



Gemeinde Mengkofen

Bebauungsplan mit Grünordnung

„WA Am Anger Mühlhausen“

Planungsträger

Gemeinde Mengkofen
Von-Haniel-Allee 12
84152 Mengkofen

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

13.06.2023

PRÄAMBEL

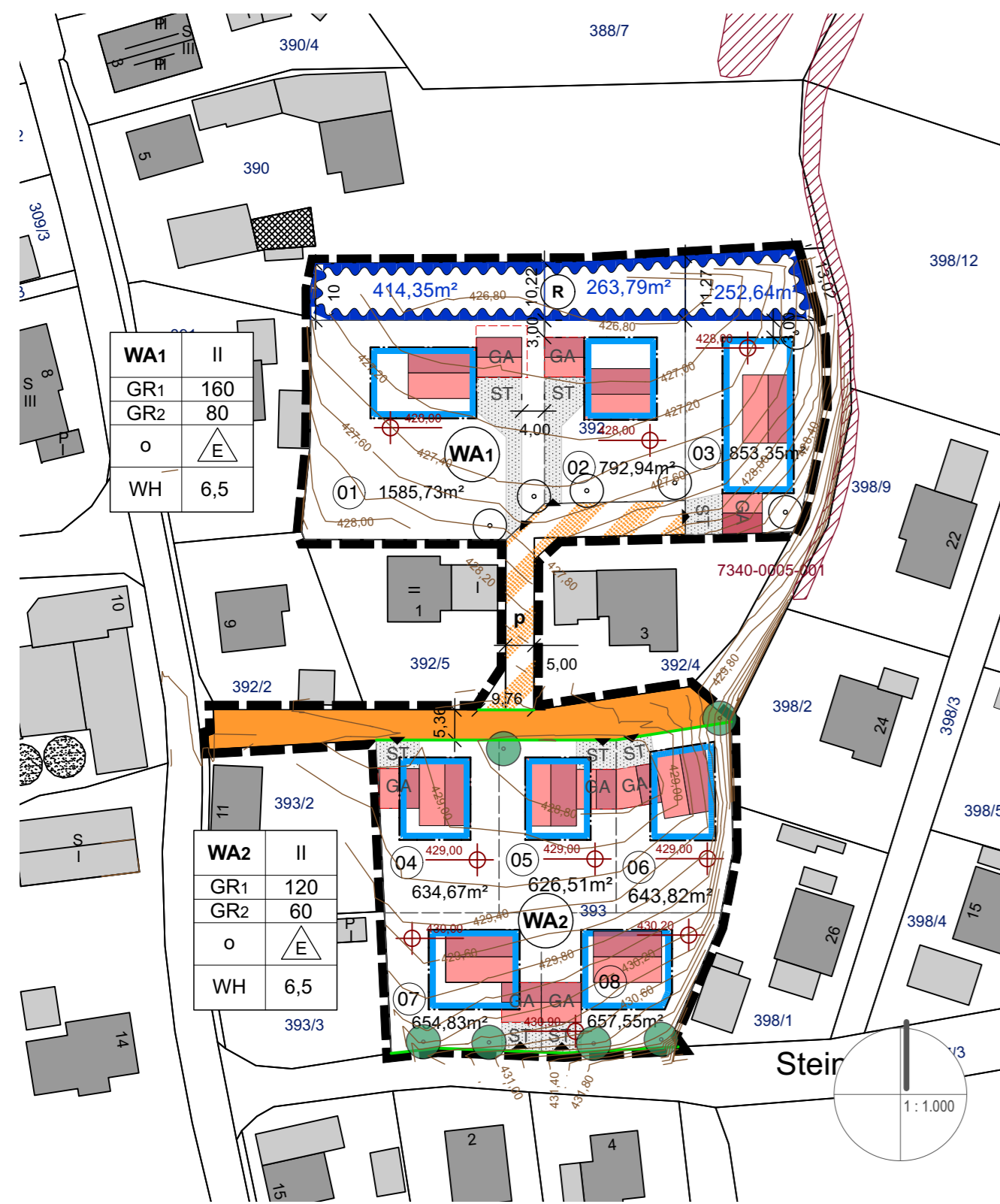
Die Gemeinde Mengkofen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 diesen Bebauungsplan als

Satzung

Die Satzung besteht aus

- Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen und
- Teil B: Festsetzungen durch Text
- Teil C: Hinweise

