Bebauungsplan "Max-Kurz-Strasse"
Im Bereich südlich und nördlich der Max-Kurz-Straße (Gemarkung Chieming)

Die Gemeinde Chieming erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO
MI Mischgebiet gemäß § 6 der BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Fläche für den Gemeinbedarf
Feuerwehr

3. Maß der baulichen Nutzung

II max. zulässige Vollgeschosse, z.B. II
WH 6.20 max. Wandhöhe, z.B. 6,20 m

4. Bauweise, Baugrenzen

Firstrichtung zwingend (um max 16° drehbar)
Firstrichtung wahlweise (um max. 16° drehbar)
Baugrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carport und Nebenanlage
ST Stellplätze zulässig
Ga Garagen, Carport
N Nebenanlage

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
privatrechtlicher Wohnweg
Straßenbegrenzungslinie

6. Hochwasserschutz

Fläche für Rückhaltung von Oberflächenwasser

7. Grünordnung

Laubbaum zu erhalten
Obstbaum zu erhalten
Gehölz zu erhalten
zu pflanzender Laubbaum
zu pflanzender Obstbaum
Private Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot
private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt; wichtiger innerörtlicher Grünzug
private Grünfläche: wichtiger innerörtlicher Grünzug
private Grünfläche: Ortsrandeingrünung und wichtiger landschaftlicher Grünzug
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
Bach mit Bachuferstreifen
artenreiche Extensivgrünland
naturnahe Retentionfläche: Magerstandort, wechselfeucht, Sukzession

8. Sonstige Planzeichen

Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten (Oberflächenwasserabfluss) erforderlich sind.
Fließgewässer
Trafostation
Maßzahl in Metern (z.B. 10,0 m)
Abzubrechendes Gebäude

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

8141-6-03 Fläche der amtlichen Biotopkartierung mit Nummer
bestehende Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksteilung
bestehende Gebäude
geplantes Gebäude
670 bestehende Flurstücksnummern, z.B. 670
1 Nummerierung von Neubauparzellen, z.B. 1
527 Höhenschichtlinien (Bestand) alle 0.50 m

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird teils als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und teils als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Der gemeindliche Bauhof und die Feuerwehr werden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Mindestgrundstücksgröße für die Bebauung mit einem Einzelwohnhaus beträgt 655 m², für Doppelhäuser 500 m².

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) im WA und MI darf max. 0,30 betragen, die Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,4. Abweichend davon darf auf den Fl.Nr. 668 und 668/1 die GRZ max. 0,35 und die GFZ max. 0,45 betragen. In der Gemeinbedarfsfläche (Fl.Nr. 93/2), darf die GRZ max. 0,55 und die GFZ max. 0,75 betragen.

3. Höhenlage der Gebäude, Geländehöhen

3.1 Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Hanglagen ist die Talseite des Gebäudes als seitliche Wandhöhe maßgebend. Seitliche Wandhöhe für Hauptgebäude max. gemäß Eintragungen in der Planzeichnung, für Nebengebäude und Garagen max. 3,00 m. Die Freilegung von Kellergeschossen ist unzulässig, das Gelände ist bis mind. 25 cm unter Oberkante Erdgeschossrohboden anzufüllen. Eine Ausnahme stellt die West- und Nordwestseite des Gebäudes Parzelle 4 dar. Hier sind Anfüllungen nur insoweit gestattet, dass dadurch der Oberflächenwasserabflusskorridor westlich des Baufensters Parzelle 4m, mit einem Niveau von max. 526,70 müNN, nicht beeinträchtigt wird.

3.2 Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach dem natürlichen Geländeverlauf.
Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens der Gebäude und Garagen darf bei den Parzellen 1,2 und 3 max. bei 528,00 müNN, bei Parzelle 4 bei max. 527,45 müNN und bei Parzelle 5 bei max. 528,30 müNN liegen.

3.3 Das Gelände ist möglichst in seiner natürlichen Form zu erhalten. Es sind max. 0,6 m Bodenauf- bzw. Abtrag vom Urgelände zulässig. Abweichend hiervon ist auf Parzelle 5, in einem max. 15 m breiten Korridor nördlich des Krebsbaches, ein Bodenauftrag von max. 1,5 m zulässig. Die Auffüllungen dürfen nicht über das Niveau der Ufersicherung des Krebsbaches hinausragen.
Auf Parzelle 4 darf ein Streifen von mind. 5 m Breite an der westlichen Grundstücksgrenze und auf der Fl.Nr. 93/2 (ehem. Bauhof) darf die Fläche östlich des Baufensters max. das Niveau von 526,70 müNN aufweisen (ungehinderter Oberflächenwasserabfluss).

