

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

JESENDORF – EDERANGER ERWEITERUNG

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

KRÖNING
LANDSHUT
NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Gemeinde Kröning
erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches
(BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414)
zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz
vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung
(BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom
24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art.
23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom
22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom
22.12.2015 diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Jesendorf -
Ederanger Erweiterung" als **Satzung**.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom
15.02.17 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan
sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-99 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	VG Gerzen Gemeinde Kröning Rathausplatz 1 84175 Gerzen
Maßstab	Lageplan 1:1.000 Geländeschnitt 1:250 Schemaschnitte 1:200
Stand	15.02.2017



Bearbeitung	April 2016	SE
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	Nov. 2016	SE
§ 4 Abs. 2 BauGB	Feb. 2017	SE
Projekt Nr.		
16-0874_BBP		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB)

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:

- Spielplatz
- Bolzplatz (Rasenspielfeld)
- Einfriedungen/ Ballfangzaun

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA-Parzellen 1-3	max. 0,3	max. 0,5
Öffentliche Grünfläche	max. 0,5	---

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Garagen/ Carports/ Nebenanlagen

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss

2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig (II)

Bauweise : Bautyp A - Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Bautyp B – Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Wohngebäude: Bautyp A max. 4,50 m
Bautyp B max. 6,00 m
Garagen/ Carports: max. 3,00 m

Definition:

Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen der Parzellen 1-3 sind auf folgende Höhe zu legen: Eine Höhendifferenz der festgelegten Koten bis max. 0,3 m ist zulässig.

Parzelle	Höhenkote Wohngebäude	Höhenkote Garage/Nebengebäude
WA-Parzelle 1	487,00 m ü. N.N.	486,50 m ü. N.N.
WA-Parzelle 2	486,00 m ü. N.N.	486,50 m ü. N.N.
WA-Parzelle 3	485,00 m ü. N.N.	485,50 m ü. N.N.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	750

6 ANZAHL DER WOHN EINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	max. 2 WE je Wohngebäude

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Wohngebäude

Bautyp A:

Dachform: Satteldach (SD), auch höhenversetzt
Dachneigung: 35° - 45°
Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/ grau/ anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m
Dachgaupen: zulässig Giebel- oder Schleppgaupen
Aneinandergereihte Dachgaupen sowie Einschnitte in die
Dachflächen sind unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 40 % der Gebäudelänge
Wandhöhe: max. 4,50 m (Definition: siehe Ziffer 2.3.1)

Bautyp B:

Dachform: Satteldach (SD), auch höhenversetzt
Dachneigung: 15° - 25°
Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/ grau/ anthrazit
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m
Dachgaupen: unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

7.1.2 Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: Satteldach 35° - 45°
Pultdach max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine rot/ braun/ grau/ anthrazit
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
bei PD/ FD auch Bahnendeckung in Blech/ Titanzink;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachgaupen: unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.2 Private Verkehrsflächen

Hinweis:

Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierfür ist eine isolierte Befreiung gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

7.3 Anzahl der Stellplätze

Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze je WE

7.4 Abstandsflächen

Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
Auf Ziffer 3 BAUWEISE wird Bezug genommen.

7.5 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun
Zaunhöhe: max. 1,20 m ab fertigem Gelände
Sockel: unzulässig

7.6 Gestaltung des Geländes

7.6.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Eine Höhendifferenz bis max. 1,00 m zur OK der Erschließungsstraße ist zulässig. Im nördlichen Grundstücksbereich der Parzellen 1-3 sind Böschungen bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.
Die Geländeänderungen dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.

7.6.2 Stützmauern

Art und Ausführung: Stahlbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Hinweise:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines Dritten erfolgen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

9 STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

Hinweis:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986ff zu erfolgen. Durch die Niederschlagswasserableitung der einzelnen Baugrundstücke dürfen öffentliche Flächen sowie angrenzende private Grundstücksflächen nicht negativ beeinträchtigt werden.

10 PFLANZMASSNAHMEN

10.1 Straßenraumbegrünung

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 2. Ordnung gemäß Artenliste 14.2 und den entsprechenden Mindestqualitäten auf den privaten Grundstücksflächen an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

10.2 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Es sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden, wobei der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % beträgt.

Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind ausschließlich heimische Gehölzarten (autochthon) zu verwenden.