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

- GR1** maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude in qm
- GR2** maximal zulässige Grundfläche (2) für Garagen, Carports und Nebengebäude in qm
- II** 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
- o** nur offene Bauweise zulässig
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- WH** Wandhöhe als Höchstmaß
- Abgrenzung verschiedener Nutzungen (Art oder Maß)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze für Garagen, Carports, Nebengebäude
- Straßenbegrenzungslinie

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

- o** öffentliche Straßenverkehrsfläche
- p** privater Erschließungsweg
- ▲** Einfahrt zu Privatgrundstücken

Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen: Bäume 2. Wuchsordnung

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Retentionsbecken mit Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; naturnahe Gestaltung gemäß Festsetzungen durch Text

Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- 55** Flurnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien, Abstand 20cm mit Höhenangabe üNN
- +** parzellenbezogener Höhenbezugspunkt
- 6,00 m** Vermaßung in Meter
- Bebauungsvorschlag Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Gebäudebestand Hauptgebäude
- Nebengebäude
- o** Vorschlag Baumpflanzung auf Privatgrund

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

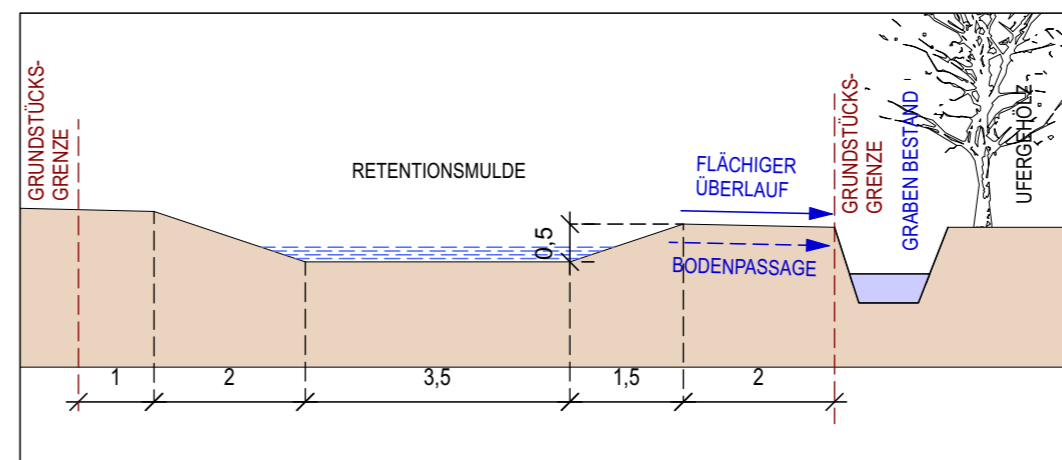
- T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, bauliche Gestaltung**
- T1.1 Nutzungsarten** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 nicht zulässig.
- T1.2 Grundflächen** WA1: maximal zulässige GR für Hauptgebäude: 160 qm. maximal zulässige GR für Garagen, Carports und Nebengebäude: 80 qm. Die maximal zulässige Grundfläche der Haupt- bzw. Nebengebäude darf durch Anlagen i.S. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) um nachfolgend definierte Grundflächen überschritten werden: Parzellen 1 und 2: 150 qm, Parzelle 3: 100 qm. Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen und/oder der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig. Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassenanlagen mit einer maximalen Tiefe von 3,50 m, gemessen von der Gebäudeaußenkante, überschritten werden. Die Baugrenze darf für Vordächer in Eingangsbereichen bis zu einer maximalen Breite von 1,5 m und einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden. Nebengebäude bis maximal 15 m² Grundfläche sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- WA2: maximal zulässige GR für Hauptgebäude: 120 qm. maximal zulässige GR für Garagen, Carports und Nebengebäude: 60 qm. Die maximal zulässige Grundfläche der Haupt- bzw. Nebengebäude darf durch Anlagen i.S. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) bis zu einer maximalen GRZ (GR1 und GR2) von 0,5 überschritten werden. Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen und/oder der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig. Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassenanlagen mit einer maximalen Tiefe von 3,50 m, gemessen von der Gebäudeaußenkante, überschritten werden. Die Baugrenze darf für Vordächer in Eingangsbereichen bis zu einer maximalen Breite von 1,5 m und einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden. Nebengebäude bis maximal 15 m² Grundfläche sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Je Parzelle ist nur ein Nebengebäude zulässig.
- T1.3 Geschosse** maximal 2 Vollgeschosse.
- T1.4 Anzahl Wohnungen** maximal 2 je Wohneinheiten.
- T1.5 Bauweise** nur offene Bauweise zulässig.
- T1.6 Abstandsflächen** gemäß Art. 6 BayBO.
- T1.7 Wandhöhen (Hauptgebäude)**
