

1. TEXTLICHE. FESTSETZUNGEN

1.1 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

1.1.1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten, außer es werden in den nachfolgenden Festsetzungen gesonderte Regelungen getroffen.

1.1.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig:

1.1.3 BAUWEISE:

Offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO

1.1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 2.2.

1.2 FESTSETZUNGEN NACH Art. 91 BayBO

1.2.1 HAUPTGEBÄUDE, max. 2 Vollgeschosse

1.2.1.1 Dach:

Dachform: symmetrisches Satteldach
ab 30° Dachneigung auch als Krüppelwalmdach mit einer max. Walmfläche von 1/3 der Giebelfläche

Dachneigung: 24°-35°

Dachdeckung: Pfannen rot

Dachgauben/Querhaus: ab einer Dachneigung von 30° zulässig, pro Dachfläche sind max. 2 Dachgauben mit je max. 1,75 m² Ansichtsfläche und 1 Querhaus, mindestens 3,50 m vom Ortgang entfernt, zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben und Querhäuser darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First des Quergiebel muss min. 50 cm tiefer als der First des Hauptdaches sein.

Kniestock: von OK-Rohdecke bis OK-Fußpfette max. 1,50 m

1.2.1.2 Baukörper:

Proportion: Verhältnis Hauslänge zu Hausbreite $\geq 1,2 : 1,0$, wobei der First parallel zur längeren Seite des Gebäudes verläuft.

Untergeordnete Anbauten: wie Wintergärten, Pergolen, Balkone, Freisitzüberdachungen oder Vordächer sind, soweit nicht andere geltende Vorschriften (z.B. BayBO) dadurch verletzt werden, bis max. 3 m über die Baugrenzen hinaus zulässig.

traufseitige Wandhöhen: max. 6,50 m über natürlichem Gelände.

1.2.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

1.2.3.1 Allgemeine Festsetzungen:

Kellergaragen: unzulässig

1.2.3.2 Grenzgaragen:

Abstandsflächen: Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen mit einem Mindestgrenzabstand von 1,50 m an die Nachbargrenze gebaut werden

Dachform: Satteldach

traufseitige Wandhöhen:

- von der Straße aus bergseitige Grenzgaragen:
max. 3.10 m über Urgelände
- von der Straße aus talseitige Grenzgaragen:
max. 3.10 m über direkter mittlerer Straßenhöhe

1.2.3.3 Für an der Grenze zusammengebaute Garagen gelten zusätzlich folgende einheitliche Festsetzungen:

Dachneigung/Gestaltung: einheitlich mit der jeweiligen Nachbargarage

Dachform: einheitliches Satteldach mit Firstrichtung gem. Ziff. 2.2.

1.2.3.4 GARAGENVORPLÄTZE

Für die Garagenvorplätze sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt:

- z.B. Granitpflaster, graues Betonpflaster mit breiter Rasen- oder Splittfuge, Ökopflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen
- die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt **in das Privatgrundstück**
- zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein Abstand von exakt 5,00 m als Stellplatz bzw. Stauraum, nicht eingezäunt, freigehalten werden

1.2.4 EINZÄUNUNG DER PARZELLEN

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- zum öffentlichen Straßenraum sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen oder senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig
- zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit mindestens abschnittsweiser natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig
- sichtbare Zaunsockel sind unzulässig

1.2.5 EINGÄNGE:

Die Hauseingänge dürfen maximal 40 cm über dem natürlichem Gelände oder bei zulässigen Auffüllungen max. 40 cm über Straßenniveau (mittlere Straßen - Höhenkote) liegen.

1.2.6 GELÄNDE:

- Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.
- Das Baugrundstück darf straßenseitig bis auf Höhe der Erschließungsstraße aufgefüllt werden. Ansonsten sind Geländeänderungen von mehr als 60 cm unzulässig.
- Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind nur im Bereich der Grenzgaragenzufahrten bis max. 1,00 m Höhe zulässig (Material: Naturstein, Beton gestockt).
- Notwendige Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:3 zulässig.

1.3 IMMISSIONSSCHUTZ

1.3.1 LANDWIRTSCHAFT:

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

1.3.2 STRASSENLÄRM:

Die in der DIN 18005 für ein WA angegebenen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden im Baugebiet durch den Verkehrslärm der Staatsstraße ST 2119 überschritten. Die Überschreitungen betreffen die Parzellen 1, 32, 33, 34 und 36 (**1. südliche Häuserzeile**) in der Nacht um bis zu 3 dB(A).

Die o.a. Verkehrslärmbeeinträchtigungen wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung durch die Festsetzung folgender Schallschutzauflagen für Wohngebäude als zumutbar abgewogen:

Festsetzungen für Parzellen 1, 32, 33, 34 und 36:

- Die Dämmung der Außenwände darf ein bewertetes Schalldämmmaß von 49 dB(A) nicht unterschreiten.
- Die Fenster von Aufenthaltsräumen in der Südfassade müssen mindestens der Schallschutzklasse III nach VDI 2719 entsprechen.
- Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens ein Lüftungsfenster in der straßenlärmabgewandten Fassade aufweisen oder sind über eine schalldämmte Zwangsbelüftung ausreichend zu belüften ((zulässiger Rauminnenpegel 25 dB(A)).
- Die Anordnung notwendiger Lüftungsfenster lärmempfindlicher Aufenthaltsräume darf nicht an der der Staatsstraße zugewandten Fassade erfolgen.

