22

Höhenbezugspunkt in Meter über NN, z. B. 548,22 m

4.2

Zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe gelten folgende Bezugspunkte:
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Dieser

darf maximal 0,25 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt im Bereich der Zufahrt liegen.

Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Der jeweilige Höhenbezugspunkt für die bauliche(n) Anlage(n) ist in m ü. NN in Verbindung mit einem Höhenbezugssystem in den Eingabeplänen des Bauantrages darzustellen.

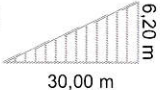
5. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

- 5.1  Als Haustypen sind Einzelhäuser zulässig.
- 5.2  Baugrenze
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.
- 5.3 Wintergärten
An einer Hausseite ist der Anbau von eingeschossigen Wintergärten innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Wintergärten dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen, höchstens jedoch 5 m. Im Übrigen sind die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

6. Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze

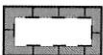
- 6.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO; außerhalb dieser Flächen sind genannte bauliche Anlagen nicht zulässig.
- 6.2 Für die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässige Beläge, wie z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder versickerungsfähige Pflastersteine zu verwenden.
- 6.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten. Dieser darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.
- 6.4 Im Übrigen gilt die Satzung der Stadt Trostberg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung vom 24.02.2006.

7. Verkehrsflächen

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Grundstückseinfahrten bzw. Grundstücksausfahrten (nur hier zulässig)
- 7.4  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig

8. Grünordnung

- 8.1  Öffentliche Grünfläche

- 8.2  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
Im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche sind Obstbäume regionaler Sorten zu pflanzen. Der Unterwuchs ist als extensiv genutztes Grünland zu gestalten. Dazu ist die Einsaat von autochthonem Saatgut erforderlich. Nach ca. 3 Jahren Entwicklungszeit zur Aushagerung der Fläche ist die Wiese jedes Jahr erst nach dem 15. Juni zu mähen. Auf mineralische und organische Düngung ist zu verzichten.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt im Umfang von 2.699 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen, sowie außerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer 3.650 m² großen Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 876, Gemarkung Lindach.

Der Ausgleichsplan vom 11.05.2016, gefertigt vom Büro U-Plan, Königsdorf, ist Beiplan zum Bebauungsplan Nr. 35 „Dieding“.

- 8.3 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Pos. 6.1.1 der Hinweise). Folgende Arten dürfen nicht verwendet werden: Koniferen (alle Arten), Trauer-, Hänge- und Säulenformen einheimischer oder fremder Arten sowie buntlaubige Zierformen von Gehölzen.

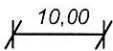
9. Baugestaltung

- 9.1 Proportionen:
Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Verhältnis Traufseite zu Giebelseite muss mindestens 1,3 betragen.
- 9.2 Dächer:
- 9.2.1 Dachform und Dachneigung:
9.2.1.1 Hauptgebäude und Garagen sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 20°-24° auszubilden. Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Satteldächer oder Pultdächer mit gleicher oder geringerer Dachneigung als das Hauptgebäude zulässig, nicht jedoch unter 15°. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Die Dächer müssen Dachüberstände von mindestens 1,00 m aufweisen.
- 9.2.1.2  Firstrichtung, zwingend.
- 9.2.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte:
Dachgauben, Quergiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 9.2.3 Deckungsmaterial:
Naturrote bis rotbraune und graue Dachpfannen. Bei Anbringung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung auf der Dachhaut müssen die Elemente in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut aufliegen und sind in einer durchgehenden Reihe zur Traufe anzuordnen. Die Solaranlagen müssen sich in Form und Farbe in die allgemeine Dachlandschaft einfügen. Eine Aufständigung von Solaranlagen ist unzulässig. Bei der Ausführung von Wintergärten gemäß Festsetzung 4.3 sind auch Glasdächer zulässig.

10. Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen der Baugrundstücke sind, gemessen an der natürlichen Geländehöhe, bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.
- 10.2 Die Einfriedungen entlang von Straßen sind als senkrechte Holzlattenzäune zu gestalten. Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können auch als hinterpflanzte oder mit Kletterpflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Pos. 6.1.2 der Hinweise) begrünte Maschendrahtzäune ausgeführt werden.
- 10.3 Einfriedungen der als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gekennzeichneten Bereiche sind ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulassung ist an die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde gebunden. Temporäre Einfriedungen als Schutz gegen Wildverbiss sind zulässig.

11. Sonstige Festsetzungen

- 11.1  Maßzahl in Metern, z. B. 10,00 m
- 11.2 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine 50 m³ große Zisterne für die Feuerwehr im Straßenraum herzustellen. Im Übrigen wird dies im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

B) Hinweise

1. 962/3 Flurstücksnummer, z. B. 962/3
2.  Bestehende Flurgrenzen
3.  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
4.  Vorgeschlagener Baukörper
5.  Bauparzelle, z. B. Nr. 1
6. Grünordnung/Freianlagen
- 6.1 Pflanzliste
- 6.1.1 Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Buche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Salix caprea (Sal-Weide)

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)

Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzqualitäten:
 Hochstämme, 2 xv., StU 12-14 cm
 oder Heister, verpflanzt, Höhe 125-150 cm;
 zu pflanzende Einzelbäume:
 Solitär 3 xv. mit Ballen, Höhe 150-200 cm

Rosa arvensis (Ackerrose)
Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzqualitäten:
 Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

6.1.2 Als Kletterpflanzen können beispielsweise gelten:

Kletterpflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Humulus lupulus (Hopfen)
Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
Parthenocissus spec. (Wilder Wein)

6.2 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

6.3 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens ½ Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.

7. Umwelt-/ Arten-/ Wasser-/ Immissionsschutz

7.1 Die Nutzung von Sonnenenergie, Regenwasser und anderen regenerativen Energien, Kompostierung u. ä. ist erwünscht. Abgestimmt auf die jeweiligen Dachflächen ist der Einbau von Zisternen für Dach- und Oberflächenwässer mit einem Mindestnutzinhalt und gedrosselter Ableitung zur Bereithaltung eines entsprechenden Rückhaltevolumens auf den Grundstücken erwünscht.

7.2 Bei Starkregen ist ein verstärkter Oberflächenwasserabfluss möglich. Es wird empfohlen, auf den Privatgrundstücken diesem durch entsprechende Maßnahmen, z. B. durch Geländemodellierung, entgegen zu wirken.

7.3 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennverfahren, d. h. in den Schmutzwasserkanal darf nur das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden. Das auf den Grundstücken anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

7.4 Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampf-leuchten oder LED-Lampen für Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen Straßen und Plätzen im Bau-gebiet der Vorrang zu geben.

7.5 Sofern eine Beseitigung von Gehölzen erforderlich ist, ist diese aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1.10. und 1.3. vorzunehmen.

7.6 Eventuelle Lärm- und Geruchsbelästigungen der landwirtschaftlichen Betriebe müssen von den Bauwerbern geduldet werden.

8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmal-pflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München, anzuzeigen.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Die Satzung der Stadt Trostberg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung vom 24.02.2006 ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom ^{Bauausschuss} Stadtrat am 10.03.14 gefasst und am 29.03.14 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 30.11.15 hat in der Zeit vom 21.12.15 bis 21.01.16 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 30.11.15 hat in der Zeit vom 21.12.15 bis 21.01.16 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 01.03.16 hat in der Zeit vom 31.03.16 bis 02.05.16 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.16 bis 02.05.16 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 11.05.16 wurde am 11.05.16 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Stadt Trostberg, den 13.05.16



1. Bürgermeister Schleid

Siegel

2. Der Bebauungsplan wurde aus der 4. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 24.06.16, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.05.16 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Trostberg, den 27.06.16



1. Bürgermeister Schleid

Siegel