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist mindestens ein heimischer Laubbaum gemäß Artenliste 14.1 und 14.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

11 PFLANZ- UND SAATARBEITEN

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

14 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten*) zu achten.

Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Baumröschen.

14 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion *Unterbayerisches Hügelland und isar-Inn-Schotterplatten*) zu achten. Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensorten. Aufgrund der Lage im Übergang zur freien Landschaft sind Nadelgehölze, Scheinzypressen sowie Hänge-, Trauer und Pyramidenformen unzulässig.

14.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18, Straßenraumprofil, falls erforderlich
Flächige Pflanzung: vHei, 250-300

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
und vergleichbare Arten.	

14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich
Flächige Pflanzung: vHei, 200-225

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyrastrer	Wild-Birne
Sorbus aucuparia s. str.	Gemeine Eberesche
und vergleichbare Arten.	

14.3 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100 (autochthon, falls verfügbar)

Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen und Beerensträucher	in Arten
und vergleichbare Arten.	

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Bei Aushubarbeiten für Erschließung und Baumaßnahmen ist organoleptisch auffälliges Material zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Gegebenenfalls ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen. Die einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben hierzu sind zu beachten.

2 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, v. a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft, zum Schutze der Insekten wird angeraten.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

4 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.

5 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich, auch bauzeitlich, fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Für die Freilegung von Grundwasser und / oder eine Bauwasserhaltung ist beim zuständigen Landratsamt – Abteilung Wasserrecht, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine Grundwasserabsenkung erfolgt nicht. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breiflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteanlagen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen)

- 6 **NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breiflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
- 7 **SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
- 8 **ABFALLRECHT**
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.
- 9 **REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG**
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich Zielsetzungen hinsichtlich der erneuerbaren Energienutzung getroffen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.
- 10 **IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**
Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches grenzt eine Ackerfläche an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Regelverfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

- 1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Kröning hat in der Sitzung vom 27.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.09.2016 bis 14.10.2016 durchgeführt.
- 3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Jesendorf - Ederanger Erweiterung" in der Fassung vom 15.11.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2016 bis 16.01.2017 öffentlich ausgelegt.
- 4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Jesendorf - Ederanger Erweiterung" wurde mit Beschluss vom 15.02.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 15.02.2017 als Satzung beschlossen.

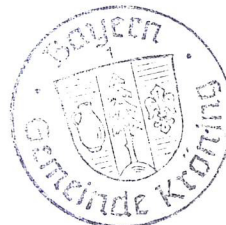
Gemeinde Kröning, den 20.02.2017



1. Bürgermeister

- 5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

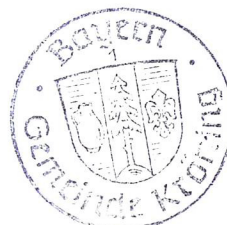
Gemeinde Kröning, den 20.02.2017



1. Bürgermeister

- 6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Jesendorf - Ederanger Erweiterung" wurde am 23.02.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Jesendorf - Ederanger Erweiterung" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

