

1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1-11 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zehenthof" des Marktes Floss als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (als Höchstmaß) GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ (als Höchstmaß) GFZ 0,8
Wandhöhe traufseitig TW max. 4,30m
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) E+D (2 Vollgeschosse möglich)
Dachform Satteldach

Festsetzung durch das Schema der Nutzungsschablone im Plan:

Baugebiet:	WA
GRZ: 0,4	GFZ: 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II	Bauweise: o
Dachform:	SD = Satteldach

1.2 BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen

1.3 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite
Geh- und Radweg bzw. Parkplätze in Schotterbauweise

1.4 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit Pflanzvorschlag.
Straßenbäume und Gehölzgruppen nach Pflanzliste 3.5.2.
Private Grünflächen mit Pflanzfestsetzung zur Baugebiets-eingrünung mit 2-reihiger Feldgehölzhecke und Baumentil 5 % nach Punkt 3.5.2 auf den Baugrundstücken, die Durchführung hat im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.
Private Grünflächen mit Pflanzfestsetzung zur Baugebiets-eingrünung mit 1-reihiger Feldgehölzhecke und Baumentil 5 % nach Punkt 3.5.2 auf den Baugrundstücken, die Durchführung hat im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.
Pflanzung Einzelbaum auf öffentlicher Fläche als Straßenbaum gemäß Textlichen Festsetzungen Punkt 3.5.2. Die im Plan festgesetzten Standorte sind geringfügig verschiebbar. Eine Pflanzfläche von mind. 6 m² Größe ist herzustellen.
Gehölzgruppen zur Baugebietseingrünung, Arten nach 3.5.2. Pflanzung von Hecken mind. 2-reihig, mind. 1 Baum je 50m² nach Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde.

1.5 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes. Die planlichen und textlichen Festsetzungen gelten für diesen Geltungsbereich.

2. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

Bestehende Baukörper innerhalb und außerhalb Geltungs-bereich (Wohngebäude, gewerbliche Gebäude, Nebengebäude)
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Vorgeschlagene, geplante Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Parzellennummern für die von der 6. Änderung betroffenen Baufenster bzw. Grundstücke

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

Vollgeschosse: Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, d. h. das Dach-geschoss kann ein Vollgeschoss nach Bay Bo ergeben.
Dachgestaltung: Der Dachverlauf entsprechend Planungsvorschlag verläuft parallel zur Gebäudelängsseite (Hauptfirstrichtung). Zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt: Bei E oder E+D: 38 - 43°
Dachdeckung: Es sind naturrote und mattgraue Dachdeckungen zulässig.
Firstverlauf: Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsseite als Vorschlag.
Firsthöhe: Die Firsthöhe bei Satteldächern ergibt sich durch die max. Wandhöhe (TW) traufseitig und der Dachhöhe entsprechend zulässiger Dachneigung.
Fassadengestaltung: Außer Putz- und Holz sind Fassadenverkleidungen aus Faser-zement zulässig. Die Farbgebung hat mit gedeckten Farben zu erfolgen.
Doppelhäuser: Doppelhäuser sind in Bauweise, Farbe und Putzstruktur auf-einander abzustimmen.
Garagen: Für Garagen und Nebengebäuden ist Grenzbebauung nach Art. 7 Abs. 4 Bay Bo zulässig.

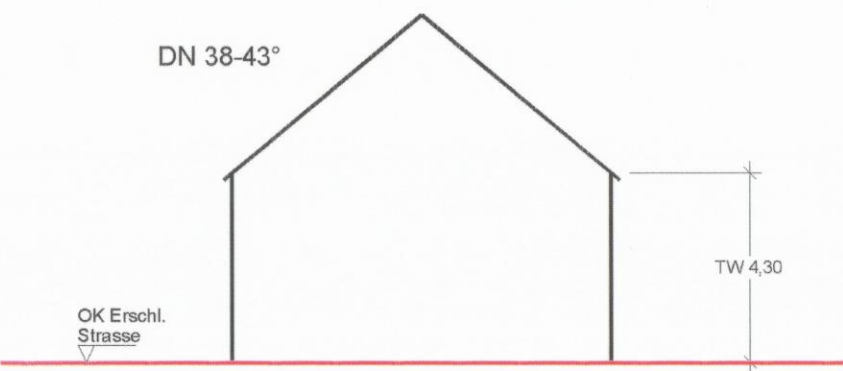
Es sind folgende Dachformen zulässig:

- Giebelständige Dächer mit einer Dachneigung von 38°-43°; soweit diese eine Tiefe von 6,50m an der seitlichen Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
- Traufständige Gebäude, Dachneigung 38°-43° wie Hauptgebäude.
- Leicht geneigte Dächer bzw. Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 5°.

