

Satzung

Aufgrund von § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), erlässt die Gemeinde Pemfling den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Großbergerdorf – Erlenstraße**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 19.12.2017 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 1000 (TF), 1004 (TF), 1005 (TF), 1059 (TF), 1062 (TF), 1063 (TF) und 1064 (TF) der Gemarkung Pitzling, Gemeinde Pemfling.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung und Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Textliche Hinweise und Empfehlungen
5. Begründung
6. Anlage

§ 3

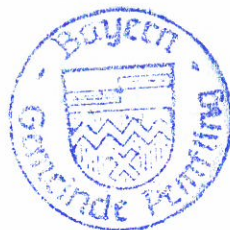
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Pemfling, den 06. FEB. 2018



Erster Bürgermeister Franz Haberl



1 Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Pemfling hat in der Sitzung vom 25.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Großbergerdorf - Erlenstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 10.10.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2017 bis einschließlich 18.12.2017 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 15.11.2017 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2017 mit Fristsetzung bis 18.12.2017 beteiligt.

3. Wiederholte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 19.12.2017 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2017 bis einschließlich 15.01.2018 wiederholt öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 21.12.2017 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2017 mit Fristsetzung bis 15.01.2018 wiederholt beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Pemfling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Großbergerdorf - Erlenstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.12.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Pemfling, den 06. FEB. 2018

.....
Erster Bürgermeister Franz Haberl

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 06. FEB. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Großbergerdorf - Erlenstraße“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Pemfling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Großbergerdorf - Erlenstraße“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Pemfling, den 06. FEB. 2018

.....
Erster Bürgermeister Franz Haberl

3 Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990 festgesetzt.

In den Bauflächen sind die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO 1990 zulässig.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 1990.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO 1990 sind zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO 1990 i.V.m. § 19 BauNVO 1990)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 1990)

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse (II) für die Hauptgebäude festgesetzt.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Für Nebenanlagen ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO 1990)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO 1990 festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen als Holzleggen oder Geräteschuppen, Gewächs- oder Gartenhäuser, Terrassen, Treppenanlagen, Hauszugänge und Zuwegungen, Fluchtwege, Müllbehälter und deren Einhausungen, Fahrradständer, Einfriedungen usw. zulässig.

3.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

3.6 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

3.7 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

In den nachrichtlich dargestellten Parzellen 8-10, 12, 13 und 15 sind als Vorkehrung zum Schutz vor Lärmeinwirkungen die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer etc.) von Aufenthaltsräumen, die in Richtung Nordosten ausgerichtet sind, so auszubilden, dass in den nachfolgend definierten Raumarten und Zeiträumen die folgenden Innenraumpegel nicht überschritten werden:

nachts (22-6 Uhr) in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden	25 dB(A)
tags (6-22 Uhr) in Wohnräumen	35 dB(A)
tags (6-22 Uhr) in Behandlungs- und Untersuchungsräumen von Arztpraxen, wissenschaftlichen Arbeitsräumen	40 dB(A)
tags (6-22 Uhr) in Büroräumen	45 dB(A)

Zusätzlich wird festgesetzt, in den genannten Parzellen 8-10, 12, 13 und 15 an allen Fassadenseiten Fenster der Schallschutzklasse II auszuführen.

3.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Höhe baulicher Anlagen:	Es wird eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenoberkante und der Oberkante First.
Abstandsflächen:	Die Abstandsflächen richten sich nach der Regelungen der BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.
Dächer:	Für die Hauptgebäude werden die in der Nutzungsschablone dargestellten Dachformen und -neigungen festgesetzt. Flachdächer sind nicht zulässig. Dachgauben oder -anbauten sind zulässig. Dächer von Garagen und Nebengebäuden können abweichend vom Hauptgebäude ausgeführt werden. Es ist eine Blendwirkung von Dachmaterialien auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmege- win- nung:	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmege- win- nung: sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Diese sind ausschließlich dachneigungsgleich in oder auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.
Fassaden:	Es ist eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.

Zäune/ Einfriedungen:	Zulässig sind Einfriedungen als Zäune oder Hecken. Hecken sind mit einer Höhe von max. 2,00 m über dem neu hergestellten Gelände zulässig. Zäune dürfen eine max. Höhe von 1,20 m über dem neu hergestellten Gelände nicht überschreiten. Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 15 cm betragen.
Aufschüttungen und Abgrabungen:	Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches exakt einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind die Ein- und Ausfahrtsbereiche auf die Erlenstraße sowie die Einmündungen des Fußweges.
Stellplätze und Ga- ragen:	Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 0,8 m ² Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.
Beleuchtung	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

3.9.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

3.9.2 Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die Baumstandorte sind frei wählbar.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln sowie Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe.

