MARKT

TÜSSLING

Landkreis Altötting

Reg. Bezirk Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

- MÖRMOOSEN - SÜD -

FESTSETZUNGEN

Entwurfsverfasser:

Bauarchn. Planungs-Statikbüro
Bauing. Xaver Egger
84577 Tüßling, Waltenberg 10a
Telefon 08633/1354

17. Mai 1996
geä. 18. März 1998
geä. 28. Juni 1999
geä. 19. Juli 1999
geä. 29. Nov. 1999
geä. 20. Jan. 2000

1. Zeichenerklärung für die Darstellung des Bestandes

1.1 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1.1.1. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer genehmigten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).

1.1.2. Grundstücksnummerierung

1.2 Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

1.2.1. Flurstücksgrenze mit Grenzstein

1.2.2. Wohngebäude

1.2.3. Wirtschaftsgebäude und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

1.2.4. abgemarkter Weg

1.2.5. 81 Flurstücksnummern

1.2.6. Kompensationsflächen

2. Zeichenerklärung für die Darstellung des Planinhaltes

2.1 Verkehrsflächen

2.1.1. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.
Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite
Ausführung: Rasiergrillen 6,5m, Fahrbahn 4,75 m

2.2. Sonstige Festsetzungen

2.2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2.2.2. Flächen für privates Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingrünt werden dürfen.
Tiefe mind. 6,00 m, Breite mind. 3,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

2.2.3. Flächen für Garagen;
Dachneigung und Dachdeckung sind den Hauptgebäude anzupassen.

Beim Bau von Kaltsteckhäusern (siehe Nr. 3.1.2.1.) darf die Dachneigung der Garagen geringer sein, als sie bei freistehenden Garagen, mindestens jedoch 15°.

2.2.4. 20 kV - Freileitung
lichte Höhe ab Straßenkante ca. 10,00 m

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Bauliche Nutzung

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

ES WIRD AUSDRÜCKLICH DARAUF HINGEWIESEN, DASS DURCH DIE ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN GELEGENTLICH GERÜCHS-, STAUB- UND LÄRMBELÄSTIGUNGEN AUFTRETEN!

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aus anderen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

I = D	Parzelle Nr.: 1 mit 9	Erdgeschoß + Dachgeschoß
		GRZ = 0,45
		GFZ = 0,65

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten richten sich nach der Festlegung unter Ziff. 5.1.

3.1.3. Bauweise, Baugrenze

3.1.3.1. o offene Bauweise

3.1.3.2. ..... Baugrenze

3.2. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

3.3. Garagen und Nebengebäude

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldächer auszubilden. Die Garagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen (Ausnahme: siehe hierzu Ziff. 2.2.3.). Verreichungen der Dachfläche mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch abzustimmen zu lösen.

3.4. Stellplätze

Die Zufahrtsbreite von Garagen, darf max. der Breite der Garagen entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 6,00 m tief sein und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefaßt sein. Nebenanlagenfähige Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgetrennt zu gestalten.

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist wahlweise mit

a) wassergebundener Decke
b) Natursteinpflaster
c) Rasengittersteinen
d) Betonsteinpflaster

auszuführen.

Empfehlung:

Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren, bei gleichzeitiger Begrünung der Restflächen empfohlen, oder wassergebundene Decken.

3.5. Wege und Plätze

Die öffentlichen Straßen bleiben in der jetzt bereits bestehenden Form unverändert erhalten.

3.6. Sichtfelder

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge.

Im Bereich der Sichtfelder ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,20 m Höhe über der Verbindungslinie der Fahrbahn zulässig, mit Ausnahme von ausdrücklich Bäumen.

3.7. Grünordnerische Festsetzungen

3.7.1. Textliche Festsetzungen

Die privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 3.7.4. anzulegen und zu unterhalten.
Restliche Grundlagen für die Festsetzungen in privaten Bereich ist § 9 Abs. 1 ZIF. 25 BauGB.
Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft im Bereich der privaten Grünflächen ist besonders zu achten; je 250 m² Grundstücksfläche ist ein Großbaum zu pflanzen.

