

I. ZEICHENERKLÄRUNG

A) für Festsetzungen



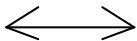
Dorfgebiet im Sinne des §5 BauNVO



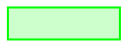
zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig



Baugrenze



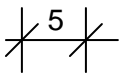
zwingende Firstrichtung Hauptdach



private Grünfläche mit Pflanzbindung:
private Grünfläche mit Pflanzgeboten für die Ortsrandeingrünung (Obstbausignatur) zu pflanzender standortgerechter Obstbaum-Hochstamm entsprechend der Liste des Landschaftspflegeverbandes Traunstein (Qualität: H. 3xv. mB, StU 12-14 cm)
(Strauchsignatur) zu pflanzender Strauch, Auswahl aus folgender Liste, (Qualität: Sol. 3xv. 125-150 cm)
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Prunus spinosa, Schlehe
Ribes alpinum, Alpen-Johannisbeere
Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball



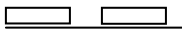
zu pflanzender Obstbaum, Hochstamm



Maßzahl in Metern (z.B. 5,00 m)



zu pflanzender Strauch



Altes Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

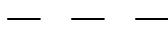


Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

B) für Hinweise

62

Flur Nummer, z.B. 62



geplante Grundstücksgrenze



Abriss bestehender Gebäude und Nebengebäude

II. Weitere (textliche) Festsetzungen

1. Das Maß der seitlichen Wandhöhe SH wird auf max. 5,70m festgesetzt (=672,70üNN). Die Oberkante Rohboden im Erdgeschoß wird auf max. 567,00üNN festgesetzt (dies entspricht OK Schacht HIE0080KS= 566,95üNN +5cm). Kellergeschosse sind bis mind. 30cm unter OK Rohboden EG anzufüllen.
2. Alle Wohngebäude müssen ein Satteldach erhalten. Die Dachneigung des Hauptdaches und Quergiebel muss zwischen 18° und 24° betragen. Quergiebel dürfen nur errichtet werden, wenn die Dachneigung des Hauptdaches mind. 21° beträgt. Der First des Quergiebel muss mindestens 50cm unter dem Hauptfirst liegen. Die Traufe des Querfirstes ist aus der Traufe zu entwickeln, bzw. darf maximal 50cm über der Traufe des Hauptdaches liegen. Dachüberstände Querfirst maximal 80cm. Länge des Quergiebel maximal 1/3 der Gebäudelänge (ohne Dachüberstand). Die Dachdeckung ist mit naturroten, grauen oder rotbraunen Dachplatten zu erstellen.
3. Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
4. Stellplätze, Carports, Garagen und genehmigungsfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5., Die Oberkante Fertigboden des Erdgeschoss darf maximal 30cm über der nördlichen Straße (gemessen mittig am eigenen Grundstück) liegen.
6. Die zulässige Grundfläche der Wohngebäude wird auf maximal 200 m² festgesetzt.
7. Stellplätze und Zufahrten müssen aus wasserdurchlässigem Material, z.B. als Kiesfläche oder Pflaster mit Rasenfugen ausgeführt werden.
8. Fassadengestaltung:
Es ist auf eine an die Umgebung angepasst Bauweise und schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsgebiet zu achten. Fassaden sind in weiß oder hell getönten Farben zu erstellen.
9. Grünordnung:
Die privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten dienen der Ortsrandeingrünung und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die zu pflanzenden Gehölze sind in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
10. Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes.
Bei der Bebauung und Gestaltung der privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für Garagenzufahrten, Parkplätze und Wege ist versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Das Oberflächenwasser ist breitflächig angrenzenden Pflanzflächen zuzuführen.
Zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses ist das gesamte Niederschlagswasser einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Wenn die Dachdeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien unter 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A138 und M153 einzuhalten.
Es ist bei der Entwässerungsplanung besonders darauf zu achten, dass Niederschlagswasser von befestigten Flächen nicht gesammelt auf benachbarte, tiefer gelegene Flächen abfließt. Soweit möglich sollte unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig über die belebten Bodenzonen versickert werden.
11. Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hiensdorf“.

III. Textliche Hinweise

- 1., Von den angrenzenden Landwirtschaften können Immissionen durch Geruch, Lärm, Stau und Erschütterungen ausgehen, die auch nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten können, falls die Wetterlage solche Arbeiten während der Erntezeit erforderlich macht.

Bebauungsplanänderung M 1:1000 „Hiensdorf“

Gemeinde Vachendorf

Änderung gemäß §13b Baugesetzbuch
Für die Flur Nummern 1080 und 1115 Gemarkung Hiensdorf

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Vachendorf,

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

Die Bebauungsplanänderung wurde am im Amtsblatt der Gemeinde Vachendorf gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht, sie ist damit in Kraft getreten.

Vachendorf,

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

Der Planfertiger:

Vachendorf, 25.03.2018
geändert, 03.05.2019

Architekturbüro

Thomas Bachmayer
Neumüller Str. 7
83377 Vachendorf
Tel: 0861 / 3051, Fax: -7430
bachmayer-thomas@t-online.de