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Baukörper: Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mind. 1 : 1,2 vorzusehen. Der First ist jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

4.2 Dachgestaltung: Für Hauptgebäude symetrische Satteldächer mit einer Neigung von 18° - 27° mit kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Der Dachüberstand muss am Ortgang min. 1,10 m und an der Traufe min. 0,80 m betragen.
Je Hauptgebäude ist wahlweise in einer Hauptdachfläche ein Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptdachlänge und einer Neigung von max. 5° steiler der der Hauptdachneigung zulässig, welcher aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln und in seiner Oberkante deutlich vom Hauptdachfirst abzusetzen ist. Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

4.3 Dachaufbauten (Dachgauben, Aufzugsüberfahrten, Fahnen usw.) sowie Dacheinbauten (negative Dachgauben, Loggien, etc.) sind unzulässig.

4.4 Fassadengestaltung: An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

4.5 Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

5.1 Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Stellplätze sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie außerhalb der Baugrenzen zulässig. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, je Wohnhaus mind. 2 Stellplätze.

5.2 Je Bauparzelle darf ein Garagen- und ein Nebengebäude auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit einem Abstand von mind. 1,50 m errichtet werden. Bei Anbau an das Hauptgebäude ist das Garagen-/Nebengebäude giebelständig am Hauptgebäude zu errichten, Grabendachsituationen durch traufseitigen Anbau sind unzulässig.
Bei extern stehenden Garagen ist die Firstrichtung freigestellt. Zulässige Grundfläche siehe Ziff. 2.2, seitliche Wandhöhe max. 3,00 m, bei Parzelle 5 max. 4,20 m. Satteldächer mit einer Neigung von 18° - 27°, Dachform und Eindeckungsmaterial in Farbe und Struktur dem Hauptgebäude angepasst. Garagen, die an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Dachneigung und Material einheitlich und ohne Absatz auszuführen.
Der Stauraum zwischen Garagen-/Carporteinfahrt und Straßenbegrenzungslinie muss mind. 5,00 m betragen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Gemeinde eine Reduzierung auf minimal 3,00 m erfolgen.
Der Stauraum ist dauerhaft offen zu halten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

6. Grünordnung

6.1 Abweichungen des vorgegebenen Standortes, der durch Planzeichen festgelegten Baumpflanzungen um max. 5 m sind zulässig.

6.2 Private Grundstücksbereiche: Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Neben der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist auch die Anlage von Wiesenflächen und bereichsweise von Blumenbeeten, Bauerngärten u.a. gärtnerisch gestalteten Flächen zulässig.
Pro angefangener 250 qm privater Grundfläche ist an geeigneter Stelle ein Laubbaum bzw. Obstbaum gemäß der Artenliste 6.6 zu pflanzen.
Stellplätze, nicht überdachte Zufahrts-/Zugangsbereiche sind sickerfähig mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, Versiegelungen (z.B. Asphalt) sind unzulässig.
Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers nach Möglichkeit breitflächig, über die belebte Oberbodenzone, zu versickern. Die Ableitung in die Kanalisation bzw. auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.
Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in oberirdische Gewässer (TRENOG) bei Gewässereinleitungen sind einzuhalten.
Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen in gleicher Größe und Art zu ersetzen.
Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,00 m haben. Entlang der Straßenseite sind sie als senkrechte Holzlattenzäune oder als Heckenpflanzungen mit Laubgehölzen auszubilden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen können sie auch als hinterpflanzter Maschendrahtzaun ausgebildet werden. Durchgehende Mauern (auch Natursteinmauern) und Sockel sind unzulässig. Zwischen Zaun und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten (Tierwanderungen).

6.3 Die Ortsrandeingrünung auf Fl.Nr. 670 ist als Wiesenfläche mit heimischen Obstbäumen (gem. 6.6), ohne Dünge- und Spritzmitteleinsatz zu nutzen.

6.4 Der zu öffnende Bauchlauf sowie die Fläche für Rückhaltung von Oberflächenwasser auf Fl.Nr. 670 sind dauerhaft zu erhalten. Der Bachlauf ist mit einem beidseits mind. 2,0 m breiten ungedüngten Ufersaum zu versehen der 1 x jährlich im Herbst zu mähen ist. Das Mähgut ist abzufahren.

6.5 Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen:
Nadelgehölze aller Arten (auch Thujen), hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten und Sorten sind nicht zulässig.