3.7.2. Pflanzliste für Bäume

Als Alleebäume und Straßenbegleitgehölz besonders geeignet:

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus campestris	Feldulme
Carpinus betulus	Weißbuche
Quercus robur	Eiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus padus	Traubenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sambucus nigra	Holunder
Corylus avellana	Haselnuß

Die Bäume sind als Hochstamme, Mindestdicke 250 - 300 cm, Mindeststammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen.

In Ergänzung, bzw alternativ zu den angeführten Baumarten, können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme) gepflanzt werden.

3.7.3. Pflanzliste für Sträucher

Als Unterpflanzung von Bäumen im Ortsrandbereich sind Wiesenreiteln aus extensiven Landschaftsrasenmischungen anzulegen.

Als Hintergrundpflanzung von Zäunen sind besonders geeignet:

Corylus avellana	Haselnuss
Cartagus monogyna	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Salix caprea	Salweide
Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Die Sträucher sollen in den Größen 100 - 150 cm gepflanzt werden.

3.7.4. Pflanzgebote

zu pflanzende Bäume im privaten Bereich nach

Pflanzliste (siehe Punkt 3.7.2. Bäume).

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten.
Licht nach dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem EVU geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Deciduoblätter als freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebot (siehe Punkt 3.7.3. Sträucher) zur Durchgrünung.

Landschaftsbindende, stufenförmige, blumenreiche, buntlaubige und exotische Züchtungen sind unzulässig.

3.8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.8.1. Nichtanwendung des § 1a Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 des BauGB

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 des BauGB (Baugesetzbuch) wird nicht angewandt, da den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen wird (Art. 1 Abs. 1 AGBauROG).

3.8.2. Kompensationsflächen

Die Kompensationsflächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sie befinden sich im Südosten und Süden des Baugebietes auf Fl-Nr. 191 der Gemarkung Mörmoosen.

3.8.3. Sicherung der Maßnahmen

a) Die Fläche ist durch Grunddienstbarkeit zu sichern.
b) Die Flächen sind als öffentliche Grünflächen auszuweisen.
c) Sie müssen für jedermann zugänglich und betretbar sein, sie dürfen folglich nicht eingezäunt werden.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

4.1. Gebäudefestsetzungen

Gestaltung und Proportion: Die Gebäude sind in zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 3 und Art. 13 BayBO nicht verunstaltend wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-Orts- und Landschaftsbild wird darüber hinaus folgendes festgesetzt:

Das Verhältnis von Ansichtige zur Ansichtseite darf 1 : 1,4 nicht unterschritten, der First muß in der Längsrichtung des Gebäudes zu liegen kommen.

Fassadengliederung und Material: Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk auszuführen. Teilweise senkrechte Holzverkleidungen sind erlaubt.
Glasbausteine sind nicht zulässig.
Für die verputzten Wandflächen sind nur rauhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zu verwenden. Die Holzbauteile können naturbelassen bleiben, bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Unterlässig sind alle Arten von Verkleidung unter Holz.

Dachdeckung: naturrotes Dachziegel (Pfannen- oder Falzziegeldeckung).

Dachaufschnitte: sind unzulässig.

stehende Dachgauben: sind grds. zulässig, Einschränkungen bieten siehe Ziff. 4.2.2.

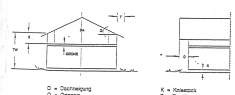
Kamine: müssen in Firmähe aus dem Dach stoßen.

Bewegliche Abfallboxen und Mülltonnen: Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf von Einsicht gestützten Flächen die Grundstücks oder an Wandeinbauabfallbehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

Sonnenkollektoren: Die Kollektoren sind in die Dachfläche zu integrieren.