- Definition** Wandhöhe ist zu messen vom Höhenbezugspunkt der jeweiligen Parzelle bis zur Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der traufseitigen Außenwandflucht, bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika.
- Bezugshöhe** Höhe am durch Planzeichen festgesetzten parzellenbezogenen Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull
- Wandhöhen** bei 2 Vollgeschossen: 6,50 m als Höchstmaß; bei E+D: 5,0 m als Höchstmaß
- T1.8 Dachgestaltung** WA1: Satteldach symmetrisch, Walmdach, Zelt Dach, Flachdach WA2: Satteldach symmetrisch zulässig WA1 und 2: zusätzlich Pultdach, jedoch nur für Baukörper miteinander maximalen Tiefe von 9 m und Firstausrichtung in West-Ost-Richtung
- Dachneigung** bei Satteldach mit II Vollgeschossen : 18-30° bei Satteldach mit I+D: 25-45° bei Walm- und Zelt Dach 18-35° bei Pultdach mit II Vollgeschossen: maximal 18° bei Pultdach mit I+D: maximal 25°
- Firsttrichtung** jeweils parallel zur längeren Gebäudeseite
- Dachgauben** nur zulässig für E+D, maximal 2 je Dachseite. Maximale Breite je Gaube 1,5m.
- Dachliegefenster** zulässig maximal 2 je Dachseite; jedoch nicht zusätzlich zu Gauben
- Zwerggiebel** nicht zulässig
- Dachüberstand** max. 1,0 m.
- Dacheindeckung** Dachsteine rot, braun ohne Engobierung. Flachdächer sind zwingend extensiv zu begrünen.
- Solarenergienutzung** Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig. bei Flachdächern: aufgeständerte Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über OK Attika. Die Anlagen sind mindestens 1,0 m von der Außenwand abzurücken. bei Satteldächern: nur aufliegend oder in die Dachfläche integrierte Anlagen.
- T1.9 Nebengebäude, Garagen, Carports** (Definition und Bezugshöhe wie T1.7)
- max. Wandhöhe:** 3,0 m im Mittel gemäß BayBO
- Dachgestaltung:** Dachgestaltung, -neigung und -eindeckung sind entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Abweichend davon sind begrünte Flachdächer zulässig. Bei nicht an Nachbargaragen angebauten Einzelgaragen ist die Firsttrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten.
- Dachneigung** Bei gemeinsamer Grenzbebauung von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind diese bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, First- und Traufhöhe einheitlich auszubilden.
- Dacheindeckung** Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von min. 5,0 m vorzusehen.
- T1.10 Befestigung** Für Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Terrassen nur wasserdurchlässig.
- T1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen** WA1: Auffüllungen bis zu einer maximalen Höhe von 428 m üNN zulässig. WA2: Auffüllungen maximal 0,5 m im Bezug auf das Urgelände, jedoch maximal bis zur Höhe angrenzenden öffentlichen Straßen zulässig. In WA2 ist das Urgelände an den Grundstücksgrenzen zu erhalten. Das Urgelände ist durch die Höhenlinien in den hinweislichen Plandarstellungen, die auf einer aktuellen tachymetrischen Aufnahmen beruhen, definiert. Anböschungen zu Grundstücksgrenzen sind flacher als 1:3 auszuführen. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nicht aneinander grenzen. Stützmauern sind generell unzulässig.
- T1.12 Einfriedungen** Zulässig sind nur sockellose Staketenzäune aus Holz- oder Stahl. Maschendraht- und Stabgitterzäune sind nur zwischen den Privatgrundstücken zulässig. Formschnitthecken, Sichtschutzelemente, Zäune in horizontaler Lattung oder Jägerzäune sind unzulässig, maximale Zaunhöhe 1,40 m.
- T1.13 Stellplatznachweis** Mindestens 2 Garagen- oder Stellplatz je Wohneinheit

T2 Verkehrsflächen

- T2.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche** Die Fahrbahnbreite ist maximal auf 4,75 m zu begrenzen. Verbleibende Übergangsbereiche zu den angrenzenden Grundstücke sind als Schotterrasenflächen herzustellen.
- T2.2 Privater Erschließungsweg** Die erstmalige Erstellung erfolgt durch die Gemeinde. Die Unterhaltslast obliegt den Eigentümern.

