

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

MAGERSDORF - SONNENHANG

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

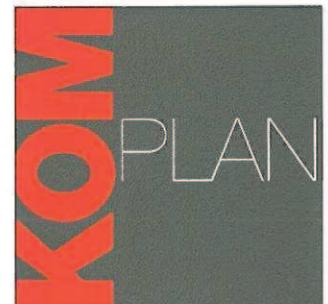
KRÖNING
LANDSHUT
NIEDERBAYERN

Die Gemeinde Kröning
erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches
(BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.
2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung
(BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes
vom 17.11.2014, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom
23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat
Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der
Verordnung vom 22.07.2014, diesen Bebauungsplan mit
Grünordnungsplan "Magersdorf - Sonnenhang" als Satzung.



1. Bürgermeister

| | |
|----------------|---|
| Planung | KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon: 0871/974087- Fax: 0871/974087-29 Mail: info@komplan.landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitekt F. Bauer |
| Planungsträger | VG Gerzen Gemeinde Kröning Rathausplatz 1 84175 Gerzen |
| Maßstab | Lageplan M 1 : 1.000 |
| Stand | 18.03.2015 |



| | | |
|--------------------------|------------|------|
| Bearbeitung | 20.08.2014 | ReFi |
| Geändert Anlass: | | |
| § 3 Abs. 1 § 4 Abs. 1 | 15.12.2014 | ReFi |
| § 3 Abs. 2 § 4 Abs. 2 | 18.03.2015 | ReFi |
| | | |
| 14-0749_BBP | | |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

| Nutzung | Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO | Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO |
|-------------------|---|--|
| WA-Parzellen 1-40 | max. 0,35 | max. 0,5 |
| MD-Parzelle 41 | max. 0,4 | max. 0,6 |

Die zulässige Grundfläche darf durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Garagen/Carports/Nebengebäude/Stellplätze und deren Zufahrten um 50 v.H., jedoch bis max. zu einer Grundfläche von 0,6 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig (II) – Parzellen 3-41

Bauweise :

Bautyp A - Erdgeschoss und Dachgeschoss

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Bautyp B – Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

Bautyp C – Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss auszubilden.

max. 3 Vollgeschosse zulässig (III) – Parzellen 1-2

Bauweise :

Bautyp C - Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss

Das 2. Vollgeschoss ist im Erdgeschoss.

Das 3. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

2.2.2 Zubehöranlagen für Garagen/Carports/Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise:

Erdgeschoss

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Wohngebäude:

Bautyp A max. 4,50 m

Bautyp B max. 6,00 m

Bautyp C max. 4,50 m / 7,00 m

Garagen/Carports/Nebengebäude:

max. 3,00 m

Definition:

Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bzw. FOK Untergeschoss bei Bautyp C bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3.2 Firsthöhe

| | | |
|--------------------------------|----------|-----------------------|
| Wohngebäude: | Bautyp A | max. 9,00 m |
| | Bautyp B | max. 9,00 m |
| | Bautyp C | max. 9,00 m / 11,50 m |
| Garagen/Carports/Nebengebäude: | | max. 5,00 m |

Definition:

Die Firsthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bzw. FOK Untergeschoss bei Bautyp C bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FOK – Erdgeschoss bzw. FOK Untergeschoss aller Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Mittel im Zufahrtbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:

| | |
|--------------------------------|--|
| Wohngebäude: | offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO |
| Garagen/Carports/Nebengebäude: | abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist somit eine Grenzbebauung bzw. eine grenznahe Bebauung bis 9,0 m Länge zulässig. |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

Die im Bebauungsplan dargestellte Firstrichtung stellt eine empfohlene Hauptfirstrichtung dar. Eine Drehung um 90° wird zugelassen.

5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

| Bautyp | Größe in m2 |
|------------|-------------|
| Einzelhaus | 550 |

6 ANZAHL DER WOHN EINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

| Bautyp | Wohneinheiten (WE) |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Einzelhaus – Parzellen 1-2 und 41 | max. 4 WE je Wohngebäude |
| Einzelhaus – Parzellen 3-40 | max. 2 WE je Wohngebäude |

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Wohngebäude

Bautyp A:

Dachform: Satteldach (SD)/ auch höhengestaffelt
Dachneigung: 32° - 42°
Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine, rot/braun/grau/anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 3,00 m
Dachgaupen: zulässig Giebel- oder Schleppegaupen
Aneinandergereihte Dachgaupen sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 40% der Gebäudelänge
Wandhöhe: max. 6,00 m (Definition: siehe Ziffer 2.3.1)

