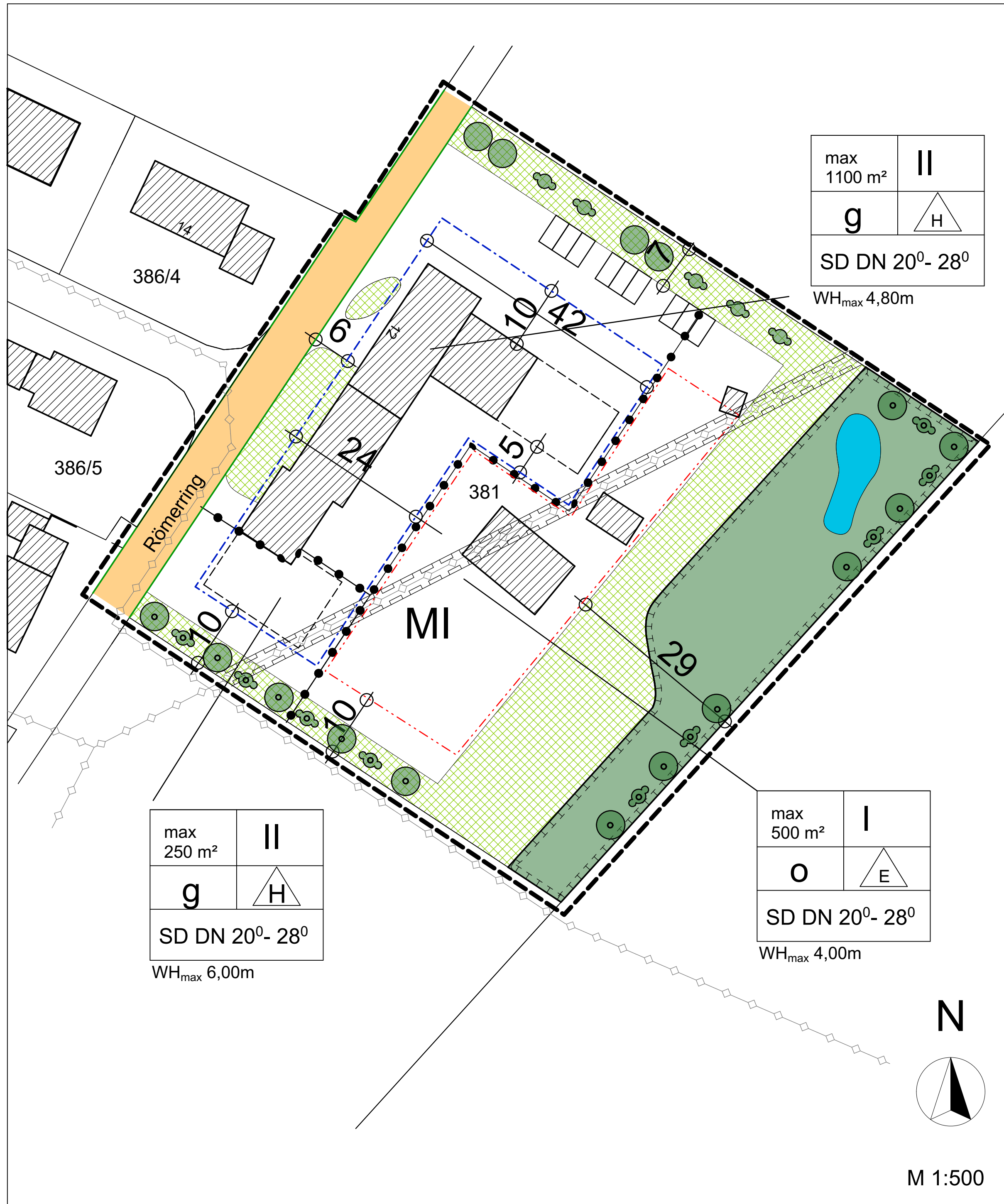


GEMEINDE APFELDORF

BEBAUUNGSPLAN "RÖMERRING NORD-OST"



Die Gemeinde Apfeldorf erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro Hörner in Schongau gefertigten Bebauungsplan „Römerring Nord-Ost“ im förmlichen Verfahren als

Satzung.

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.
- 1.2 Für das Mischgebiet wird in Bezug auf die Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 und 4 BauNVO) ein Mischungsverhältnis von max. 60% zu 40% festgelegt. Die Geschossfläche von Wohn- bzw. Gewerbenutzung dürfen einen Anteil von 60% an der gesamten Geschossfläche nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

max. 250m² maximal überbaubare Grundstücksfläche für Haupt-, Lager- und Nebengebäude, hier z.B. 250 m²

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier 2 Vollgeschosse

- 2.1 Für die Flächen für Haupt-, Lager- und Nebengebäude, sowie für die notwendigen Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen dürfen maximal 60% der Gesamtgrundstücksfläche herangezogen werden.
- 2.2 Lagerflächen und Stellplätze sind, in offener Bauweise zu erstellen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g** geschlossene Bauweise
- o** offene Bauweise
- Baugrenze (blau) Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Lager- und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume. Freizeitzugewiesene Gartenlauben werden bis zu einer Gesamtgröße von 100 m² zugelassen.

