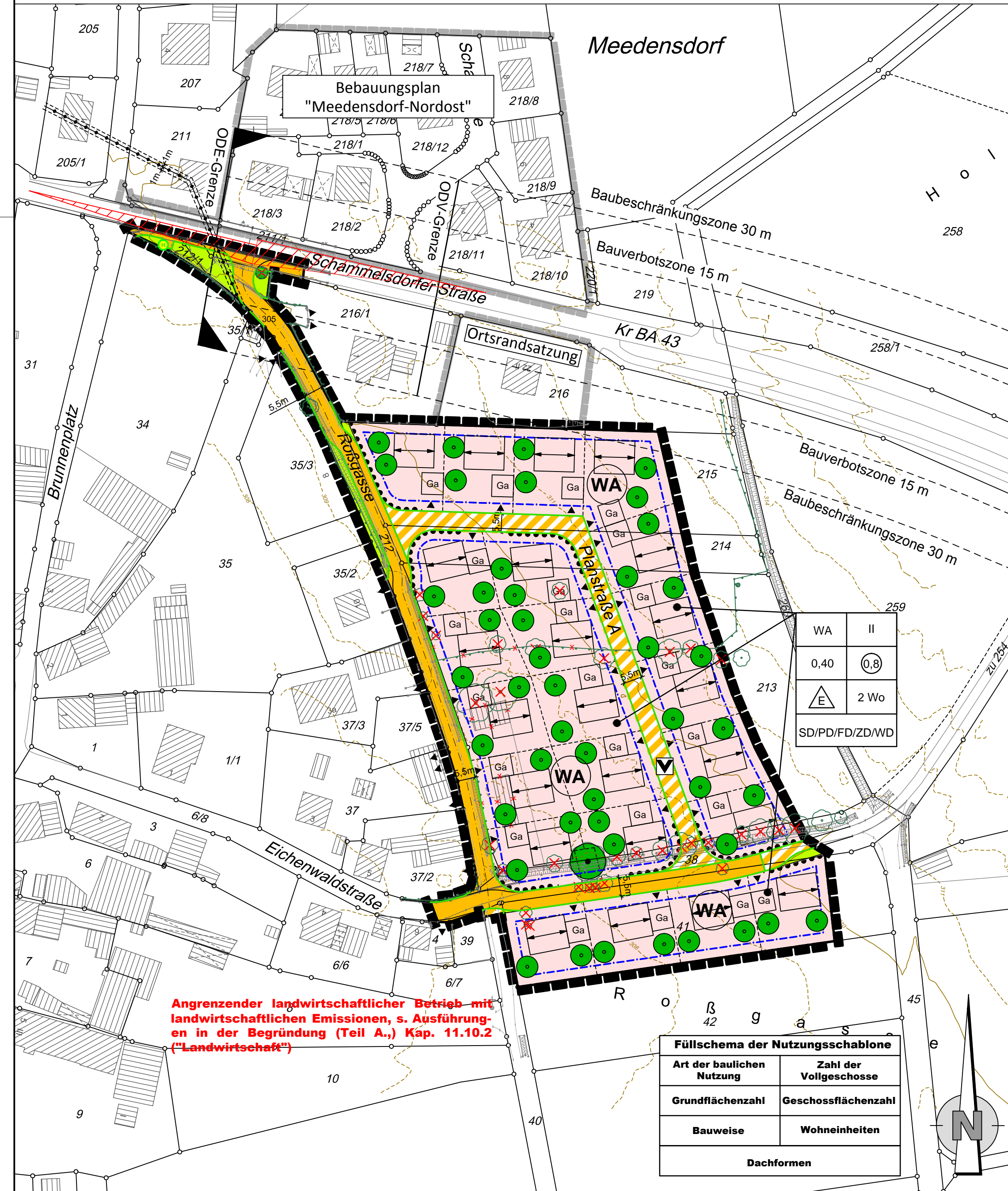


Gemeinde Memmelsdorf Bebauungsplan "Meedensdorf-Ost" mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab M 1 : 1.000



Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Wohnheiten
Dachformen	



Angrenzender landwirtschaftlicher Betrieb mit landwirtschaftlichen Emissionen, s. Ausführung in der Begründung (Teil A), Kap. 11.10.2 ("Landwirtschaft")

(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 03/2015)

I. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat von Memmelsdorf beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan "Meedensdorf-Ost" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.09.2016 als Satzung, Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch** (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

die **Planzeichenverordnung** (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung** (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl I S. 132), S. 588, BayRS 2132-1-1, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geändert (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
 - 2 Wo Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten (Wo) je Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO
 - 0,9 Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO
 - II Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, § 20 Abs. 1 BauNVO
 - FH 8,75 m Max. zulässige Hauptgebäudefirsthöhe (FH), § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise (o), nur Einzelhäuser (E) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Hauptgebäude-, -firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Feld-, Flur-, Forstweg), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg, Mischfläche, verkehrsberuhigter Bereich), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Bindung für die Erhaltung von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (externe Ausgleichsflächen)
 - Rodung von Bäumen, Einzelgehölzen, Feldgehölzen u. Hecken zulässig, jedoch nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Oktober
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