1.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

1.4.1 ALLGEMEINES

- Die nicht überbauten Flächen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes vom zukünftigen Eigentümer zu begrünen und in dieser Gestalt zu erhalten. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
- Für die im Plan eingetragenen Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten und öffentlichen Grünflächen wird die Verwendung der in Ziff. 1.4.2 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.
- Es können alle Ziergehölze verwendet werden außer den in 1.4.3 beschriebenen Arten.
- Sicherstellung des Pflanzraumes:

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 40 cm
- Rasen Auftrag Oberboden: 20 - 25 cm

1.4.2 ARTENLISTE DER GEHÖLZE

1.4.2.1 Baumarten der Wuchsklasse I:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm für den öffentlichen Bereich

Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm für den privaten Bereich

- | | |
|---------------------------|---------------|
| <i>Tilia cordata</i> | - Winterlinde |
| <i>Acer platanoides</i> | - Spitzahorn |
| <i>Quercus robur</i> | - Stieleiche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - Esche* |

1.4.2.2 Baumarten der Wuchsklasse II:

Pflanzqualität: im Straßenraum als Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm

im privaten Raum auch als Heister 2xv., 150 - 200 cm

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| <i>Acer campestre</i> | - Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | - Vogelkirsche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche |
| <i>Betula pendula</i> | - Birke |
| <i>Prunus padus</i> | - Traubenkirsche* |

1.4.2.3 Obstgehölze und Nußbäume

Pflanzqualität: im Straßenraum als Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm

im privaten Bereich Hoch- bzw. Halbstamm

Auf die Verwendung frostharter, krankheitsresistenter Sorten sollte größter Wert gelegt werden.

1.4.2.4 Sträucher über 4,0 m Wuchshöhe:

Pflanzqualität: 2xv., 100 - 150 cm

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | - Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Weißdorn |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder |
| <i>Salix caprea</i> | - Kätzchenweide |
| <i>Rhamnus frangula</i> | - Faulbaum |

1.4.2.5 Sträucher bis 4,0 m Wuchshöhe:

Pflanzqualität: 2xv., 60 - 100 cm

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Hartriegel |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | - Liguster |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | - Hundsrose |
| <i>Viburnum opulus</i> | - Gemeiner Schneeball |
| <i>Salix purpurea</i> | - Purpurweide* |
| <i>Salix viminalis</i> | - Korbweide* |
| <i>Salix aurita</i> | - Ohrweide* |

* mit dieser Signatur gekennzeichneten Arten sind vorwiegend in der Nähe der Gräben (feuchter Standort) zu pflanzen.

1.4.3 Unzulässige Pflanzenarten

Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen nicht angepflanzt werden: Landschaftsfremde blau oder gelb gefärbte Gehölze mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten).

1.4.4 Je 500 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum nach Artenlisten 1.4.2 als Hochstamm zu pflanzen. Anpflanzungen nach 1.4.8 werden darauf angerechnet.

1.4.5 Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

1.4.6 In den Kaufurkunden sind die Grundstückseigentümer privatrechtlich zu verpflichten, die im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung vorzunehmen.

1.4.7 Öffentliche Grünflächen (ö) nach Ziff. 2.5.5

Die Pflanzungen der Hecken, Strauchgruppen und Bäume werden von der Gemeinde hergestellt. Die erhaltende Pflege obliegt der Gemeinde.

1 standortheimischer Laubbaum je 100 m² umgrenzter Fläche.

10 Sträucher je 100 m² umgrenzter Fläche, gruppiert oder als Hecke.

1.4.8 Private Grünflächen (pr) nach Ziff. 2.5.6

Die Pflanzungen der Hecken, Strauchgruppen und Bäume werden von der Gemeinde hergestellt. Die erhaltende Pflege obliegt dem jeweiligen Grundeigentümer.

1 standortheimischer Obstbaum je 100 m² umgrenzter Fläche.

5 Sträucher je 100 m² umgrenzter Fläche, gruppiert oder als Hecke.

1.4.9 Grenzabstände

Zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist folgender Grenzabstand einzuhalten:

- Sträucher: mind. 2,0 m

- Bäume: mind. 4,0 m

1.4.10 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915/3). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

1.4.11 Pflanzungen im Leitungsbereich

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden sind bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bezüglich der Pflanzungen ist auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu achten.

1.4.12 Spielplatz

Die Gemeinde stattet den Spielplatz auf der durch Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünfläche aus. Die entsprechenden DIN-Normen (v.a. DIN 18034 - Spielplätze für Wohnanlagen) sind zu beachten.