Dachgauben: Es sind stehende Gauben oder Schieppgauben bis zu einer Breite von 2,40 m zulässig, mind. 2,50m vom Dachrand entfernt, mind. 0,90m Abstand untereinander.

3.2 BAUHÖHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Gebäudehöhe: Die zulässige Wandhöhe traufseitig Tw beträgt 4,30m ab Ok Fahrbahn an der nächstliegenden Erschließungsstraße. Die Wandhöhe bemißt sich bis zum Schnittpunkt der Wand mit derDachhaut. Siehe hierzu Schemaskizzen für E+D.
Kniestock: Ein Kniestock bei E+D ist zulässig, soweit die zulässige Wandhöhe eingehalten wird.



3.3 VER- UND ENTSORGUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)

Abwasser: Das anfallende Schmutzwasser ist in einen öffentlichen Misch-wasserkanal einzuleiten. Die Anschlußhöhe entsprechend Erschließungsplanung ist zu beachten.
Tagwasser: Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist ebenfalls in den Mischwasserkanal zu leiten.
Leitungen: Versorgungsleitungen für Elektro und Medien sind nach Möglichkeit unterirdisch zu verlegen.

3.4 EINFRIEDUNGEN/AUFSCÜTTUNGEN

Zaune: Grundstückseinfriedungen sind als Holz- oder als Maschendraht-zaune mit Hinterpflanzung in einer Höhe von max. 1,30m zulässig.
Sockel/Mauern: Durchgehende Zaunsockel über 30 cm Höhe sind unzulässig, ebenso Stützmauern.
Aufschüttungen: Die Auffüllung der Baugrundstücke ist unter Bezug auf die nächstgelegene, geplante Höhe der Erschließungsstraße zulässig.

3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.5.1 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Pflanzfestsetzung auf öffentlichen und privaten Flächen nach 1.4 Grünordnung. Geplante Bäume sind vor Beschädigung dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind innerhalb von 1 Jahr zu ersetzen.

3.5.2 PFLANZLISTEN

Bäume im Geltungsbereich

STRASSENBAÜME:

Tilia cordata - Winter-Linde
Acer platanoides - "Columnare" Spitz-Ahorn

SONSTIGE BAUMARTEN:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Obstgehölze in Sorten als Hoch- oder Halbstamm

Pflanzqualität: Hochstämmе mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm

GEHÖLZE:

Es sind einheimische standortgerechte Gehölze festgesetzt.

Acer campestre - Feld-Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Quercus robur - Stiel-Eiche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Sambucus nigra - Holunder
Salix purpurea - Purpur-Weide
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: verpflanzte Heister oder Sträuchern, mind. 60 - 100

4. HINWEISE

Die Träger der Versorgungseinrichtungen sind mind. 3 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen schriftlich zu informieren.

Baugestaltung: Bauherren sollen über den Markt Kontakt zu Planern aufnehmen. Diese stehen zur bauleitenden Einzelberatung zur Verfügung. Auf entsprechende Broschüren und Planungshilfen wird verwiesen.

Wasser- und Energieeinsparung: Die Möglichkeiten der Brauchwassernutzung zur Einsparung von Trinkwasser sind zu nutzen. Ebenso sind Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien erwünscht (Holz-Hackschnitzel Heizungen, Brauchwasser durch Solaranlagen, "Photovoltaik-Anlagen").

Schallschutz: Zum Immissionsschutz wird eine 2-reihige Feldgehölzhecke auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Brandschutz: Der Brandschutz wird durch die Feuerwehr des Marktes gewährleistet (Rettungswege, Hilfsfristen). Gegenüber der ursprünglichen Planung wird nun das Befahren der Geh- und Rad-wege durch Einsatzfahrzeuge von den Wendeplätzen aus gewährleistet. Die Dimensionierung der Löschwasserleitungen erfolgt im Zuge der Erschließungs-planung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.06.2004 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.06.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2004 bis 20.08.2004 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 09.07.2004 ortsüblich hingewiesen.