4.2. Gebäudeform, Baulhöhe

4.2.1. Schema mit Darstellung der Maßgrößen



D = Dachneigung
O = Ortgang
S = Kniestock
DA = max. Dachausdehnung (Dachgauben, Zwerchhäuser) mit maximaler Breite/Länge von insgesamt 1/3 der Gebäudelänge
K = Kniestock
T = Traufüberstand
TH = Traufenhöhenmaße

4.2.2. Zahlung sind folgende Gebäude

Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß (DG als Vollgeschoß zulässig)

Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	22° - 32°
Kniestock:	0,80 m bis max. 1,05 m (OK Rohdecke bis Schnitt Dachkonstruktion an der Außenwand)
Traufüberstand:	max. 1,00 m, bei über die Außenwand vorspringenden Balkonen bis zu 0,50 m max.
Traufwandhöhe:	max. 5,00 m ab OK Erschließungsstraße bis Dachunterkante.
Ortgang:	max. 1,50 m, bei über die Außenwand vorspringenden Balkonen bis zu 0,50 m mehr.
Eingangsbereiche:	diese sind 0,20 m über OK Erschließungsstraße auszuführen.

Stehende Dachgauben: zulässig ab einer Dachneigung von 28° mit einer max. Fensterfläche von 1,20 m² je Gaube.
Liegende Dachfenster sind nur für Nebenräume (Abstellraum, Küche, Bad) zulässig.
Die Gauben müssen bei einer Brüstungshöhe zwischen 1,00 m und 1,20 m beginnen.

Verkleidung: Bei Kniestockhöhe > 0,80 m wird empfohlen, das Dachgeschoß mit senkrechter Holzverschalung zu verkleiden.
Eine senkrechte Holzverschalung für das gesamte Wohnhaus einzeln, der Garge ist gestattet.

Schema Kniestock bis 1,05 m über OK Rohdecke

4.3. Einfriedungen

Einfriedungen für alle vorkommenden Hausarten:

Art: An Straßenseite senkrechter Holzlattenzaun, sonst Maschendrahtzaun mit Heckenunterpflanzung.

Sichtbare Zaunfundamente über 10 cm sind nicht zulässig. Die Höhe aller Zaunarten, einschließlich Fundamente, ist auf straßenseitig max. 0,80 m, sonst auf max. 1,00 m begrenzt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz, verputzten oder weiß gestrichenen Mauerwerk, oder gleiches Sichtmaß zugelassen.

Bepflanzung entsprechend natürlichen Wuchs, keine regelmäßig geschnittenen Hecken (siehe Punkt 3.7.2. Pflanzliste für Sträucher).

Die Einfriedung der Grundstücke zur freien Landschaft hin, hat mit einem grünen Maschendrahtzaun, ohne sichtbare Fundamente, in einer Höhe von 1,00 m zu erfolgen, wobei der Zaun 1,00 m innerhalb der Grundstücke zu setzen und mit einer Heckenbinnenpflanzung zu versehen ist.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Für die Parzellen Nr. 1, 2, 3, 6, 7, 8 und 9 wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Parzelle auf max. je 2 festgelegt.

Für die Parzellen Nr. 4 und 5 wird die Anzahl der o.a. zulässigen Wohneinheiten pro Parzelle auf je 1 festgelegt.

5.2. Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Jede Wohneinheit hat über einen Garagenstellplatz zu verfügen.

6. Allgemeine Hinweise

Abwasserentsorgung

Niederschlagswasser darin auf Grund der Kostenrelationen des Kanalnetzes im Trennsystem nicht eingeleitet, sondern dürfen nur unmittelbar unter Benutzung der „Handlungsanweisungen zum Umgang mit Regenwasser" der Abwasserentsorgungsvereinigung (ATV) in den Untergrund geleitet werden.

Die Versickerung der Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Altötting.
Zur Minimierung des Anfalls von Niederschlagswässern wird empfohlen Park- und Stellplätze für PKW's durchlässig bzw. sickerfähig (Rasengittersteine, Rasenkammersteine, unverfugtes Beton- oder Natursteinpflaster oder ähnliches) herzustellen.

Deutsche Bahn AG

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Deutsche Bahn AG keinerlei Haftung für Lärm, Erschütterungen und allen anderen Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb übernimmt.

Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet in der Nähe von Gewerbelärm wird darauf hingewiesen, dass die künftigen Grundstückseigner mit den üblichen Beeinträchtigungen von Lärm- und Geruchsarten an Spielplätzen rechnen müssen. Dies betrifft die Parzellen 6 und 9. Den Grundstückseignern der Parzellen 6 und 9 wird empfohlen, diesen Hinweis beim Verkauf der Grundstücke in den Kaufvertrag mit aufzunehmen.