3.9.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen wird unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes die Anpflanzung von Bäumen der Pflanzliste 1 oder Sträuchern der Pflanzliste 2 festgesetzt.

Die Sträucher sind in Gruppen mit mindestens einreihigen Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen.

Der Abstand der einzelnen Strauchpflanzen zueinander beträgt 1,00 m, der Abstand der Gruppen zueinander beträgt mind. 3,00 m. Es sind mindestens 3, höchstens jedoch 7 verschiedene Arten zu verwenden.

3.9.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

3.9.5 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig:

Liste 1 Bäume

Mindestpflanzqualität:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16cm Stammumfang, Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150cm Höhe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	Obstgehölze aller Art

Liste 2 Sträucher

Mindestpflanzqualität:

- Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe

Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa pendulina	Alpen-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

3.9.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

4 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	<p>Die Parzellen 1 – 11, 14 und 15 können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche verfügt über eine genügende Breite mit ausreichender Wendemöglichkeit am Ende.</p> <p>Die Parzellen 12 und 13 befinden sich am Ende einer Stichstraße mit einer für Müllentsorgungsfahrzeuge zu kleinen Wende. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer dieser Parzellen ihre Müllbehälter zur Abholung an der nächsten mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Stelle (südlich der Parzelle 11) zur Abholung bereitstellen müssen.</p>
Altlasten	<p>Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.</p> <p>Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>
Bauanträge / Höhenentwicklung	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p>
Brandschutz	<p>Die Verkehrsfläche ist nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues zu errichten und sollte ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p> <p>Der Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.</p> <p>Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe kann ein Löschwasservolumen von 46 m³/h aus der bestehenden Trinkwasserleitung im östlich angrenzenden Feldweg liefern.</p> <p>Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander</p>

	errichtet werden. Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von Gebäuden aufweisen. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.
Denkmalschutz	<p>Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor.</p> <p>Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen Anschluss an die Erlenstraße im Südosten.</p> <p>Der Anschluss ist aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RAS 06 auszubauen.</p> <p>Als wasserdurchlässige Beläge werden z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/ Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster empfohlen.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen.</p> <p>Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Aufgrund der Höhensituation liegt innerhalb des Baugebietes kein Grundwasser an.</p> <p>Das Planungsgebiet ist von Osten nach Westen geneigt. Im Südwesten befindet sich eine bewachsene Böschung hin zur Erlenstraße. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p><u>Verkehr</u></p> <p>Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der im Süden angrenzenden Erlenstraße ein. Es sind jedoch keine negativen Beeinträchtigungen für die geplanten Wohngebäu-</p>

de und deren Nutzung zu erwarten.

Gewerbe

Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Norden ein. Durch die Regelungen der TA Lärm sowie der getroffenen schalltechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine negativen Beeinträchtigungen für die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

Zum Schutz der Wohnnutzungen sind an der Nordostseite der Parzellen 8, 9, 10, 12, 13 und 15 in zum Aufenthalt dienenden Räumen Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 219 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 umzusetzen.

Landwirtschaft

Die süd-, öst- und nördlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.

Niederschlagswasser(entsorgung)

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist bis zu einem Volumen von 5 m³ auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrückungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten sowie gedrosselt mit einem Notüberlauf an neuen Regenwasserkanal innerhalb des Fußweges in Richtung Regenrückhaltebecken im Südwesten von Großbergerdorf (Flurstück Nr. 1124/1, Gmkg. Pitzling) zu leiten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung auf den privaten Flächen verwendet werden.