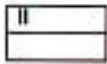
2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



2.2.1

Max. 2 Vollgeschosse zulässig
Mittelstrich ist bevorzugte Hauptfyrstrichtung, Drehung um 90° zulässig
GRZ=0,35; GFZ=0,7 als Maximalwerte, soweit sich nicht aus anderen Festsetzungen geringere Werte ergeben.



2.2.2

Garagen oder andere untergeordnete erdgeschossige Nebenanlagen. Mittelstrich = Fyrstrichtung ist nur für an der Grenze zusammengebaute Garagen festgesetzt.

2.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN

2.3.1



offene Bauweise

2.3.2



pro ausgewiesener Parzelle ist maximal 1 Einzelhaus oder 1 Doppelhaus zulässig

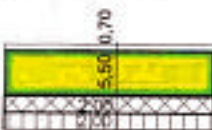
2.3.3



Baugrenze

2.4 VERKEHRSFLÄCHEN

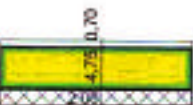
2.4.1



Sammelstraße:

Gehweg B = 2,00 m
befahrbarer Grün- bzw. Parkstreifen B = 2,00 m
öffentliche Straßenverkehrsfläche B = 5,50 m
Bankett B = 0,70 m

2.4.2



Erschließungsstraße:

befahrbarer Grün- bzw. Parkstreifen B = 2,00 m
öffentliche Straßenverkehrsfläche B = 4,75 m
Bankett B = 0,70 m

2.4.3



öffentlicher Fußweg:
wird nicht geräumt und gestreut

2.5 GRÜNFLÄCHEN

2.5.1



Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

2.5.2



Entwässerungsgraben mit Grünstreifen

2.5.3



Öffentlicher Spielplatz

2.5.4 **Maßnahmen der Landschaftspflege**

2.5.4.1 **zu pflanzende Bäume (gemäß Artenliste unter Punkt 1.4.2)**

2.5.4.1.1



Baum, Wuchsklasse I mit Standortbindung

2.5.4.1.2



Baum, Wuchsklasse II mit Standortbindung

2.5.4.1.3



Baum, Wuchsklasse II Standortvorschlag

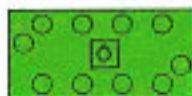
2.5.4.2 **zu pflanzende Gehölze (gemäß Artenliste unter Punkt 1.4.2)**

2.5.4.2.1



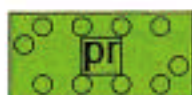
freiwachsende, lockere, raumbildende Strauchpflanzung

2.5.5



öffentliche Flächen für Anpflanzungen gemäß Ziff. 1.4.7.

2.5.6




private Flächen für Anpflanzungen gemäß Ziff. 1.4.8

2.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

2.6.1  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.6.2  Garagen mit einzuhaltender Zufahrt in Pfeilrichtung

2.6.3  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

2.6.4  durchgehende Nummerierung der Parzellen

2.6.5  Höhengichtlinien

3. HINWEISE

3.1  bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

3.2 422/2 Flurstücknummern

3.3  Bestehendes Wohngebäude

3.4  Bestehendes Nebengebäude

3.5 Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone

1= Gebietsart („WA“ = Allgemeines Wohngebiet)

2= max. Zahl der Vollgeschosse („II“ = 2 Vollgeschosse)

3= max. Grundflächenzahl (GRZ)

4= max. Geschossflächenzahl (GFZ)

5= Bauweise („E/D“ Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig)

6= Bauweise („o“ = offene Bauweise)

3.6 GRUNDWASSERSCHUTZ

- 3.6.1 Das Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser wiederverwendet bzw. in flachen Mulden gepuffert werden. Zusätzlich wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück eine Regenwassersammelanlage mit mindestens 3,0 m³ Speichervolumen anzulegen - Überlauf in einen Sickerschacht oder in den Regenwassergraben. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht (näheres regelt die Wasserabgabebesatzung der Gemeinde).
- 3.6.2 Die Vorschriften des Merkblattes DIN 1986 sind anzuwenden. Drainagewasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Sie sind bevorzugt zur Versickerung zu bringen.
- 3.6.3 Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

3.7 DENKMALSCHUTZ

- 3.7.1 Im Gelände des Baugebietes sind keine Denkmäler bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege Archäol. Außenstelle Landshut zu melden.

3.8 ENERGIEVERSORGUNG

- 3.8.1 Sämtliche Kabelverlegung (Strom, Telefon ...usw.) erfolgt unterirdisch.
- 3.8.2 Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel.
- 3.8.3 Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 3.8.4 Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
- 3.8.5 Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der zuständigen OBAG-Bezirksstelle.
- 3.8.6 Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist die OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

3.9 BAUSTOFFE, ALTERNATIVE ENERGIEN, ÖKOLOGIE, GESTALTUNG

- 3.9.1 Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/ Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,....).
- 3.9.2 Straßen, Wege und Plätze sollten in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden (Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).
- 3.9.3 Solarenergie - Nutzung wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.
- 3.9.4 Fassaden, insbesondere Garagenwände, sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- 3.9.5 Auf öffentlichen wie privaten Grünflächen soll der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger vermieden werden.