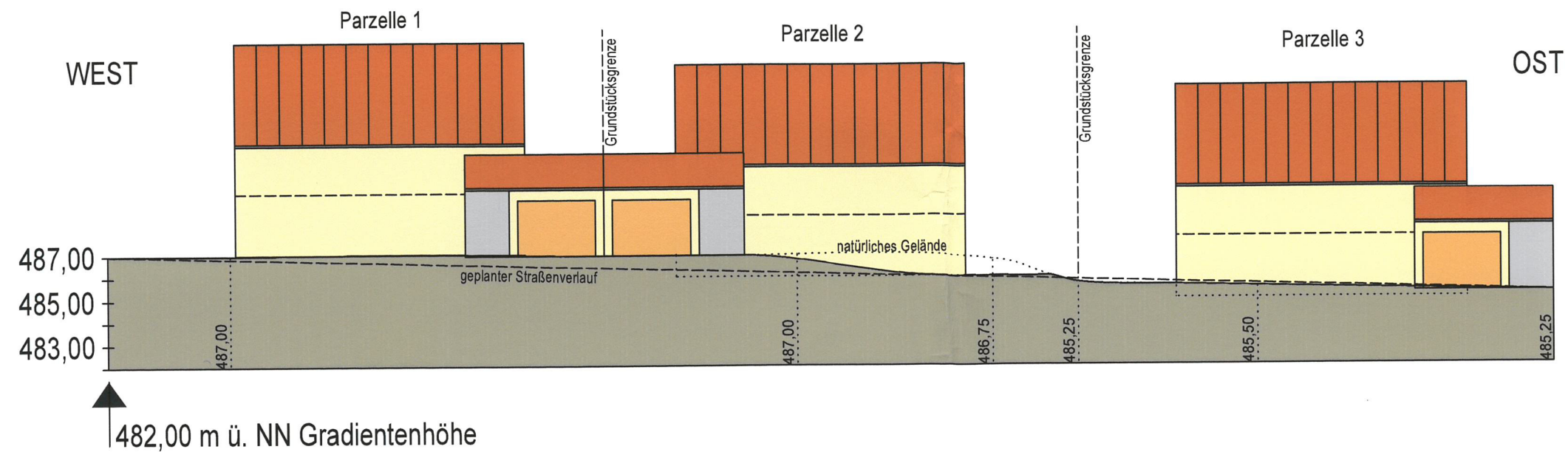
Gemeinde Kröning, den 24.02.2017



1. Bürgermeister

GELÄNDESCHNITT

M 1 : 250



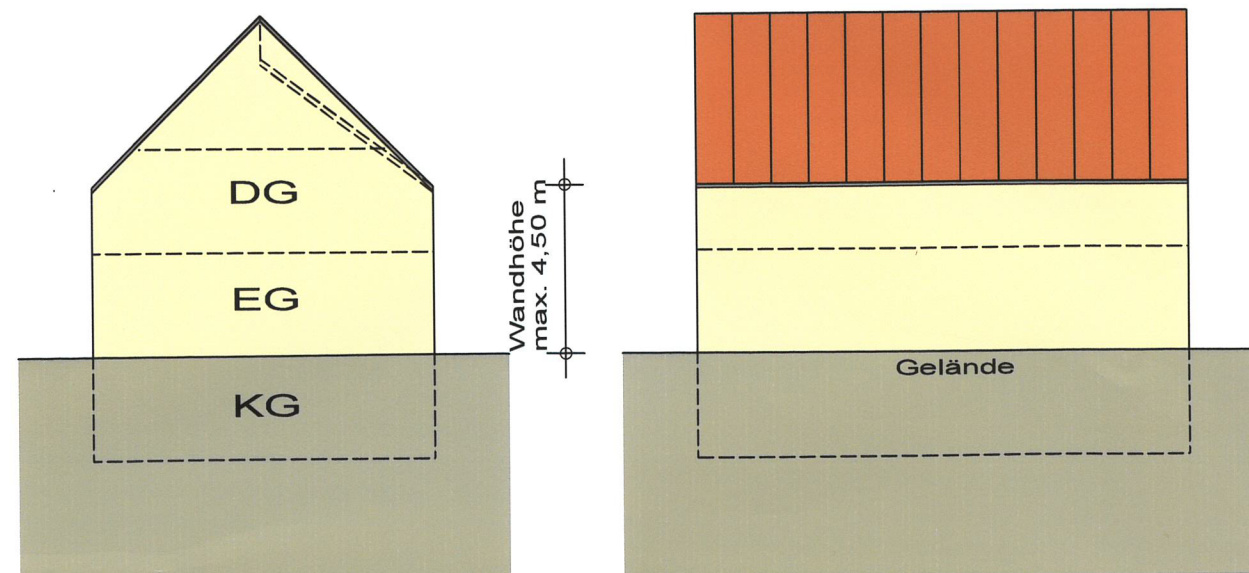
SCHEMASCHNITTE

M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

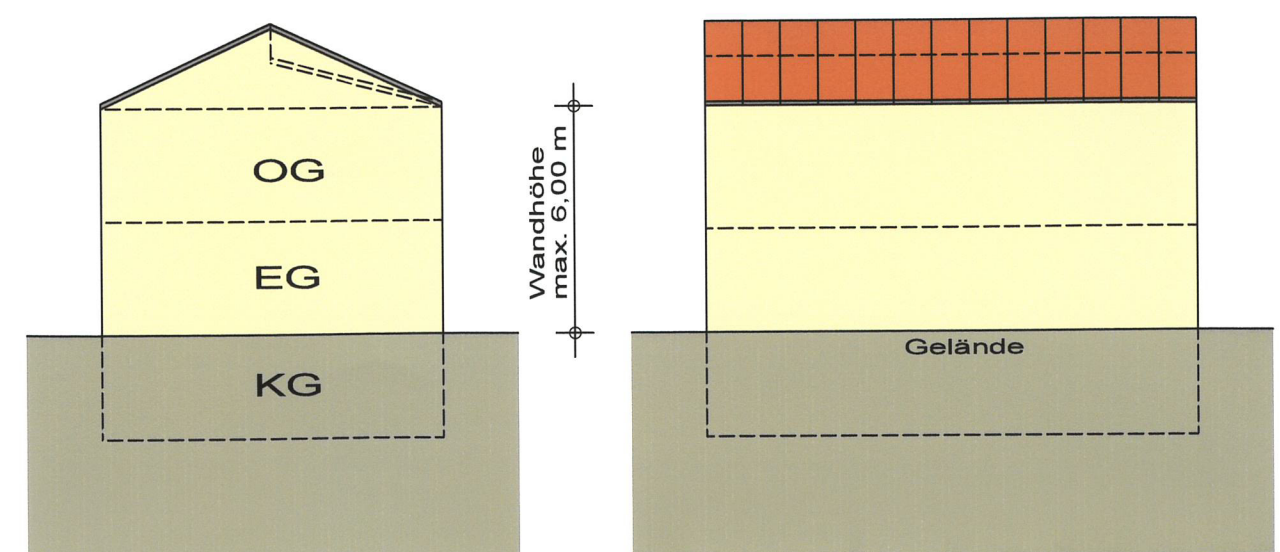
BAUTYP A:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Dachform: Satteldach / höhengestaffeltes Satteldach
Dachneigung: 35-45°



BAUTYP B:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Dachform: Satteldach / höhengestaffeltes Satteldach
Dachneigung: 15-25°





PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Öffentliche Grünfläche



Bolzplatz



Spielplatz

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

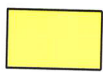
II max. 2 Vollgeschosse zulässig

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



Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Bei Garagen/ Carports und Nebengebäude entlang des Straßenbaukörpers ist ein Abstand von mind. 0,5 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten.

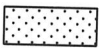
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Bestand/ Planung
(Fahrbahn/Seitenstreifen)



Straßenbegrenzungslinie

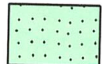


Private Verkehrsflächen
zur Erschließung der Bauparzellen



Einfahrt Garagen/ Carports

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



Öffentliche Grünfläche - Bestand/ Planung

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz zur
Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Einzelgehölz - Bestand



Einzelgehölz - Planung



Baum-/ Strauchpflanzung - Planung

Sonstige Planzeichen



Geplante Bebauung
