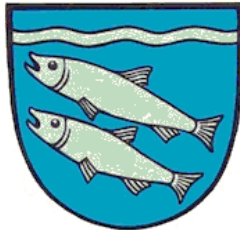


GEMEINDE PETTING



Neuaufstellung Bebauungsplan 'Ringham'

mit integriertem Grünordnungsplan

als Einbeziehung von Außenbereichsflächen
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

FESTSETZUNGEN

Stand: 22.03.2018

Auftraggeber:

Gemeinde Petting

Hauptstraße 34
83367 Petting

Planung:

 **PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie

Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

Eva Weber Dipl.-Ing.-FH – Architektin
Architektur- und Stadtplanung, Energieberatung Brandschutz
Mühlwiesenweg 15 Fon 08686 1333 Fax 08686 8118
D-83367 Petting Email: weber.petting@t-online.de

Gemeinde Petting

Neuaufstellung des Bebauungsplanes ‚Ringham‘

mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Petting erlässt aufgrund des § 2 Abs.1, Abs. 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan, mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Ringham‘ gilt der vom Landschaftsarchitekturbüro Wolfgang Schuardt aus Traunstein und vom Architekturbüro Eva Weber aus Petting ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 22.03.2018, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan ‚Ringham‘ bildet.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 und 2 BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die nach § 4 Abs.3. Punkt 4. und 5. der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nicht zugelassen.

Bezugspunkt für die **Höhenlage der baulichen Anlagen** ist Oberkante Erschließungsstraße. Die Oberkante fertiger Fußboden von Haupt- und Nebengebäuden darf max. 30 cm über Oberkante Erschließungsstraße - gemessen in der Mitte der anliegenden Grundstücksgrenze - liegen.

Für die Berechnung der **Höhe der Außenwand** gilt das Maß von Oberkante fertigen Fußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die Berechnung der Wandhöhe bei den Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 BayBO.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 Abs.4 BauNVO)

Untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Eingangsüberdachungen und dgl. dürfen im Sinne von Art.6, Abs.8 BayBO die **Baugrenzen** und die Flächen für Nebenanlagen und Garagen geringfügig überschreiten.

Die eingetragenen **Sichtfelder** sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80 m (gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte) freizuhalten. Ausgenommen sind hiervon einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

1.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.4 Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO **bis zu insgesamt 12 qm** Grundfläche (z.B. Gartenhäuser) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Abstand zur Nachbargrenze von 1 m einhalten. Je Bauparzelle ist nur eine Nebenanlage zulässig. Die Gestaltung muss den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB und Art.81 BayBO)

2.1. Bauform und Gestaltung

2.1.1 Gebäudeform und Gebäudegestaltung

Als Gebäudegrundrissform ist für alle freistehenden Gebäude ein Rechteck zu verwenden, deren Traufseite mindestens 1/5 länger ist als die Giebelseite. Dies gilt sowohl für Haupt- und Nebengebäude, jedoch nicht für An- und Zwischenbauten.

2.1.2 Dachform und Dachgestaltung

Satteldächer sind als gleichseitig geneigte Dächer mit mittigem First auszubilden. Dabei sind untergeordnete Abschleppungen, sowie Pultdächer, welche am Hauptbaukörper untergeordnet angebaut werden, zugelassen, ebenso Quergiebel mit mittigem First. Dachgauben sind unzulässig.

Die Dachüberstände sind jeweils in landschaftstypisch angemessener Form proportional zum Gebäude auszuführen. Balkone müssen von den Dachflächen überdeckt werden.

Untergeordnete erdgeschossige Zwischen- und Anbauten dürfen mit einem Flachdach - hier auch ohne Dachüberstand - ausgeführt werden.

2.1.3 Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden ist ausschließlich in Holz, als Putzflächen oder als Natursteinmauern zugelassen. Fenster sind ortstypisch zu untergliedern. Grelle, aufdringliche flächige Farbgebung von Putz- oder Holzflächen ist unzulässig.

2.1.4 Aneinander gebaute Gebäude

An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude und sind profilgleich mit einheitlicher Neigung und Eindeckung auszuführen. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

2.2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

2.2.1 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen, die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften an der Grundstücksgrenze möglich wären, müssen – abweichend von diesen Vorschriften - einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten, wobei der Dachüberstand grenzseitig mit max. 50 cm festgesetzt wird. Besteht jedoch das Einvernehmen beider Nachbarn für profilgleiche Garagen oder Nebenanlagen, welche gestalterisch aufeinander abgestimmt werden, so kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass direkt an diese Grenze gebaut wird.

Vor Garageneinfahrten ist mind. ein **Stauraum von 5,00 m** freizuhalten. Tore in den Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen müssen einen Abstand zur Straßengrenze von mind. 5,00 m einhalten. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen.

2.2.3 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Bei der Anrechnung auf die Grundfläche können die versiegelten Flächen – angelehnt an das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ mit einem Faktor multipliziert werden, der unter Berücksichtigung des Grades der Wasserdurchlässigkeit für die einzelnen Versiegelungsarten wie folgt festgesetzt wird

- | | |
|---|-----|
| a) Vollständig versiegelte Flächen,
z.B. Asphalt, Beton, Bitumen | 0,9 |
| b) Stark versiegelte Flächen, z.B. Pflaster,
Platten, Verbundsteine, Rasenfugenpflaster | 0,6 |
| c) Wenig versiegelte Flächen, z.B. befestigte Kies-
und Splitt Flächen, Schotter, Schotterrasen,
Rasengittersteine, Porenpflaster, Gründächer | 0,3 |

Von diesen Faktoren kann ausnahmsweise auf Antrag bei der Gemeinde abgewichen werden, wenn ein Nachweis für den Versiegelungsgrad des gewählten Belages vom Hersteller und vom ausführenden Unternehmen vorgelegt wird.