Der Markt Floss hat mit Beschluß des Marktrates vom 09.12.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 25.10.2004 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist am 14.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan wird mit Begründung ab 14.12.2004 im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist somit am 14.12.2004 in Kraft getreten.

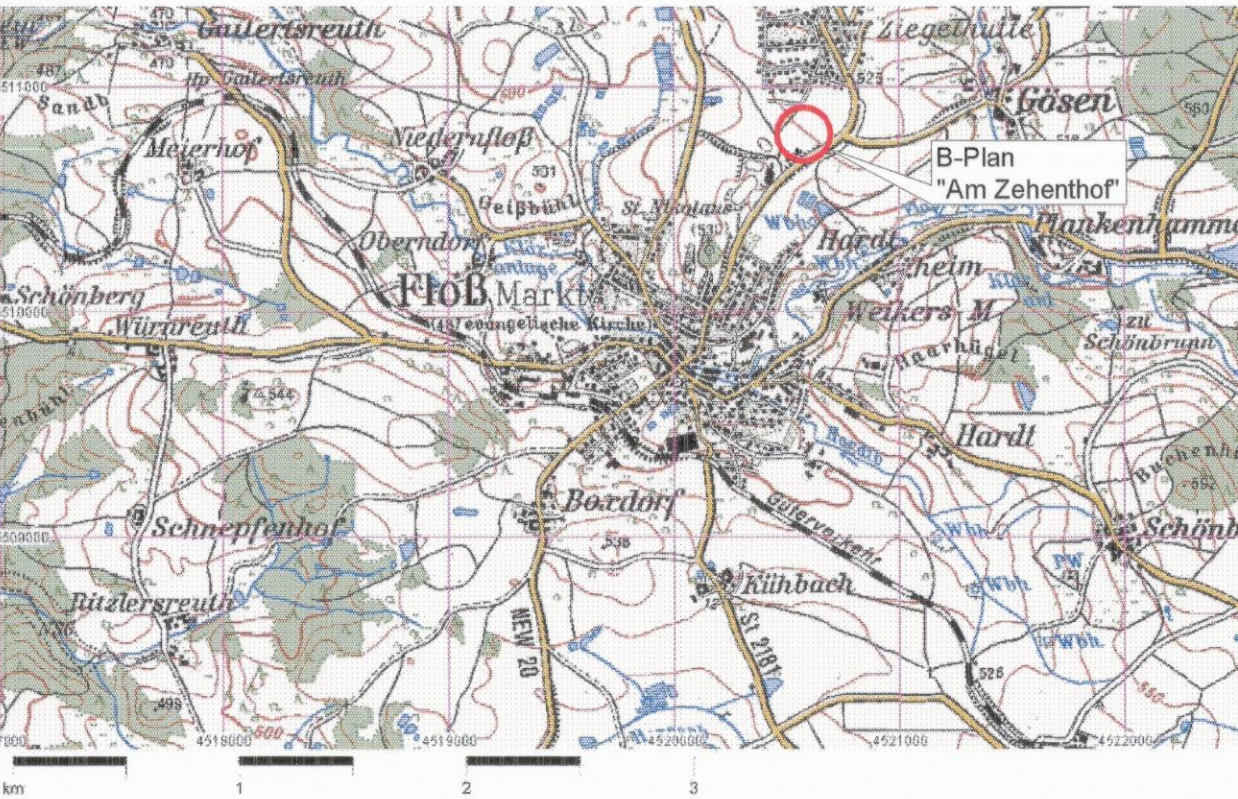
Auf Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verletzungs- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber des Marktes geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB). Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Markt Floss, den 16. Dez. 2004
Güter, Stich
1. Bürgermeister
(Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN MIT GRUENORDNUNG "AM ZEHENTHOF"

PLANUNGSGRUNDLAGE:



6	Baugrenzen, Grünflächen, Parzellennummern, Geh- u. Radwege, Geltungsbereich, Textliche Festsetzungen,	Schieke	25.10.2004
7	Geltungsbereich, Textliche Festsetzungen,	Schieke	17.06.2004
INDEX	ÄNDERUNG	GEPR.	DATUM:

BEBAUUNGSPLAN + GRUENORDNUNG 6. ÄNDERUNG ENTWURFSFASSUNG VOM 25.10.2004

PLANNUMMER: IV-EP-BP01	PROJEKTNUMMER: 31055	MASSSTAB: 1:1000	ANLAGE:
VORABENSTÄGER: MARKT FLOSS	ENTWURFSVERFASSER: COPLAN AG, RATHAUSPLATZ 3, 92685 FLOSS	COPLAN AG, RATHAUSPLATZ 3, 92685 FLOSS	COPLAN AG, RATHAUSPLATZ 3, 92685 FLOSS
MARKT FLOSS	ORT	DATUM	EGGENFELDEN
UNTERSCHRIFT	UNTERSCHRIFT	UNTERSCHRIFT	UNTERSCHRIFT
FUNDSTELLE: VidentFloss_Mark31055_BP_Zehenthof0030_Plan04/IV_BP02.DWG	PLANGRÖSSE: 1,16 x 0,594 = 0,69 m2		



Dienstgebäude: Rathausplatz 3, 92685 Floß
Besuchszeiten: Montag - Freitag: 08.00-12.00 Uhr
und Donnerstag: 13.30-17.30 Uhr
Telefon: 0 96 03 / 92 11-0 (Vermittlung)
Telefax: 0 96 03 / 92 11-50
e-mail: Poststelle@Floss.de
Internet: www.floss.de

Bankverbindungen:

Sparkasse Floß, Kto.Nr.: 240 090 118, BLZ 753 519 60
Raiffeisenbank Floß, Kto.Nr.: 703 605, BLZ 753 620 39
Volksbank Floß, Kto.Nr.: 300 500, BLZ 753 900 00

Geschäftsleitung

BEKANNTMACHUNG

Durchführung der Baugesetze Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zehenthof“

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 09. Dezember 2004 die
6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zehenthof“
als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Maßgebend ist der Bebauungsplan der Coplan AG, Eggenfelden, i.d.F. vom 25.10.2004
Der Bebauungsplan und seine Begründung werden im Rathaus Floß, Zimmer 202, während der allgemeinen
Öffnungszeiten zur Einsicht für jedermann bereit gehalten.

Hinweise:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Gemäß § 214 BauGB und 215 BauGB sind unbeachtlich

1. eine Verletzung bestimmter Verfahrens- und Formvorschriften sowie bestimmter materieller Regelungen,
2. Mängel der Abwägungen,
soweit sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Markt geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt auch, wenn die Vorschriften über die Beschlussfassung, die Genehmigung oder das Anzeigeverfahren verletzt wurden oder wenn der mit der Bekanntmachung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Auf die Vorschriften in § 39 bis 44 BauGB über das Entstehen, die zeitlich befristete Geltendmachung und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wegen etwaiger Wertverluste infolge gegenwärtigen Regelungen der baulichen oder sonstigen Nutzung wird hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauGB).

Hingewiesen wird zudem auf § 47 VwGO, Art 1 AGVwGO und Art 5 AGVwGO, wonach der Bayerische Verwaltungsgeschichtshof in München über die Gültigkeit von Satzungen nach dem BauGB auf Antrag entscheidet. Den Antrag kann jede natürliche oder juristische Person, die geltend macht, durch die Rechtsvorschriften oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt worden zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden, sowie jede Behörde innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung der Rechtsvorschriften stellen. Er ist gegen die Körperschaft zu richten, welche die Rechtsvorschrift erlassen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zehenthof“ in Kraft.

Floß, den 10.12.2004

Günter Stich
1. Bürgermeister

Auszuhängen am: 13.12.2004

Abzunehmen am: 17.01.2005

Tatsächlich ausgehängt am: 13.12.04

Tatsächlich abgenommen am: 17.1.04

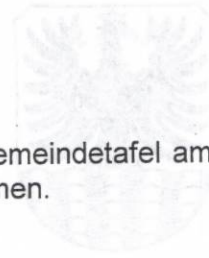
Bekanntmachungsvermerk

Die Bekanntmachung wurde durch öffentlichen Aushang an der Gemeindetafel am 13. Dezember 2004 angeheftet und am 17. Januar 2005 wieder abgenommen.

Floß, 18.01.2005

Markt Floß

Günter Stich
1. Bürgermeister



Günter Stich
1. Bürgermeister