Mittelstrich = Firstrichtung

GA/CP Garagen/ Carports



Grundstücksgrenze, geplant

440 m² Parzellengröße (Beispiel)

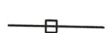
6 Parzellennummer (Beispiel)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilnutzungsgrenze)

PLANLICHE HINWEISE

586 Flurnummer



Flurstücksgrenze



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Öffentliche Grünfläche



Bolzplatz



Spielplatz

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

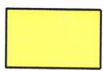
Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Bei Garagen/ Carports und Nebengebäude entlang des Straßenbaukörpers ist ein Abstand von mind. 0,5 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten.

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



Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Bestand/ Planung
(Fahrbahn/Seitenstreifen)



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen
zur Erschließung der Bauparzellen



Einfahrt Garagen/ Carports

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



Öffentliche Grünfläche - Bestand/ Planung

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz zur
Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Einzelgehölz - Bestand



Einzelgehölz - Planung



Baum-/ Strauchpflanzung - Planung

Sonstige Planzeichen



Geplante Bebauung
Mittelstrich = Firsttrichtung

GA/CP Garagen/ Carports



Grundstücksgrenze, geplant

440 m²

Parzellengröße (Beispiel)

6

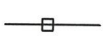
Parzellennummer (Beispiel)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilnutzungsgrenze)

PLANLICHE HINWEISE

586 Flurnummer



Flurstücksgrenze



Baubestand



Höhenlinien



Feuerwehr