Bautyp B:

Dachform: Satteldach (SD)/ auch höhengestaffelt
Walmdach (WD)/Zeltdach(ZD)/Pulldach(PD)
Dachneigung: SD/WD/ZD: 15° - 25°
PD: max. 15°
Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine, rot/braun/grau/anthrazit
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 3,00 m
Dachgaupen: unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

Bautyp C:

Dachform: Satteldach (SD)/ auch höhengestaffelt
Dachneigung: 32° - 42°
Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine, rot/braun/grau/anthrazit
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut

PD: max. 15°
 Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine, rot/braun/grau/anthrazit
 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
 Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
 Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 3,00 m
 Dachgaupen: unzulässig
 Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

Bautyp C:

Dachform: Satteldach (SD)/ auch höhengestaffelt
 Dachneigung: 32° - 42°
 Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine, rot/braun/grau/anthrazit
 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
 Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
 Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 3,00 m
 Dachgaupen: unzulässig
 Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

7.1.2 Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)/
 Walmdach(WD)/ Zeltdach(ZD)
 Dachneigung: Satteldach/Pultdach max. 42°
 Walmdach/Zeltdach max. 25°
 Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine rot/braun/grau/anthrazit
 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
 bei Pultdach auch Bahnendeckung in Blech/Titanzink/ Gründach;
 Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
 Dachgaupen: unzulässig
 Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

7.2 Private Verkehrsflächen

Hinweis

Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierfür ist eine isolierte Befreiung gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

7.3 Anzahl der Stellplätze

| Bautyp | Stellplätze |
|------------|---------------------|
| Einzelhaus | 2 Stellplätze je WE |

7.4 Abstandsflächen

Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
 Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhe ist das natürliche Gelände (Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und 2 BayBO).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.5 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun
Zaunhöhe: Straßenseitige Einfriedung - max. 1,20 m ab Höhenbezugspunkt
OK-Straße
Seitliche und rückwärtige Einfriedung – max. 1,20 m ab
OK-natürliches Gelände
Sockel: unzulässig

7.6 Gestaltung des Geländes

7.6.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
Die Geländeänderungen dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.

7.6.2 Stützmauern

Art und Ausführung: Stahlbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Hinweise:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines Dritten erfolgen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

Als Höhenbezugspunkt für Stützmauern ist die OK des natürlichen Geländes maßgebend.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

9 STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster, Betonsteinpflaster mit Fuge u. ä.).

Hinweis

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Durch die Niederschlagswasserableitung der einzelnen Baugrundstücke dürfen öffentliche Flächen sowie angrenzende private Grundstückflächen nicht negativ beeinträchtigt werden.

10 PFLANZMASSNAHMEN

10.1 Straßenraumbegrünung

10 PFLANZMASSNAHMEN

10.1 Straßenraumbegrünung

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 2. Ordnung gemäß Artenliste 14.2 und den entsprechenden Mindestqualitäten auf den privaten Grundstücksflächen an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

10.2 Grünzug

Die geplante öffentliche Grünfläche wird mit Baumreihen gemäß 14.1. in den entsprechenden Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten begrünt. Bei straßenwirksamen Einzelgehölzen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Im Bereich des Kinderspielplatzes ist die Verwendung ungiftiger Pflanzenarten zwingend erforderlich.

10.3 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Es sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden, wobei der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % beträgt.

Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind ausschließlich heimische Gehölzarten (autochthon) zu verwenden.

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend Artenliste 14.1 und 14.2 bzw. zwei Obstbäume gemäß der Artenliste 14.4 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

11 PFLANZ- UND SAATARBEITEN

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

13 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen von 13.483 m² erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes auf den Flächen der Fl.-Nr. 812 [Teilfläche], sowie Fl.-Nr. 780 [Teilfläche] und Fl.-Nr. 780/1 , jeweils Gemarkung Kröning.

Auf der ersten Teilfläche [Fl.-Nr. 812] sind folgende Maßnahmen geplant:

- Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes
- Pflanzung von naturnahen Heckenbeständen und Einzelbäumen
- Pflanzung einer Obstbaumreihe (regionaltypische Sorten)

Auf der zweiten Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 780 [Teilfläche]) wird folgendes angestrebt:

- Gestaltung eines naturnahen Grabenverlaufes
- Entwicklung eines hochstaudenreichen Saumstreifens
- Modellierung einer flachen Seige
- Erhalt des Feucht-/Nassgrünlandbestandes
- Pflanzung von naturnahen Heckenbeständen und Einzelbäumen

Die dritte Kompensationsfläche (Fl.-Nr. 780/1) umfasst folgende Maßnahmen:

- Gestaltung einer differenzierten Uferzone am bestehenden Weiher
- Erhalt des Feucht-/Nassgrünlandbestandes
- Entwicklung eines hochstaudenreichen Saumstreifens

Der erforderliche Kompensationsbedarf sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan unter Ziffer 16.1.5 Bereitstellung der erforderlicher Kompensationsflächen dargestellt.