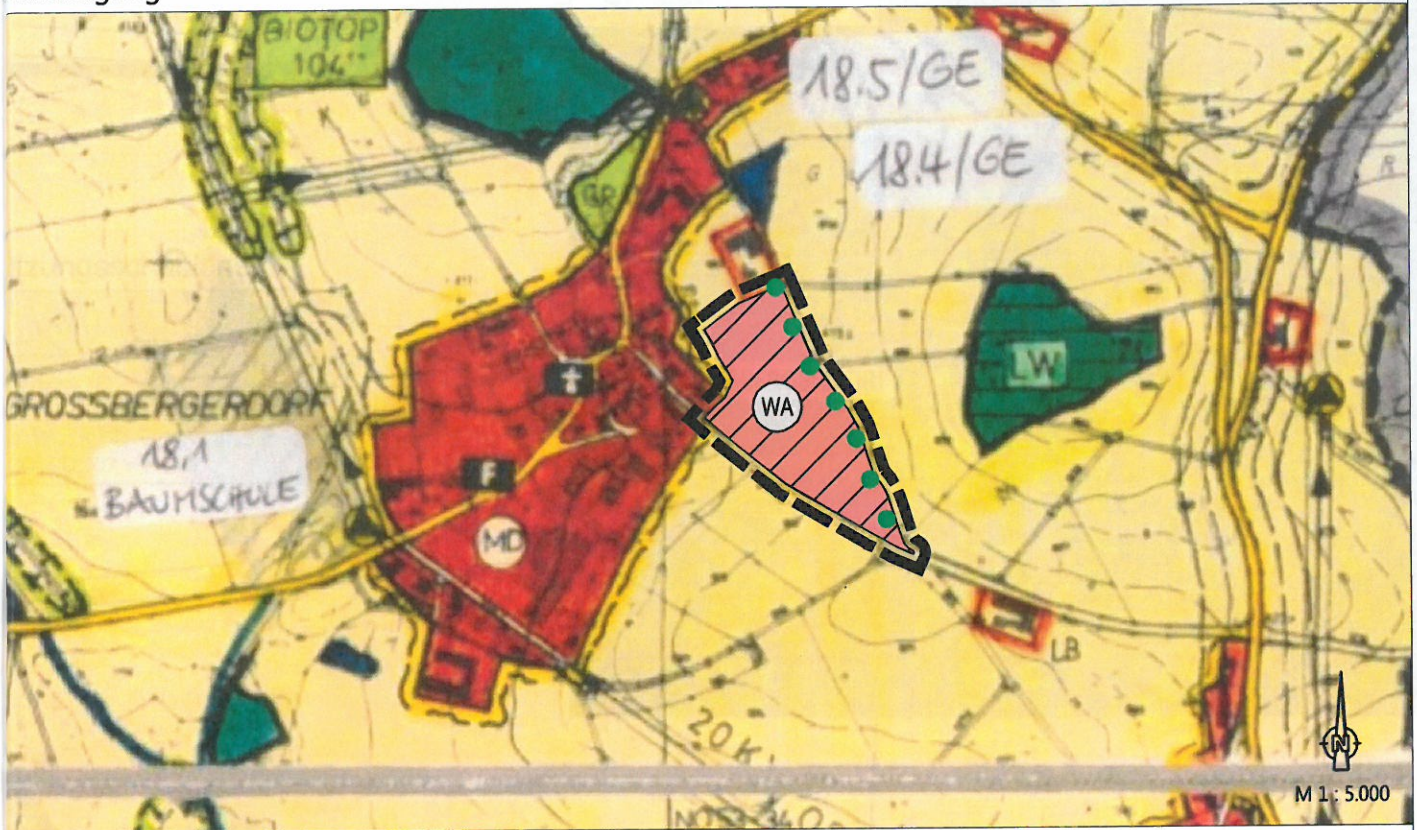
Eine Versickerung innerhalb der Bauflächen ist aufgrund der bestehenden Untergrundbodenbeschaffenheit nicht möglich.

Es sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

	<p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereintritte und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p>
<p>Schmutzwasser(entsorgung)</p>	<p>Das Schmutzwasser der Bauflächen wird mithilfe des neuen Schmutzwasserkanals (im Freispiegel) im Fußweg gemäß der Topografie mit Übergabeschacht in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Erlenstraße (Vakuumkanal) eingeleitet. Dieser ist ausreichend dimensioniert. Private Hebeanlagen sind nicht notwendig.</p> <p>Das Schmutzwasser wird Vorort zur gemeindlichen Kläranlage auf dem Flurstück Nr. 1118/1 der Gemarkung Pitzling geleitet.</p>
<p>Strom(versorgung)</p>	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und</p>





	<p>unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Trinkwasser(versorgung)	<p>Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe im östlich angrenzenden Feldweg angeschlossen werden.</p>
Wassergefährdende Stoffe	<p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen.</p>