T3 Wasserwirtschaft

- T3.1 Niederschlagswasser** WA1: Das anfallende Niederschlagswasser ist in die nördlich angrenzende, festgesetzte Rückhalte mulde einzuleiten. Die Rückhalte mulde ist auf einer Länge von 80 m mit einer Sohl tiefe von 0,5 m (Unter kante), einer Sohlbreite von ca. 3,5 m und Böschungsneigungen von 1 : 3 entsprechend dem Systemschnitt auszubilden. Die Entleerung erfolgt über Verdunstung, Versickerung und stark gedrosselte Einleitung (Bodenpassage oder Drainage) in den Eiterbach. Das Becken und die Übergangsf lächen zu den angrenzenden Grundstücken sind mit gebiets eigenem Saatgut zu begrünen. Eine Bepflanzung mit gebiets eigenem Gehölzen ist zulässig.



Systemschnitt Rückhalte mulde M 1 : 100

- T3.2 Nutzung von Niederschlagswasser** WA2: Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser muss in Zisternen zurückgehalten werden. Je Grundstück ist ein Volumen von 3 m³ als reiner Retentionsraum vorzuhalten, d.h. für diesen Teil ist eine kontrollierte Selbstentleerung durch Einbau einer Drosselleitung vor Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation sicherzustellen. Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.

T4 Grünordnung

- T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen** Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
- T4.2 Straßenbäume** Im öffentlichen Straßenraum ist gemäß planlichen Festsetzungen ein Baum 1. Wuchsordnung (Tilia cordata) zu pflanzen.
- Mindestpflanzqualität:** Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.Db., Stammumfang 14-16.
- T4.4 Private Grünfläche** Die nicht bebauten und befestigten Privatflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schotterbetten ist unzulässig. Die Versiegelung für Wege ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

- Gemäß den planlichen Festsetzungen sind Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von der festgesetzten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubb Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gemäß Satz 4 festgesetzten Bäume sind dabei anrechenbar.
- Die Gehölzauswahl ist auf die nachfolgende Artenliste beschränkt:

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung	Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung
Acer platanoides	Acer campestre
Acer pseudoplatanus	Betula pendula
Carpinus betulus	Prunus avium
Populus tremula	Sorbus aucuparia
Quercus robur	Obstbäume
Salix alba	
Tilia cordata	
Obstbäume	
	Acer platanoides
	Bergahorn
	Hainbuche
	Zitterpappel
	Stieleiche
	Silberweide
	Winterlinde
	Feldahorn
	Hängebirke
	Vogelkirsche
	Eberesche

