

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **MI** Mischgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO
- 1.2 **GRZ 0,40** Grundflächenzahl 0,40 gem. § 16 i. V. m. § 19 BauNVO
- 1.3 **GFZ 0,80** Geschossflächenzahl 0,80 gem. § 16 i. V. m. § 20 BauNVO
- 1.4 **II (max.)** Maximal 2 Vollgeschosse gem. § 20 i. V. m. § 16 BauNVO
- 1.5 **FH (max.) 10,50** Maximale Firsthöhe 10,50 m gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 1.6 **SD 30° - 47°** Dachform Satteldach (SD), Dachneigung 30° bis 47°

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, GEBÄUDESTELLUNG

- 1.7 **O** Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO
- 1.8 **ED** Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 1.9 **II** Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 1.10 **→** Hauptfirstrichtung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

VERKEHRSLÄCHEN

- 1.11 **→** Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB hier: private Erschließungsstraße

GRÜNFLÄCHEN, GRÜNORDNUNG, NATURSCHUTZ

- 1.12 **■** Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 1.13 **■** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- 1.14 **●** Anpflanzungen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 1.15 **●** Anpflanzungen von Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

LANDWIRTSCHAFT

- 1.16 **■** Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.17 **□** Räumlicher Geltungsbereich der "1. Änderung des Grundordnungsplanes Seebachtal" gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- 1.18 **□** Baunutzungsschablone (Planeintrag)

Art der baulichen Nutzung (MI Mischgebiet)	
Grundflächenzahl (GRZ 0,40)	Geschossflächenzahl GFZ (GFZ 0,80)
Bauweise (offen, Einzel- und Doppelhäuser)	Max. Zahl der Vollgeschosse (II)
Maximale Firsthöhe (10,50 m)	Dachform und -neigung (SD Satteldach, 30°-47°)

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Mögliche Hauptgebäude, PKW-Stellflächen und Eingrünungen im allgemeinen Wohngebiet
- Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Seebach (nachrichtl. Übernahme LRA ERH 2013)

3. TEXTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

- 3.1 Das Baugelände wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO werden innerhalb dieses Mischgebietes, abweichend von den allgemein üblichen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zugelassen.
- 3.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO sind gem. Planeinschrieb als Höchstgrenzen festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.
- 3.3 Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO ist eine maximale Firsthöhe von 10,50 m, gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Erschließungsstraße um maximal 0,50 m überschreiten. Geringfügige Abweichungen können auf Grundlage von § 18 Abs. 2 BauNVO jedoch zugelassen werden. Bei Doppelhäusern ist ein Ersatz der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen zulässig.
- 3.4 **Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abschnitt 3 BauNVO)**
Gemäß Planeinschrieb sind bauliche Anlagen in offener Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (Art. 6 BayBO) sind einzuhalten.
- 3.5 Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen ist auf Grundlage von § 23 Abs. 3 BauNVO in Ausnahmefällen zulässig.

Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12, 14, 21a BauNVO)

- 3.6 PKW-Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Es sind jedoch die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu beachten. Alle gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Möhrenhof notwendigen Stellflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Bei der Errichtung von Garagen ist ein Stauraum von 5 m zur Erschließungsstraße einzuhalten. Für die Errichtung und den Stellplatznachweis gelten die Vorschriften der Carportrichtlinie und der Stellplatzsatzung in ihrer zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung.
- 3.7 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, wie z. B. Anlagen zur Müllentsorgung, Gasversorgungsanlagen, Geräteschuppen oder Gartenhäuser sind ebenfalls außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind grundsätzlich zu beachten.