2.3. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m ab Straßenoberkante zulässig. Die Zäune sind mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Einfriedung ist als regionaltypischer Holzzaun mit senkrechter Lattung oder geschälten Halb-/Rundhölzern herzustellen.

Innerhalb der Grundstücke dürfen auch andere Einfriedungen, gemauert oder in Holz an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, wenn das Einvernehmen der Nachbarn besteht.

Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen, z.B. Thujen, freistehend oder hinterpflanzt, sind nicht zulässig.

3. Bauliche Sicherungsmaßnahmen

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt entsprechend dem Bodengutachten von Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Bahnhofplatz 4, 83278 Traunstein, Bericht Nr. AZ 17010351 vom 5. Dezember 2017 rd. 3,40 m unter dem geplanten Straßenniveau, wobei davon auszugehen ist, dass bei extremen Hochwasserereignissen das Grundwasser deutlich über den mittleren Grundwasserspiegel ansteigt.

Zur Sicherung gegen Grundwasser und eindringendes Wasser bei Starkregen werden wasserdichte Keller bis Oberkante Rohboden bzw. Bodenplatte einschl. wasserdichter Kellerfenster oder Kellerlichtschächte zwingend festgesetzt. Die Kellerlichtschächte sind dabei zusätzlich gegen Niederschlagswasser abzudecken.

4. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 1- 4, Abs. 5 Satz 1, sowie Abs. 6, Abs. 8 und Abs. 9 BayBO sind zwingend einzuhalten.

5. Niederschlagswasser

Eine Versickerung auf den Grundstücken ist wegen des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Anfallendes Niederschlagswasser muss über das gemeindliche Kanalrohrnetz im Trennsystem in das gemeindliche Retentionsbecken geleitet werden.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen durchzuführen. Die planlich festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrer Lage geringfügig verändert werden.

Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt:

Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, m.B., StU 18-20

Kleinkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, m.B., StU 14-16

Obstbaum: Hochstamm, Hochstamm, 3xv, m.B., StU 12-14

Heister: v.Heister, 125-150

Sträucher: v.Str., 5 Triebe, 100-150

Es sind standortheimische Bäume, sowie widerstandsfähige, regionaltypische Obstsorten zu verwenden (Vorschlagsliste siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Zu den anliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind die Abstandsflächen (4 m für Gehölze über 2 m Höhe) nach Art. 48 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) einzuhalten. Für die langfristige Sicherung der Ortsrandeingrünung wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen von Pflanzen nach Art.47 AGBGB, die außerhalb der öffentlichen Grünfläche auf den Bauparzellen zu liegen kommen, hier übernommen werden müssen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme oder Bezugsfertigkeit auszuführen. Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität.

Der Abstand vom Stammfuß zu Ver- und Entsorgungsleitungen soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden usw.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

8. Bodenverunreinigungen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

Hinweise durch Text

GRZ-Nachweis

Mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist die Einhaltung der maximalen Grundflächenzahl nachzuweisen. Lage und Ausführung von Zufahrten, Stellplätzen, sowie geplanter Pflanzmaßnahmen müssen abzulesen sein.

Landwirtschaft

Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Oberflächenwasser

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Es wird dringend empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Auch wenn das Gelände des Baugebietes weitgehend eben ist, wird empfohlen, § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) entsprechend zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser

Für die geplante Niederschlagswasserentsorgung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das Entwässerungskonzept ist frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und anschließend mit den entsprechenden Unterlagen und Nachweisen beim Landratsamt einzureichen.

Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässerschutz bestimmte Regeln einzuhalten.

Neben der Wassermenge (Drosselung) ist auch die Wasserqualität (Reinigung) zu prüfen und ausreichend zu berücksichtigen. Dabei sind die Anforderungen des Merkblattes DWA-1V1 153 und des Arbeitsblattes DWA-A 117 einzuhalten.

Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Bauausführung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Grundstücksteilungen

Es wird darauf hingewiesen, dass bebaute Grundstücke nur so geteilt werden dürfen, dass für alle entstehenden Teilflächen das vor der Teilung zulässige Maß der Nutzung des anrechenbaren Gesamtgrundstücks nicht überschritten wird und die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden. Sollte durch die Teilung eines Grundstückes ein "Inselgrundstück" entstehen, d.h. ein Grundstück ohne direkten Zugang zu einer öffentlichen Straße, so muss eine entsprechendes Geh- und Fahrrecht vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden.

Zufahrten

Da die Zufahrten auf die einzelnen Baugrundstücke überwiegend frei wählbar sind, ist bereits vor der Planung darauf zu achten, wo sich Lampenstandorte, Hydranten und Stromversorgungskästen befinden.

Äußere Verkehrserschließung

Es ist zu erwarten, dass sich das zusätzliche künftige Verkehrsaufkommen für das neue Baugebiet in die Erschließung über Furtstraße und Unterdorfstraße aufteilen wird und somit vorerst von Seiten des Staatlichen Hochbauamtes nach Absprache auf eine Linksabbiegespur verzichtet werden kann.

Falls an der Einmündung zur St 2104 doch später Probleme oder Gefahrensituationen entstehen, die eine Linksabbiegespur erforderlich machen, hat die Gemeinde die Kosten hierfür zu tragen.

Petting, den

Gemeinde Petting

.....

Erster Bürgermeister Karl Lanzinger