Berichtigung

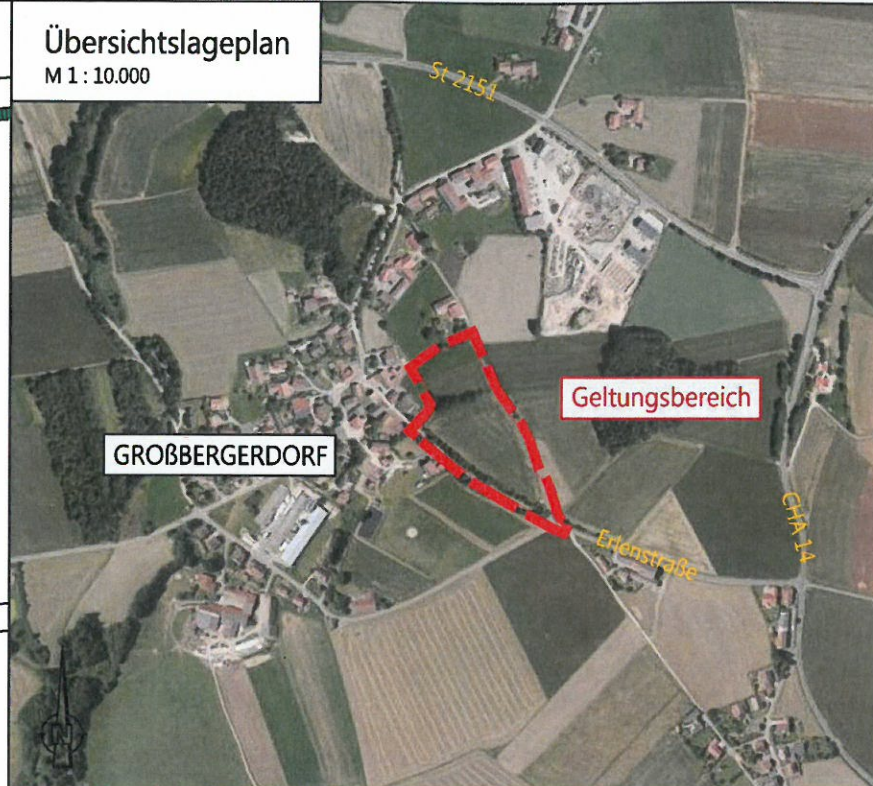


Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Pemfling



	<p>Gemeinde Pemfling</p>	<p>Satzungsfassung Fassung: 19.12.2017</p>
<p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none">  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)  Randeingrünung <p><small>Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.</small></p>	<p>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan WA Großbergerdorf - Erlenstraße</p> <hr/> <p>Anlage - Berichtigung Flächennutzungsplan der Gemeinde Pemfling</p>	<p>Planverfasser:</p>  <p>ALTMANN INGENIEURBÜRO INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN</p> <p><small>Gewerbestraße Chammmünster Nord 3 D-93413 Cham FON +49 (0)99 71 200 31 - 10 FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11 Internet: www.altmann-ingenieure.de e-mail: info@altmann-ingenieure.de</small></p>

Übersichtslageplan
M 1 : 10.000



Nutzungsschablone

WA	o	ED
GRZ = 0,4		II
SD, WD, KWD = 20° - 28°, 38° - 44°		
VPD, PD, ZD = 9° - 28°		

Großbergerdorf



Gemeinde Pemfling

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
WA Großbergerdorf -
Erlenstraße

Satzungsfassung
Fassung: 19.12.2017

Planzeichnung

Planverfasser:



ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWERKE

Gewerbepark ChamMünster Nord 3
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

M 1 : 1.000


Zeichnerische Festsetzungen

gemäß PlanZV 1990

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

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

Füllschema der Nutzungsschablone


Art der baulichen Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet	Zulässige Bauweise o = offen  = Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Maximal zulässige Vollgeschosszahl der Hauptgebäude
Zulässige Dachformen und -neigungen SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach, VPD = Versetztes Pultdach, PD = Pultdach, ZD = Zeltdach	

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO 1990)


 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO 1990)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)


 Öffentliche Verkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung


 Besondere Zweckbestimmung: Fußweg


 Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 und Abs. 6 BauGB)


 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)


 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)


 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b u. Abs. 6 BauGB)

6. Immissionsschutz

 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO 1990)

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil zu entnehmen.

Zeichnerische Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen


 Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern

 Bestehende Höhenlinien gem. Vermessung

 Maßzahl

 Vorschlag Parzellenummer

 Vorschlag Parzellengrenze

 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet mit Nummer

Gemeinde Pemfling

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
WA Großbergerdorf -
Erlenstraße

Satzungsfassung
Fassung: 19.12.2017

Planzeichnung - Legende

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURSDROP FÜR BAUWESEN
Gewerbepark Chammünster Nord 3
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de