Grünflächen, Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- 3.8 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 im Bebauungsplan festgesetzten, privaten Grünflächen sind von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Grünflächenanteile, für die keine ergänzenden Pflanzbestimmungen getroffen werden, sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.
- 3.9 Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind die privaten Grünflächen nordwestlich der Erschließungsstraße mit naturraumpflegegerechten Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen sowie begleitenden Gras-/Krautsäumen zu bepflanzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Baumquartieren kann geringfügig abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Nicht zulässig sind Nadelgehölze, Ziergehölze und kleinkronige Zuchtformen der naturraumpflegegerechten Laubbaumarten. Die Artenzusammensetzung ist unter Berücksichtigung der Pflanzempfehlungen gem. den Hinweisen 5.1 und 5.2 festzulegen. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an diese Pflanzempfehlungen zu ersetzen.

- 3.10 Je Baugrundstück ist ein naturraumpflegegerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Hierbei sind Pflanzempfehlungen gem. den Hinweisen 5.1 und 5.2 zu berücksichtigen. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an diese Pflanzempfehlungen zu ersetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.11 Maßnahmen zur Baufeldräumung wie auch die Erschließung der baulichen Nutzflächen sind zwischen dem 15.08. und dem 01.03. einzuleiten.
- 3.12 Entlang der Seebach ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ein 5,00 m breiter Uferstreifen aus der ackerbaulichen Nutzung herauszunehmen und als Altgras-/Hochstaudensaum mit einzelnen Strauchweiden- oder Erlengruppen zu entwickeln. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern aus technischen oder wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich ist. Grundsätzlich ist zu gewährleisten, dass maximal 50 % des Gewässerbegleitstreifens von naturnahen Gehölzgruppen eingenommen werden und gehölzdominierte Gewässerabschnitte im regelmäßigen Wechsel mit krautigen Vegetationsstrukturen auftreten. Die Artenzusammensetzung ist unter Berücksichtigung der Pflanzempfehlungen gem. Hinweis 5.3 festzulegen. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an diese Pflanzempfehlungen zu ersetzen.
- 3.13 Die Pflege von Gehölzgruppen entlang der Seebach ist ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Die nicht von Gehölzgruppen eingenommenen Grünflächenanteile entlang der Seebach sind durch eine 3- bis 5-jährliche Herbstmahd (ab 01.09.) zu pflegen und langfristig vor Verbuchungen zu bewahren.
- 3.14 Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen sind unverzüglich nach Bezug der Wohngebäude fertig zu stellen.
- 3.15 Die nachfolgend abgegrenzte Teilfläche von 2.170 m² des Waldbestandes ist unter Berücksichtigung der Pflanzempfehlungen gem. Hinweis 5.3 festzulegen. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an diese Pflanzempfehlungen zu ersetzen.



Im Einzelnen sind auf der betreffenden Teilfläche folgende Entwicklungsmaßnahmen fachgerecht umzusetzen:

- Die ausschließlich erwerbsorientierte Waldbewirtschaftung ist aufzugeben und das Ausbringen von Düngemitteln oder Pestiziden ist zu unterlassen.
- Im Rahmen eines vorgezogenen Enttriebes (Femmelieb oder Plenterlieb) ist der bestehende Kieferschirm stark aufzulichten und ein Bestockungsgrad von etwa 40 % zu erreichen (Entnahme von etwa 30 bis 40 % des aktuellen Stammvolumens).
- Als habitativ wirksame Zusatzstruktur ist die nördlich der vorgesehenen Entwicklungsfäche bestehende Rückegasse bis an die südliche Flurstücksgrenze zu verlängern. Saure Rohhumusaufgaben auf der Rückegasse sind vollständig abzutragen, um wertvolle Rohbodenstandorte zu schaffen.
- Die im Bereich der geplanten Rückegasse entstehenden Rohbodenstandorte sind als Pionierstrassen bzw. Sandmagerrasenfragmente zu entwickeln und zu pflegen: Durch einen regelmäßigen Aufbruch der sich einstellenden Vegetationsdecke im 5-Jahres-Turnus ist zu gewährleisten, dass sich die naturschutzfachlich hochwertigen, jungen Sukzessionsstadien der Sandmagerrasen auf den nährstoffarmen Substraten dauerhaft halten können. Diese Bestandspflege ist mit geeigneten landwirtschaftlichen Maschinen (Egge, Gubber o. B.) durchzuführen.
- Im Zuge der weiteren Waldbewirtschaftung ist mittel- bis langfristig die Entwicklung eines lichten Eichen-Birken-Kiefernbestandes (Bestockungsgrad ca. 40%) mit begleitender Krautschicht sicher zu stellen, die sich aus Arten der Eichen-Kiefernwälder, Sandmagerrasen und Heiden zusammensetzt (z. B. Hasen-Segge, Silbergras, kleines Habichtskraut, Schafschwengel, Heidekraut, Heidelbeere etc.). Im Turnus von etwa 3 bis 5 Jahren ist zur Erhaltung der lichten Waldstruktur eine Durchforstung durchzuführen, bei der aufkommender Gehölzaufwuchs entsprechend dem festgelegten Entwicklungsziel und Bestockungsgrad gelenkt wird. Folgende Bestandszusammensetzung ist hierbei unter Berücksichtigung waldbaulicher Aspekte anzustreben:
Stiel-Eiche (*Quercus robur*): ca. 30 %
Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*): ca. 50 %
Hänge-Birke (*Betula pendula*): ca. 10 bis 15 %
Sonstige standortgerechte Laubgehölze: 5 bis 10 %
- Die naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen sind unverzüglich nach Bezug der Wohngebäude im Eingriffsraum fertig zu stellen.

Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 3.16 Die Entwässerung baulicher Nutzflächen ist im Trennsystem vorzusehen. Dach- und Oberflächenwasser, das auf Gebäuden und außerhalb betrieblicher Umgangflächen anfallt, ist auf fachgerecht vorbereiteten Freiräumen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zu versickern, als Brauchwasser zu speichern, oder in die Seebach einzuleiten. Hierbei sind die gesetzlichen wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen zu beachten.
- 3.17 Sollten innerhalb des Plangebietes Entwässerungsanlagen für Gewässer vorhanden sein, sind diese zu erhalten oder erforderlichenfalls umzubauen.

Maßnahmen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

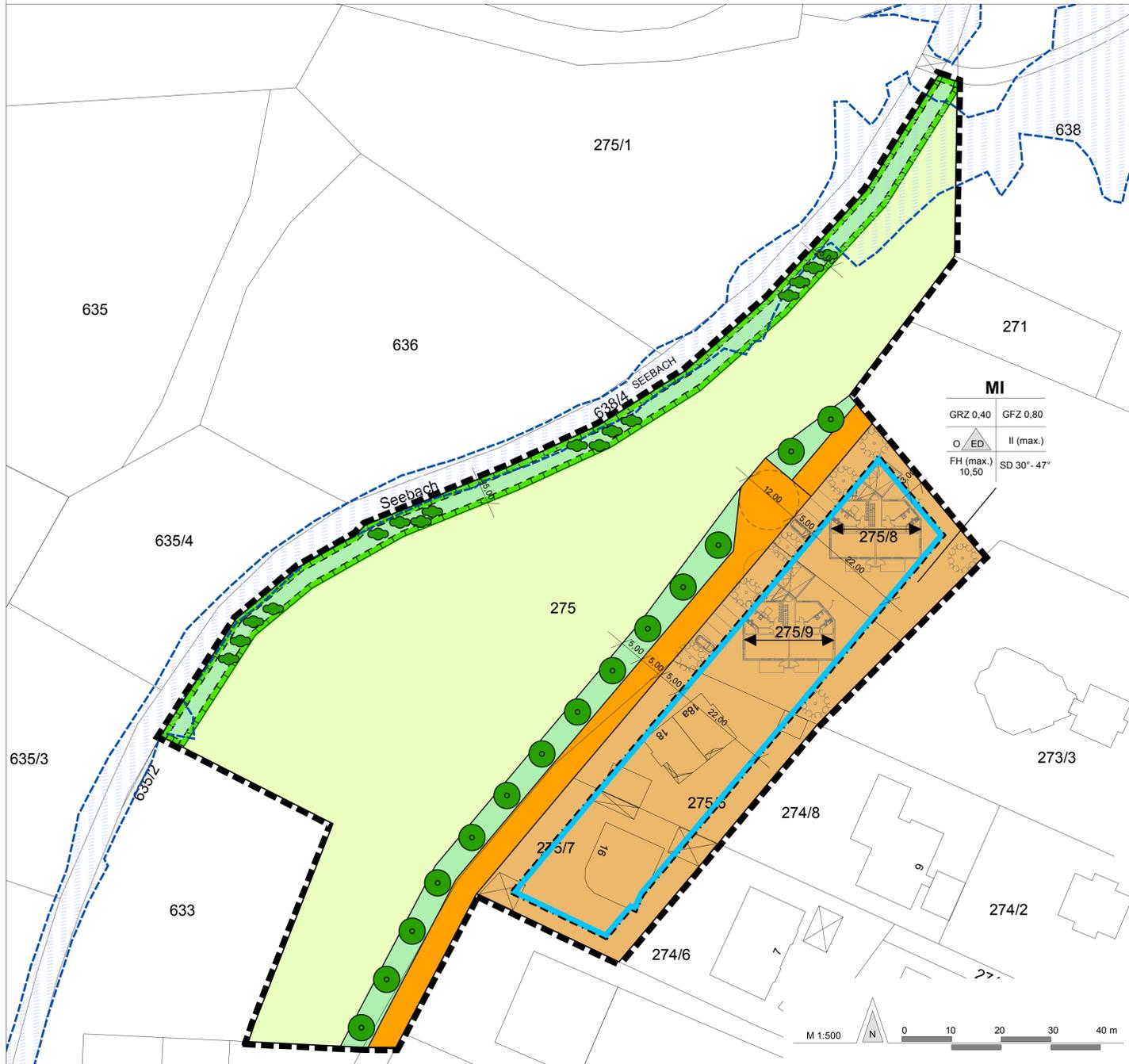
- 3.18 Lärm- und Geruchsimmisionen, die auf die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft zurückzuführen sind, sind zulässig. Ggf. sind im Rahmen der baulichen Ausgestaltung und Nutzung des festgesetzten Mischgebietes entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Für die Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung werden gem. Planeinschrieb Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 47 Grad zugelassen. Für untergeordnete, erdgeschossige Anbauten sind auch flach- und fachgeneigte Dächer zulässig. Dachgauben dürfen eine Länge von max. 3/5 der Dachlänge einnehmen. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,00 m, zwischen den Gauben mind. 1,00 m, betragen. Die Einzellänge der Dachgauben beträgt max. 4,00 m. Die Errichtung von Zwerchgiebeln ist erlaubt, jedoch auf eine Breite von max. 5,00 m beschränkt.
- 4.2 Auf Hauptgebäuden und Garagen sind rote, braune, graue oder schwarze Dacheindeckungen zulässig.
- 4.3 Für Carports und Garagen sind flach geneigte Dächer von bis zu 4 Grad oder Satteldächer mit einer an das Hauptgebäude angepassten Form (nicht zwingend gleiche Dachneigung) zulässig. Bei Satteldächern ergibt sich die zulässige Firsthöhe von 7,00 m, bei Flachdächern wird die zulässige Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt. Bei giebelseitiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe max. 4,50 m betragen. Als Bezugspunkt gilt das Niveau der Erschließungsstraße. Bei Satteldächern liegt die Dachneigung zwischen 30 und 47 Grad.
- 4.4 Stellplätze und Fußwege sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4, 5 BayBO).
- 4.5 Nicht überbaubare Teilflächen innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen wie auch nicht überbaute Teilflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind vor Oberflächenbefestigungen und -versiegelungen zu bewahren und zu begrünen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