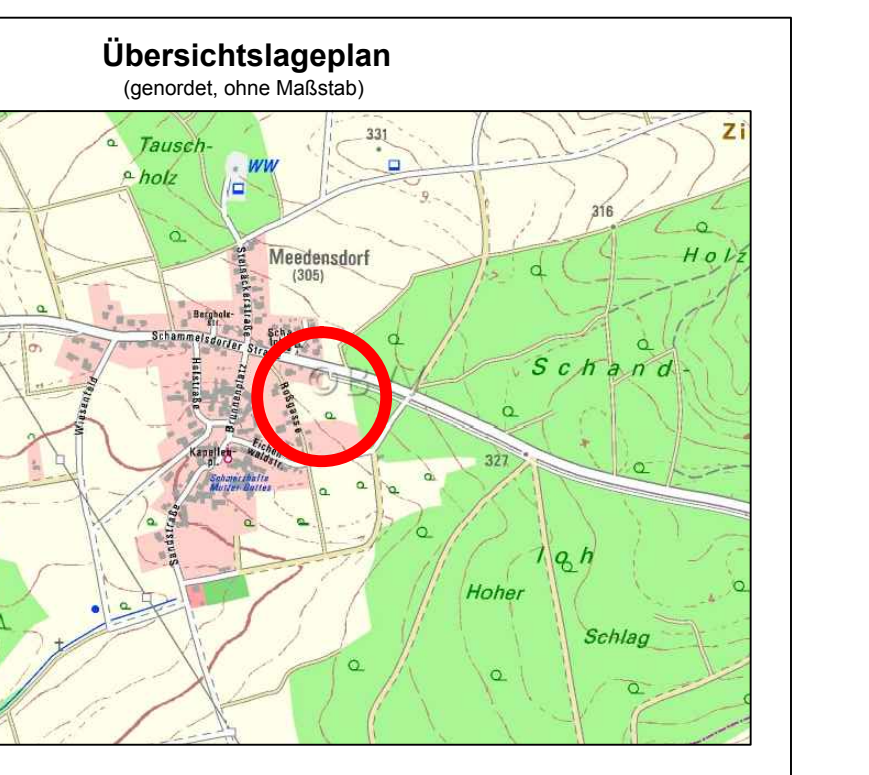
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen sind unzulässig.
 - Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt.
 - Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.
 - Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) von Hauptgebäuden darf max. 0,50 m über dem Höheniveau der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße liegen (Höhenbezug: Mitte der Erschließungsstraße zugewandten Hauptgebäudeseite). Die Einhaltung dieser Höhenvorgabe ist im Rahmen der Bauvorbereitung durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte mit Darstellung des Ureländes, des künftig geplanten Geländes sowie des Gebäudes) nachzuweisen.
 - Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
 - Die max. zulässige Hauptgebäudefirsthöhe wird mit 8,75 m festgesetzt (Bezugspunkt: OK RFB EG).
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Festgesetzt ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäuser (E).
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte Hauptgebäude-/firstausrichtung ist zu beachten. Südabweichungen von bis zu 30° gegenüber der in der Planzeichnung dargestellten Ausrichtung sind zulässig.
 - Verkehrsflächen**
 - Die Ausbaubreite der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Wohnweg, Mischfläche, verkehrsberuhigter Bereich" wird mit max. 5,50 m festgesetzt.
 - In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung privater Grundstücks-, Garagen- und Stellplatzzufahrten unzulässig.
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen wird die unterirdische Verlegeweise festgesetzt.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Pro 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbau gemäß der Artenliste 1 und 3 (s. Begründung, Teil A, Kap. 14) in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen gleichwertig zu ersetzen. Diese Baumplantagen sind mittels Dreheböcken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus Schilfrohmatten, Schutzanstrich o. ä.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Gießrand auszustatten.
 - Auf Teilflächen der Fl.-Nr. 658 (Gmkg. Memmelsdorf) im Umfang von 0,978 ha werden externe naturschutzfachliche Ausgleichsflächen festgesetzt. Hinsichtlich ihrer Gestaltung gelten die Festsetzungen im Abschnitt III Ziffer 4.2.3 bis 4.2.5. Ergänzend gilt, dass im Nordwesten dieser Ausgleichsflächen, angrenzend an dort vorhandene Wäldchen, die Entwicklung von Waldflächen im Umfang von 0,25 ha festgesetzt ist. Diese sind ohne weitere Eingriffe, Maßnahmen und ohne Bodenzerstörung im Rahmen der Sukzession zu entwickeln. Jede Form forstwirtschaftlicher Nutzung ist hier unzulässig. Dieser Nutzungsverzicht ist im Grundbuch zu fixieren.
 - Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abflussführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schuttbefähigten Raumes), wird ein Teilbereich des Innenraums, der als Immissionsort (§ 19 Abs. 2 der TA Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangt werden.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Dachgestaltung**
 - Zulässig sind Sattel- (SD), Pult- (PD), Flach- (FD), Walm- (WD) und Zeltedächer (ZD).
 - Für die Dachendeckung sind rot- oder grau- bis schwarzgetönte, nicht glänzende Materialien zu verwenden.
 - Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer- oder Zinkblech sind grundsätzlich unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus Metall zulässig.
 - Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig, jedoch nur in nicht aufgeständerter Form. Die Anlage müssen hierbei parallel zur gewählten Dachneigung ausgeführt werden.
 - Zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung erhalten.
 - Flachdächer von Garagen/Carports sind mind. mit einer extensiven, vollflächigen Dachbegrünung in Form einer Sedumbegrünung (z. B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossensaat) zu versehen. Es ist ausschließlich die Verwendung zertifizierter Substrate zulässig, die für eine Flachdachbegrünung ausdrücklich geeignet sind. Im Falle einer Bepflanzung mit für die Dachbegrünung geeigneten Arten (Gräsern, Stauden) hat der Pflanzengestrad mind. 8 St. m² zu betragen. Auch diese Dachbegrünungsart ist vollflächig auszuführen. Die Dachflächen sind im notwendigen Umfang dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (z. B. Beseitigung anfallender Gehölzaufwuchs und unerwünschter Un-/ Wildkräuter, Nachsaat, Nachpflanzung usw.).
 - Einfriedungen/Stützmauern**
 - Einfriedungen (Zaune) sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m inkl. eines max. 0,20 m hohen Zaunsockels (Höhenbezug: Gemessen ab fertiger künftiger Geländeoberkante bis zur Zaunoberkante) zulässig.
 - Die Errichtung von Einfriedungsmauern ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Allgemeine Hinweise**
 - Auf die sonstigen allgemeinen Hinweise und Ausführungen in der Begründung (Teil A) u. a. zu den Themen "Oberboden/Boden", "Altlasten", "Belange der Denkmalpflege", "Pflanzungen", "Regenwassernutzung", "Versickerung", "Regneretative Energie", "Entwässerung", "Grundwasser", "Flächenbefestigungen" usw. wird hingewiesen.
 - Immissionsschutz**
 - Auf die Ausführungen zum Thema "Immissionsschutz" in der Begründung (Teil A, Kap. 11.10) wird hingewiesen.
 - Verkehrsflächen**
 - Die Aufteilung der in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie definierten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.
 - Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**
 - In den textlichen Festsetzungen und in der Begründung in Bezug genommenen DIN-Vorschriften werden durch die Gemeinde Memmelsdorf (Rathausplatz 1, 96117 Memmelsdorf) zur Einsicht bereitgehalten und können dort nach Voranmeldung zu den üblichen Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zu Grunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.
- ## V. ZEICHNERISCHE HINWEISE
- Vorh. Hauptgebäude/Nebengebäude
 - Vorh. Grundstücksgrenzen
 - Flurnummer
 - Bemaßung
 - Standortvorschlag Hauptgebäude und Garage/Carport/Stellplatz(unverbindlich)
 - Gebäudeabriss