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. Bodenfunde bisher sicher Art gemeldet werden müssen.

Energieversorgung

Die Baupläne der Parzellen 1 und 9, welche sich innerhalb der Sicherheitszone der 20 KV-Mittelspannungsfreileitung befinden, erfolgen zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen der OBAG zur Kommunikation von Baulegnen überzusenden.
Der notwendige Sicherheitsabstand zwischen den Leiterseilen und Fahrbahn in Höhe von 7 Metern ist nach DIN VDE einzuhalten.
Der Planer hat die Überprüfung des Abstandes zwischen Straße und Leiterseilen zu veranlassen. In die Feststellungen soll mit aufgenommen werden, dass aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher im Leitungsbereich gepflanzt werden dürfen. Der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20 KV-Freileitungen und Bäumen, die nach Ausführen von Arbeiten belegen werden können, darf 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchgang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Wellen gegeben sein.
Bei Unterbringung von Versorgungsanlagen in der mit Bäumen bepflanzten Grünfläche ist zu beachten, dass bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungspflichtigen im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Agenda 21

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen Agenda 21 umzusetzen.

Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:
- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einspeisung von Strom.

Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen, Solaranlagen für Brauchwassererwärmung oder Blockheizkraftwerke können wichtige Bausteine einer modernen Energieversorgung sein.

BEBAUUNGSPLAN

"MÖRMOOSEN SÜD"

GEMEINDE TÜSSLING GEMARKUNG MÖRMOOSEN

M 1: 1000

MARKT TÜSSLING

PLANUNGS- u. STATIKBÜRO
BAUING. XAVER EGGER
84577 TÜSSLING, WALTENBERG 10a
Fon: (0 86 33) 13 54 Fax: (0 86 33) 63 65

WALTENBERG, DEN 20.01.2000

Unterschrift

INGENIEURE XAVER EGGER BAUING. BAYERISCHE INGENIEURE KAMMER-BAU MITGLIED DER BAYERISCHEN ARCHITEKTEN- UND INGENIEURKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS 11723

Bebauungsplan Nr. 17

- Mörmoosen - Süd -

Verfahrensvermerke

a) Der Marktgemeinderat Tüßling hat in seiner Sitzung am **11.06.1997** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Mörmoosen - Süd" beschlossen.
Der Marktgemeinderat billigte den Entwurf des Büro Xaver Egger, Waltenberg 10a einreichenden Entwurf.
Tüßling, den 22.06.1997
1. Bürgermeister

b) Für die Einreichung des Änderungsentwurfes:
Ing.-Büro Xaver Egger, Waltenberg 10a, Tüßling
Tüßling, den 10.06.1997
Xaver Egger

c) Bürgerbeteiligung
Die Marktgemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom **04.05.1998** bis **06.06.1998** mit vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am **09.04.1998** öffentlich dargelegt.
Tüßling, den 10.06.1998
1. Bürgermeister

d) Der Entwurf dieses Änderungsentwurfes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **27.09.1999** bis **20.10.1999** im Rathaus der Markes Tüßling öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung vom **20.09.1999** vorher bekannt gemacht worden.
Tüßling, den 21.11.1999
1. Bürgermeister

e) Der Marktgemeinderat Tüßling hat mit Beschluß vom 20.01.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2000 gemäß § 9 BauGB als Satzung beschlossen.
Tüßling, den 20.01.2000
1. Bürgermeister

23. Mai 2000

g) Der ordnungsgemäße Abschluß des Verfahrens wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus des Marktes Tüßling, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Gem. § 215 Abs. 1 Zeff. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahren- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind. In Fällen des § 215 Abs. 1 Zeff. 2 BauGB gilt eine Frist von sieben Jahren seit der Bekanntmachung. Auf die Vorschriften des § 42 BauGB über die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan wird damit rechtsverbindlich.

Tüßling, den **23. Mai 2000**
1. Bürgermeister