Pflanzqualität Hochstamm, 3 verpflanzt, m.Db., 12-14; bei Obstbäumen: Hochstamm

C HINWEISE

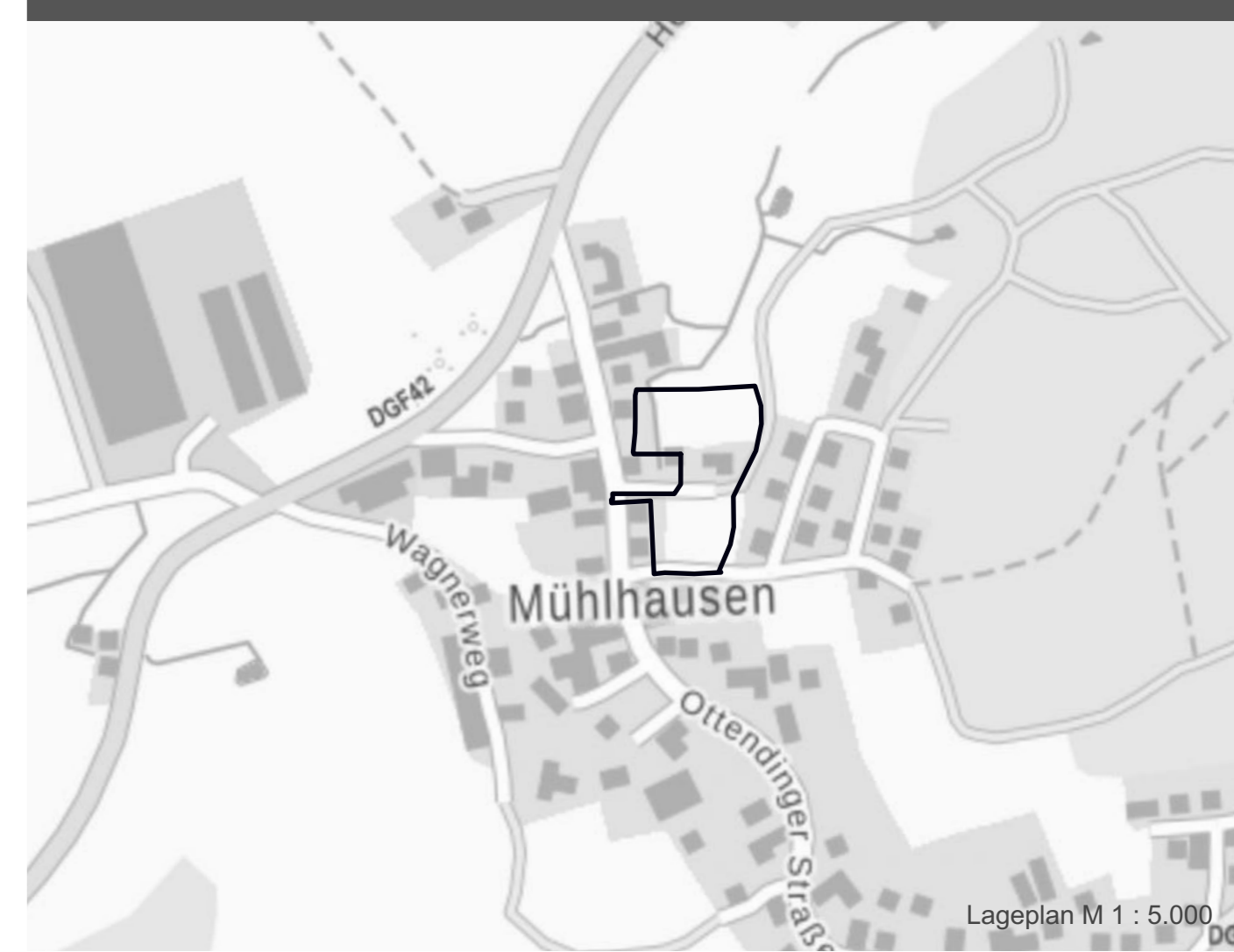
- Immissionsschutz** Aufgrund der Lage in einem Dorfgebiet können sich landwirtschaftlich bedingte Lärm- und Geruchsbelastungen ergeben. Diese sind - soweit sie aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren - zu dulden.
- Abfallentsorgung** Die Zufahrt für Müllfahrzeuge ist im Geltungsbereich des Wohngebiets aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten nicht möglich. Müllbehälter müssen daher am Abholtag an der Ottendinger Straße aufgestellt werden.
- Bodendenkmäler** Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 BayDSchG) zu berücksichtigen.
- Oberflächenwasser** Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und bestehender Starkregenrisiken wird empfohlen, das Gebäude bis zu einer Höhe von 25 cm über der das Baugrundstück erschließenden Straße wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Dies gilt auch für sämtliche Öffnungen (Fenster, Zugänge, Schächte, etc.) und Installationsdurchführungen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sollten bei 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Bei Aufschüttungen ist eine im Vergleich zum Urgelände erhöhte Gefährdung für unterliegende Grundstücke durch wild abfließendes Oberflächenwasser auszuschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Am Anger Mühlhausen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „WA Am Anger Mühlhausen“ in der Fassung vom 14.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2023 bis 24.04.2023 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes „WA Am Anger Mühlhausen“ in der Fassung vom 14.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2023 bis 24.04.2023 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Mengkofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.07.2023 den Bebauungsplan „WA Am Anger Mühlhausen“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.06.2023 als Satzung beschlossen.
- Mengkofen, den 18.07.2023
- (Siegel)
- Thomas Hieninger, 1. Bürgermeister
5. Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
6. Ausgefertigt
- Mengkofen, den 18.07.2023
- (Siegel)
- Thomas Hieninger, 1. Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „WA Am Anger Mühlhausen“ wurde am 19.07.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Mengkofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Mengkofen, den 19.07.2023
- (Siegel)
- Thomas Hieninger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Mengkofen

BEBAUUNGSPLAN "WA AM ANGER MÜHLHAUSEN"



Lageplan M 1 : 5.000

Stand: 13.06.2023
 Stand DFK: 2022
 Maßstab: 1 : 1.000
 Plangröße: 770 x 566 mm
 Bearbeitung: Dipl.Ing. Martin Karlstetter