5. TEXTLICHE HINWEISE

- 5.1 Naturraumpflegegerechte Laubbaumarten mittlerer Standorte
- Acer campestre (Feldahorn) - Pnyus pyrastrer (Wildbirne, Holzbirne)
- Carpinus betulus (Hainbuche) - Quercus robur (Stieleiche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) - Quercus petraea (Traubeneiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- 5.2 Ortsstypische Obstarten/-sorten
- Apfel „Biesterfelder Renette“ - Apfel „Rheinischer Bohnapfel“
- Apfel „Geheimrat Oldenburg“ - Apfel „Roter Boskoop“
- Apfel „Gewürzluiken“ - Apfel „Winterrambur“
- Apfel „Gravensteiner“ - Birne „Gellerts Butterbirne“
- Apfel „Jakob Fischer“ - Birne „Clapps Liebling“
- Apfel „Goldrenette von Blenheim“ - Birne „Gute Graue“
- Apfel „Kaiser Wilhelm“ - Birne „Oberösterreichische Weinbirne“
- Apfel „Klarapfel“ - Heimische Wildobstarten (Vogelbeere, Vogelkirsche, Wildapfel, Holzbirne)
- Apfel „Lohrer Rambur“
- Apfel „Ontario Apfel“



- 5.3 Naturraumpflegegerechte Laubgehölzarten wechselfeuchter und feuchter Standorte
- Salix aurita (Ohrweide)
- Salix cinerea (Graweide)
- Alnus glutinosa (Schwarzlerche)
- 5.4 Bei der Regenwasserbeseitigung sind Vorgaben des Merkblattes ATV-DWK-M 153 zu berücksichtigen. Um die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser sicherzustellen, sind darüber hinausgehend Vorgaben des DWA-Arbeitsblatts A 138 zu beachten. Ergänzend wird auf die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENNG) hingewiesen.
- 5.5 Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergründerkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungszustand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.
- 5.6 Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugelände archaische Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdbestände o. ä. auftreten, sind diese Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).
- 5.7 Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Bodenarbeiten sollten gemäß vorhandener Richtlinien (z. B. DIN 18915) ausgeführt werden. Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigten Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen aufweisen, sind wieder herzustellen. Unbelastetes Aushubmaterial, insbesondere anstehender Boden, sollte soweit möglich innerhalb des Baugeländes für den Massenausgleich eingesetzt werden.
- 5.8 Festsetzungen des Grundordnungsplanes „Seebachtal“ werden durch die vorliegende, 1. Änderung des Grundordnungsplanes außer Kraft gesetzt.

6. VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.03.2013 die 1. Änderung des Grundordnungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt April 2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Möhrendorf Thomas Fischer, 1. Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit offener Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Grundordnungsplanes in der Fassung vom 28.02.2013 wurde vom 02.04.2013 bis 03.05.2013 durchgeführt.

Möhrendorf Thomas Fischer, 1. Bürgermeister

Zum Vorentwurf der 1. Änderung des Grundordnungsplanes in der Fassung vom 28.02.2013 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.03.2013 in der Zeit vom 02.04.2013 bis 03.05.2013 beteiligt.

Möhrendorf Thomas Fischer, 1. Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Grundordnungsplanes in der Fassung vom 11.11.2013 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2014 bis 12.02.2014 öffentlich ausgestellt.

Möhrendorf Thomas Fischer, 1. Bürgermeister

Zum Entwurf der 1. Änderung des Grundordnungsplanes in der Fassung vom 11.11.2013 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.01.2014 in der Zeit vom 10.01.2014 bis 12.02.2014 beteiligt.

Möhrendorf Thomas Fischer, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Möhrenhof hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.03.2014 die 1. Änderung des Grundordnungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.11.2013 als Satzung beschlossen.

Möhrendorf Thomas Fischer, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Grundordnungsplanes wurde im Amtsblatt Juli 2014 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Grundordnungsplan mit Begründung zur Einsichtnahme in der Gemeinde Möhrenhof in 91096 Möhrenhof, Hauptstraße 16 während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Grundordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Möhrendorf Thomas Fischer, 1. Bürgermeister



1. Änderung des Grundordnungsplanes Seebachtal
11. November 2013