6.6 Artenliste für Baumpflanzungen (Laubbäume Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang großkronige Bäume 16 - 18 cm, kleinkronige Bäume 12 - 14 cm; Obstbäume Hochstamm)

Acer campestre	Feldahorn	Acer Platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia corata	Winterlinde

6.7 Artenliste für Strauchpflanzungen (Ortsrandeingrünung) (ausschließlich autochthone Herkunft, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m in Gruppen von 3 Stück einer Art).

Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball	Viburnum lantana	Schneeball

6.8 Die festgelegten Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude auszuführen.

6.9 Die durch Planzeichen festgesetzte Ausgleichsfläche (Ökokontofläche der Gemeinde Chieming; nicht Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan), die die gesamte Fläche für Rückhaltung von Oberflächenwasser beinhaltet ist folgendermaßen auszugestalten:
- Herstellung eines naturnah gestalteten Retentionsbeckens, dass sich über Ansaat (autochthones Saatgut) und Sukzession zu einem Lebensraum aus Feucht- und Trockenstandorten entwickelt.
- Anlage von Extensivgrünlandflächen (Ansaat mit autochthonem Saatgut) um das Retentionsbecken und beidseits des zu öffnenden Grabens.
- Anlage eines naturnahen Grabens mit beidseitigem Ufersaum (Ansaat artenreiches, autochthones Saatgut)
- Pflanzung von großkronigen Laubbäumen an der Ostseite des Retentionsbeckens und von Obstbäumen (gem. 6.6) an der Südostgrenze.

7. Hochwasserschutz

7.1 Die auf der Fläche für Rückhaltung von Oberflächenwasser vorgenommenen Bodenabgrabungen und Abflusseinrichtungen sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

7.2 Durch die Lage im Abströmbereich von Oberflächenwasser ist bei Parzelle 4 und im westlichen Bereich der Fl.Nr. 93/2 (ehem. Bauhof) bei extremen Regenereignissen mit Überflutungen zu rechnen. Es ist daher eine hochwasserangepasste Bauweise (z.B. wasserdichte Keller mit dichten Fenstern und Lichtschächten, usw.) vorzusehen.

7.3 Auf der Fläche außerhalb des Baufensters an der Ostgrenze der Fl.Nr. 93/2 und auf der Parzelle 4, auf einem 5 m breiten Streifen ab der westlichen Grundstücksgrenze, sind jegliche baulichen Anlagen (z.B. Gartenhäuschen, Komposthaufen, Kleintierhaltung) nicht erlaubt. Innerhalb dieser Flächen sind sowohl zwischen den beiden Grundstücken als auch zur Straße und an der Nordgrenze keine Mauern (auch Natursteinmauern und Zaunsockel) und Hecken gestattet. Einfriedungen dürfen nur als Zäune mit einem Abstand von mindestens 15 cm zwischen Unterkante Zaun und Gelände errichtet werden um den Oberflächenwasserabfluss nicht zu behindern.

8. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen.

9. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Grenzabstand von mind. 1,0 m zulässig.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrundgrund aufzustellen und so in die Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind.

2. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.

3. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Erschütterung sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

4. Die Einwohnergleichwerte für den gesamten Geltungsbereich (bebaute und neue Bauparzellen) schätzt die Gemeinde Chieming auf 120 EW.

5. Sollten im Zuge der Erkundungs- und Bautätigkeiten großflächige Belastungsbereiche erschlossen werden, sind das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

6. Ein Gewässerausbau am Krebsbach ist nach §68 WHG genehmigungspflichtig.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seine Sitzung vom 08.05.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.06.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2011 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2011 bis 02.12.2011 öffentlich ausgelegt.

Chieming, den 13.12.2011 (Siegel) (Graf, 1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Chieming hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2011 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.12.2011 gemäß § 10 BauGB Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Chieming, den 16.01.2012 (Siegel) (Graf, 1. Bürgermeister)

Der Bebauungsplan wurde im Amtsblatt der Gemeinde Chieming am 27.01.2012 gemäß § 10 BauGB Abs. 3 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Chieming, den 30.01.2012 (Siegel) (Graf, 1. Bürgermeister)

GEMEINDE CHIEMING

BEBAUUNGSPLAN "MAX-KURZ-STRASSE"

aquasoli® Ingenieurbüro
Haslacher Straße 14
83278 Traunstein
Tel.: +49 (0) 861 - 9096918 - 0
Fax: +49 (0) 861 - 9096918 - 9

Bayerische Architektenkammer · Landschaftsarchitekt · 176 981 · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Maßstab: 1 : 1000

bearbeitet: RS, BS
Datum: 6. Juni 2009
geändert: 04. Oktober 2011
geändert: 13. Dezember 2011
Projekt: 08061-01 Datei: BP-LP-1.1_e

Plangröße: 0,52 m²