WH_{max} 4,00m maximale Wandhöhe, hier z.B. 4,00m

- E nur Einzelhäuser zulässig
- H nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

- 3.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wandhöhe (WH) gelten als Höchstgrenze. Die zulässige maximale Höhe des OK-Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 20 cm über der Höhenkote des nächst anliegenden Leistensteines liegen. Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des FFB EG an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 3.2 Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO.

4. Verkehrsflächen

— Straßengrenzlinie

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 5.1 private Grünfläche: Ortsrandeingerüstung
- 5.2 Innerhalb der privaten Grünfläche sind keine Nebenanlagen oder Flächenversiegelungen zulässig. Zur Ortsrandeingerüstung im Nordosten ist auf einem Drittel der Länge eine zweireihige Hecke mit Sträuchern (v. Sträucher, 3-4 Triebe) zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei sind folgende Arten zu verwenden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schliehe
Rosa rubiginosa	Wildrose
Viburnum opulus	Schneeball
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
- 5.3 Zusätzlich sind vier Bäume (Hochstamm, STU 16/18 cm) aus folgender Liste zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

- 5.6 Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Bei der Pflanzung sollen vorwiegend heimische Gehölze verwendet werden (Arten vgl. 5.3 und 5.5). Alle 250 qm der Grünfläche ist ein Baum als Hochstamm zu pflanzen bzw. die vorhandenen Bäume zu unterhalten (Arten vgl. 5.5).
- 5.7 Zufahrten, Stellplätze und andere befestigten Flächen sind so weit möglich wasserdurchlässig zu gestalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 Die vorhandenen Bäume/ Sträucher sind zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind jedoch zulässig.
- 6.2 zu pflanzende Bäume und Gehölzgruppen (Arten vgl. 5.3 und 5.5)
- 6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- 6.4 Als Ausgleich für den Eingriff sind 1.647 qm als extensive Wiese mit standortgerechten Gehölzgruppen zu gestalten und zu unterhalten.
- 6.5 Die vorhandenen Gehölzgruppen sind zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen, Pflegemaßnahmen sind zulässig.
- 6.6 Zur Ergänzung der Gehölzgruppen sind weitere standortgerechte Pflanzungen mit autochtonen Gehölzen gemäß 5.3 und 5.5 auszuführen.
- 6.6 Die unbepflanzten Flächenanteile sind als extensive Mähwiese herzustellen. Die Flächen sind mindestens 1x jährlich nicht vor dem 15. Juni zu mähen und das Mähgut ist zu entfernen. Die Fläche darf weder mineralisch noch organisch gedüngt werden.
- 6.7 Auf der Ausgleichsfläche ist ein etwa 100 qm großer Versickerungsteich mit bis zu 1 m Tiefe anzulegen - die Lage kann den örtlichen Gegebenheiten angepaßt werden. Das Aushubmaterial kann auf dem Grundstück als modellierte Auffüllung verbleiben.

- 6.8 Niederschlagswasserbeseitigung
Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach den Vorgaben der „Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) und den zugehörigen „Technischen Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGW) zu planen, zu bauen und zu betreiben.

7. Sonstige Planzeichen und gestalterische Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereich

6 Verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 6,0 m

●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

SD Satteldach

DN 20°-28° Dachneigung, hier z.B. maximal 20 - 28 Grad

unterirdische Versorgungsleitung mit Fläche, die mit Leitungsrecht zu belasten ist.

- 7.1 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist. Bei allen Baukörpern muß der First über die Längsrichtung verlaufen. Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO.
- 7.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.3 Bei allen Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 28 Grad zulässig. Bei Nebengebäuden i.S. des § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen zulässig, mindestens jedoch 12 Grad. Dachbegrünungen sind zulässig.
- 7.4 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen, sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 7.5 Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemißt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Apfeldorf in der jeweils rechtswirksamen Fassung.
- 7.6 Als Einfriedung der Baugrundstücke sind strassenseitig nur max. 0,8 m hohe, sockellose Zäune, mit einem Bodenabstand von 15cm, zulässig. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelvertiefungen sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen. Stauraume bei den Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.
- 7.7 Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartenanlagen oder Einfriedungen zu integrieren.