14 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion H „*Molassehügelland (mit Schotterplatten und Altmoränen)*“) zu achten.

Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensorten.

Aufgrund der Lage im Übergang zur freien Landschaft sind Nadelgehölze, Scheinzypressen sowie Hänge-, Trauer und Pyramidenformen unzulässig.

Mit * gekennzeichnete Baum-/Straucharten sind für die Bepflanzung von Spielräumen für Kinder empfehlenswert. Mit ^X gekennzeichnete Baum-/Straucharten, weisen immer bzw. temporär gefährdende Inhaltsstoffe auf.

14.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Flächige Pflanzung: vHei, 250-300

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn*

Acer platanoides

Spitz-Ahorn*

Fagus sylvatica

Rot-Buche

Fraxinus excelsior

Gemeine Esche*

Quercus robur

Stiel-Eiche

Tilia cordata

Winter-Linde*

und vergleichbare Arten.

14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Flächige Pflanzung: vHei, 200-225

Acer campestre

Carpinus betulus

Juglans regia

Malus sylvestris

Prunus avium

Pyrus pyraeaster

Sorbus aucuparia s. str.

und vergleichbare Arten.

Feld-Ahorn*

Hainbuche*

Walnuss

Holz-Apfel*

Vogel-Kirsche*

Wild-Birne

Gemeine Eberesche^x

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

14.3 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100 (autochthon, falls verfügbar)

| | |
|---|--------------------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss* |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster ^x |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche ^x |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball ^x |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball ^x |
| Wildrosen und Beerensträucher Und vergleichbare Arten. | in Arten |

14.4 Obstgehölze

H, 2 x v., 7-8

Äpfel

Danzinger Kantapfel
Kaiser Wilhelm
Maunzen
Reglindis
Retina

Birnen

Gute Graue
Harrow Sweet
Josefine von Mecheln
Madame Verté

Zwetschgen

Hauszwetschge
Schönberger Zwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge

T E X T L I C H E H I N W E I S E

- 1 **BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Bei Aushubarbeiten für Erschließung und Baumaßnahmen ist organoleptisch auffälliges Material zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Gegebenenfalls ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen. Die einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben hierzu sind zu beachten.
- 2 **LEUCHTMITTEL**

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, v. a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft, zum Schutze der Insekten wird angeraten.
- 3 **NACHBARSCHAFTSRECHT**

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:

 - 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
 - 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- 4 **DENKMALSCHUTZ**

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- 5 **GRUNDWASSERSCHUTZ**

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

Eine Grundwasserabsenkung erfolgt nicht.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

T E X T L I C H E H I N W E I S E

6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breiflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

7 SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

8 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

9 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich Zielsetzungen hinsichtlich der erneuerbaren Energienutzung getroffen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Für die Grundwassernutzung für thermische Zwecke ist nur das oberflächennahe Grundwasser zulässig, das im Bereich des Tertiären Hügellandes nur in den seltensten Fällen in ausreichender Mächtigkeit und damit in ausreichender Schüttung vorhanden ist. Diese Option der regenerativen Energie wird in diesem Bereich eher nicht zum Tragen kommen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Bautyp A/B: max. 2 Vollgeschosse zulässig - Parzellen 3 - 41
 - III Bautyp C: max. 3 Vollgeschosse zulässig - Parzellen 1 - 2

Bauweise, Baugrenzen (Überbaubare Grundstücksflächen)

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

 Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

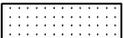
Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 öffentliche Verkehrsflächen - Planung
Fahrbahn mit Randstreifen

 Gehweg / Geh- und Radweg - Planung

 Straßenbegrenzungslinie

 Private Verkehrsfläche - Planung
nicht eingezäunt zur Erschließung der Bauparzellen

 Fußweg mit Versiegelungsbeschränkung - Planung
wassergebundene Wegedecke

 Einfahrt Garagen/Carports - Planung

Flächen für Versorgungsanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

 Regenrückhaltung (RRB) - Planung
(Ausbildung als offene Mulde)

Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Spiel- und Bolzplatz - Planung

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



öffentlicher Grünzug mit Spielplatz und Regenrückhaltebecken - Planung
Ausbildung als Rasenfläche mit Pflanzgebot



Einzelgehölze - Planung
innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen



Baum-/Strauchpflanzung - Planung
innerhalb privater Grünflächen

Sonstige Planzeichen

GA/CP Garagen/Carport - Planung

----- Grundstücksgrenze - Planung



Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Ziffer 2.4)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.