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sichtdreieck, Anfahrtsicht V = 50 km/h
 - Öffentliche Bushaltestelle mit Überdachung (Bestand)
 - Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag; zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)
 - Grundstücksgrenzen geplant (unverbindlicher Vorschlag)
 - Anbauverbots-, Baubeschränkungszone der Kreisstraße Kr BA 43 (jeweils 15 m)
 - Niederspannung-Freileitung mit Schutzstreifen beidseitig jeweils 1,0 m
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Meedensdorf-Nordost" und der Ortsrandsatzung "Meedensdorf"
- ## Externe Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Fl.-Nr. 658 (Gemarkung Memmelsdorf), Maßstab M 1 : 2.000
-
- Entwurfsverfasser: **Höhnen & Partner** INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT BERATENDE INGENIEURE
- Vorentwurf: 20.04.2016
Entwurf: 20.07.2016
Satzung: 28.09.2016
- Der Gemeinderat von Memmelsdorf hat in der Sitzung vom 27.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Meedensdorf-Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.04.2016 ortsbüchlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2016 hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 10.06.2016 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2016 hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 10.06.2016 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Memmelsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2016 den Bebauungsplan "Meedensdorf-Ost" gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.09.2016 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Memmelsdorf, den (Siegel)
1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Meedensdorf-Ost" ist damit in Kraft getreten.
- Gemeinde Memmelsdorf, den (Siegel)
1. Bürgermeister



Gemeinde Memmelsdorf Bebauungsplanes "Meedensdorf-Ost" mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser: **Höhnen & Partner**
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT
BERATENDE INGENIEURE

Vorentwurf: 20.04.2016
Entwurf: 20.07.2016
Satzung: 28.09.2016

- Der Gemeinderat von Memmelsdorf hat in der Sitzung vom 27.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Meedensdorf-Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.04.2016 ortsbüchlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2016 hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 10.06.2016 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2016 hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 10.06.2016 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Memmelsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2016 den Bebauungsplan "Meedensdorf-Ost" gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.09.2016 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Memmelsdorf, den (Siegel)
1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Meedensdorf-Ost" ist damit in Kraft getreten.
- Gemeinde Memmelsdorf, den (Siegel)
1. Bürgermeister