- 7.7 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

8. Werbeanlagen

- 8.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden unterhalb der Fensterbrüstungen des 1. OG oder bei fensterlosen Fassaden bis zu einer Höhe von max. 3,50 m zulässig.
- 8.2 Werbung auf oder an Dächern ist unzulässig.
- 8.3 Die Höhe von Werbschildern darf max. 1 m betragen. Selbstleuchtende und hinterleuchtete Schilder sind unzulässig.
- 8.4 Werbebänder sind unzulässig.
- 8.5 Eine Häufung von gleichen Werbeanlagen ist unzulässig.
- 8.6 Unzulässig sind Werbeanlagen mit blendendem oder beweglichem Licht und optische Werbeeinrichtungen mit wechselnden Bildern wie Film- und Diaprojektoren sowie Lasertechnik.
- 8.7 Freistehende, nicht am Gebäude befindliche Werbeanlagen (wie auf Pfosten oder Rohren befestigte Tafeln, Schaukästen, Mastenschilder, o.ä.) sind nicht zulässig.
- 8.8 Fremd-Werbeanlagen sind unzulässig.

9. Ausschluss des Genehmigungsverfahrens/Immissionsschutz

Da die im Immissionsgutachten vorgeschlagenen Auflagen größtenteils nicht als Festsetzungen in einem Bebauungsplan wohl aber als Auflage in einer Baugenehmigung verankert werden können, soll durch den Ausschluss des Genehmigungsverfahrens für gewerbliche Bauvorhaben sichergestellt werden, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird und dann im Baugenehmigungsbescheid die notwendigen Auflagen getroffen werden können. Etwaige zu erwartende Auflagen werden im Hinweis Nr. 5 des Bebauungsplans genannt.

II. HINWEISE

--- vorgeschlagene Gebäudesituierung

2025 bestehende Flurstücksnummer

--- bestehende Grundstücksgrenze

▨ bestehendes Gebäude

□□ Stellplätze vorgeschlagen, Anzahl und Lage vorgeschlagen

2. **Denkmalschutz**
Bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen.
3. **Wasserwirtschaft**
Auf die Möglichkeit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen.
4. **Versorgung**
Auf die im Geltungsbereich verlaufenden Versorgungsleitungen der LEW sowie der Telekom wird hingewiesen.
5. **Immissionsschutz**
Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.8.1998 zu beachten.

Unnötiges Laufen lassen von Fahrzeugmotoren, Autoradios auf und vor dem Betriebsgrundstück ist zu vermeiden.

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros hits consult gmbh vom 19.08.2013 und die darin vorausgesetzte Betriebsbeschreibung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Bewegen von LKW und PKW für gewerbliche Zwecke auf dem Betriebsgelände ist nur im Tagzeitraum zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

Betriebsstätigkeiten innerhalb der jeweiligen Nutzungseinheiten ist nur im Tagzeitraum zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

Das Bewegen des Dieselstaplers im Bereich des Innenhofes ist nur im Tagzeitraum zwischen 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr und in Summe nicht länger als 15 min täglich zulässig.

Werden aus Werbegründen auch Firmenflaggen gehisst, so wird zur Vermeidung unnötiger Belästigungen festgesetzt, dass freihängende Seile innerhalb des Mastes zu verlegen sind

III. VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN "Römerring Nord-Ost"

1. Aufstellungsbeschluss	
2. Ortsübliche Bekanntmachung	am 16.10.2013
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB	vom 16.10.2013 bis 18.11.2013
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	vom 17.10.2013 bis 18.11.2013
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss	vom 02.12.2013
5. Öffentliche Auslegung in der Zeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom 27.12.2013 bis 27.01.2014
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2	vom 16.12.2013 bis 17.01.2014
6. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	vom 10.02.2014

Georg Epple
1. Bürgermeister

Gemeinde Apfeldorf, den

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bebauungsplan tritt an diesem Tag in Kraft

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über Satzungsbeschluss Genehmigung / Anzeige oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Apfeldorf geltend gemacht wurden.
Mängel der Abwägung sind innerhalb von 1 Jahr schriftlich darzulegen (§215 BauGB).

Gemeinde Apfeldorf, den

Georg Epple
1. Bürgermeister



**GEMEINDE
APFELDORF**

BEBAUUNGSPLAN "RÖMERRING NORD-OST" PLANTEIL

ENTWURF

SCHONGAU, DEN GEÄNDERT: 09.10.2013
02.12.2013

PLANUNG: **ARCHITEKTURBÜRO
H Ö R N E R**
LECHTORSTRASSE 17
86956 SCHONGAU
FON : 0 89 61 / 20 01 16
FAX : 0 89 61 / 20 04 19
info@architekturbuero-hoerner.de

Grünplanung: **LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
KATRIN MOHRENSWEIS**
BERGSTRASSE 11
86875 EMMENHAUSEN
FON : 0 82 46 / 96 07 58
FAX : 0 82 46 / 96 07 80
Morenweis.LA@t-online.de