

Gemeinde Königseggwald

1. Änderung Bebauungsplan „Ozetweiher“



Planverfasser: Sabine Müller-Schlegel
Hoßkircher Str. 1/1
Tel. 07587/9104, Fax 9106

Dipl.-Ing. (FH) Architektin
88376 Königseggwald
mueller-schlegel@t-online.de

Bauherr: Gemeinde Königseggwald
Hauptstr. 17
88376 Königseggwald

gefertigt, den 23.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Deckblatt
1	Inhaltsverzeichnis
2-3	Satzung der Gemeinde Königseggwald zum Bebauungsplan
4	Verfahrensvermerke

5-6	Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan
	Planungsrechtliche Festsetzungen
	Örtliche Bauvorschriften

7	Begründung
---	------------

8	Pflanzenauswahlliste
---	----------------------

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes

8. BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht auf folgenden Unterlagen

1. Zeichnerischer Teil in der Fassung vom
2. Die Textlichen Festsetzungen Änderung Bebauungsplan „Ozetweiher“, in der Fassung vom

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Ozetweiher- Änderung“ tritt in der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung sind sämtliche Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan „Ozetweiher“ innerhalb des räumlichen Änderungsbereichs aufgehoben.

Königseggwald, den
Fuchs (Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Königseggwald, den

1. Änderung Bebauungsplan "Ozetweiher"

Bauherr: Gemeinde Königseggwald

Gefertigt:	Sabine Müller-Schlegel, Dipl. Ing. (FH) Architektin Hoßkircher Str. 1/1, 88376 Königseggwald Tel. 07587/9104, Fax 9106, mueller-schlegel@t-online.de	Müller-Schlegel, Dipl.-Ing.(FH)
Anerkannt:	Gemeinderat der Gemeinde Königseggwald	Fuchs BM
Satzungsbeschluss	Gemeinderat der Gemeinde Königseggwald	Fuchs BM

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschlüsse gefasst (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BauGB § 74 (7) LBO	am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BauGB	am
Frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (1) S. 1 BauGB	am
Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 BauGB	am
Planentwurf und Auslegung vom Gemeinderat beschlossen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BauGB	am
Bekanntmachung der Entwurfsauslegung (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BauGB	am
Öffentliche Auslegung der Entwürfe für die Zeit (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) vom bis vom bis bei der Gemeindeverwaltung Königseggwald	§ 3 (2) S. 1 BauGB	Bekanntmachung am
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 74 (7) LBO § 10 BauGB	am
Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	§ 10 (3) BauGB	am

1. Änderung des Bebauungsplan „Ozetweiher“

TEXTTEIL

A. PLANZEICHNUNG siehe zeichn. Teil

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB und §§ 1 – 22 BauNVO

- 1.1 Art der Baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1.2 Maß der Baulichen Nutzung siehe Planeintragung
- 1.3 Bauweise
Entsprechend der Planeintragung ist eine offene (o) Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind darin nur Einzelhäuser (E) oder Doppelhäuser (D)
- 1.4. Stellung der Baulichen Anlagen
Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
- 1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Garagen (GA) sind innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.
Kellergaragen sind nicht zulässig. Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- 1.6 Vollgeschosse siehe Planeintragung
- 1.7 Höhenlage
Die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschossrohfußbodenhöhe „ERFH“)
Siehe Planeintragung.
Abweichungen sind +/- 30 cm zulässig.
Gebäudehöhe (GH) siehe Planeintragung
Wandhöhe (WH) siehe Planeintragung
Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (WH) von der ERFH aus.
Die Gebäudehöhe bemisst sich ab OK ERFH bis First (Oberkante Dachhaut).
- 1.8 Versorgungsflächen
Entlang der öffentlichen Straße und dem Weg sind auf den privaten Grundstücken bis zu 50 cm Breite, Einrichtungen für die Energieversorgung und Straßenbeleuchtung zu dulden.
- 1.9 Bodenversiegelung
Garagenvorplätze, Stellplätze und Hauszugänge sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen.

- 1.10 Pflanzungen Bäume und Sträucher
Das Pflanzgebot siehe Planeintragung ist einzuhalten.
Es sind nach eingetragener Anzahl (18 Stück) einheimische Laubbäume,
Sträucher, insbesondere auch Obstbaumarten (freie Standortwahl) zu
pflanzen.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
LBO § 74

- 2.1 Dachgestaltung
Dachform Wohnhaus Satteldach, Dachneigung s. Planeintrag, Garagen sind
mit Flachdach zulässig.
Dachaufbauten, Nebenfirste und Dacheinschnitte sind erlaubt.

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Eingrenzung:

Der räumliche Änderungsbereich ist im Lageplan rot gestrichelt umrandet.

2. Raumanalyse

Die Änderung befindet sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes „Ozetweiher“. Das im Bebauungsplan eingetragene Flachbiotop soll entfallen.

Die Wasserhaltung des Flachbiotop gestaltete sich durch die Bodenbeschaffenheit schwierig, das Biotop verlandete.

Die öffentliche Grünfläche mit Flachbiotop wird deshalb zu privaten Baugrundstücken.

Die Änderung gilt für die Flurstücke 817/58 und 817/25

3. Erschließung und Verkehr

Als Erschließungsbasis gilt für das Flst. 817/25 der Weg Flst. 836.

Eine Teilung des Flurstückes 817/25 ist nicht möglich.

Das Flurstück 817/58 ist durch die Wohnstraße „Am Weiher“ Flst. 817/1 erschlossen.

Die öffentlichen Parkplätze am Weg 836 entfallen. Die entfallenen Parkplätze wurden am Sportplatzgelände bereits geschaffen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung von Flst. 817/25 erfolgt über den Fußweg zur Straße „Am Weiher“ in die vorhandenen Leitungen. Abwasser, Wasser, Elektrizität und Telefonleitungen sind dort vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung von Flst. 817/58 erfolgt in die erschlossene Straße „Am Weiher“ Flst. 817/1.

Anfallendes Oberflächenwasser wird in der Regenwasserleitung zum Notüberlauf geleitet und von dort zur Vorflut geführt.

5. Metallgehalt im Regenwasser

Dachinstallationen, Verwahrungen und Verkleidungen aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.

6. Spielfläche

Die auf der Grünfläche eingetragene Spielfläche entfällt.

Auf Flst. 815 wurde ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von 1600 m² angelegt.

7. Pflanzungen

Das Pflanzgebot bleibt bestehen. Dort sind 18 Bäume vorgesehen.

Es sind 13 Bäume gemäß Pflanzliste vorhanden.

Zusätzlich werden noch 5 Bäume gemäß Pflanzliste gefordert und sind anzulegen. (siehe Stellungnahme Naturschutzbeauftragter).

PFLANZENAUSWAHLLISTE

Obsthochstämme in Lokalsorten wie
Brettacher, Gewürzluiken, Martens Gravensteiner, Rheinischer
Bohnapfel
Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichischer
Walnuss-Sämling

und

als Bäume

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Stieleiche	(<i>Qercus robur</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)

als Sträucher

Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Schlehdorn	(<i>Prunus spinosa</i>)
Heckenrose	(<i>Rosa canina</i>)
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Korbweide	(<i>Salix viminalis</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)