Bebauung - Planung
Firstrichtung = Mittelstrich

27 Parzellennummer

600 m² Parzellengröße

P L A N L I C H E H I N W E I S E

731 Flurnummer

—○— Flurstücksgrenze

485.00 Höhenlinien

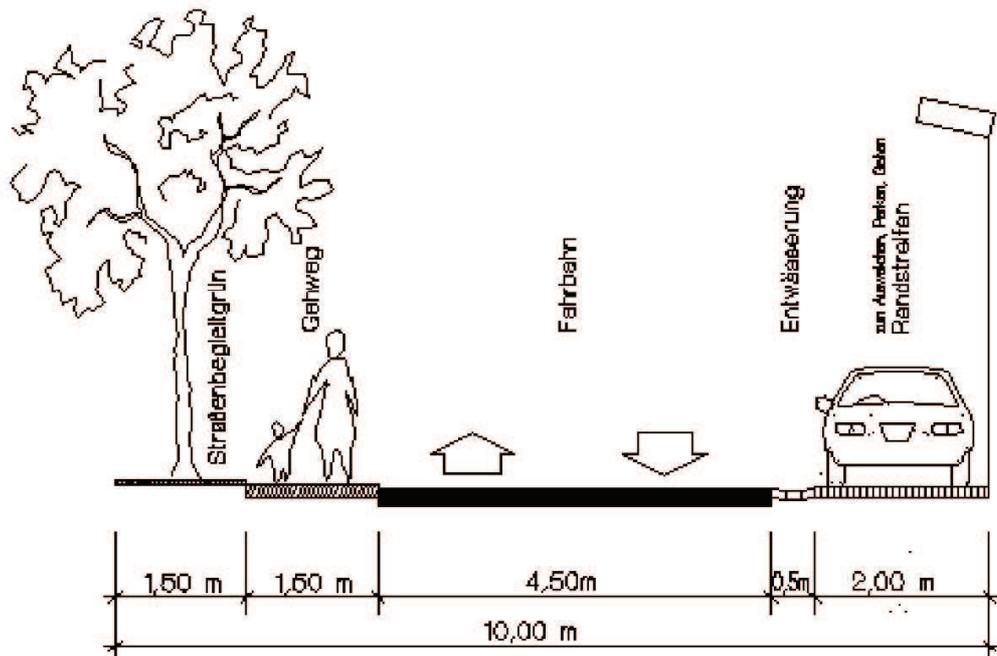
[- - -] Bebauung - zum Abbruch vorgesehen



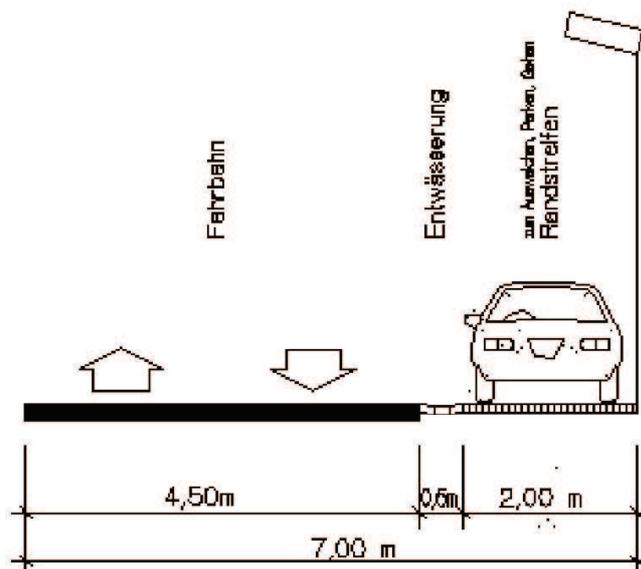
Bebauung - Bestand

REGELQUERSCHNITTE VERKEHRERSCHLIESSUNG M 1 : 100

ZUFAHRTSSTRASSE



ANLIEGERSTRASSE



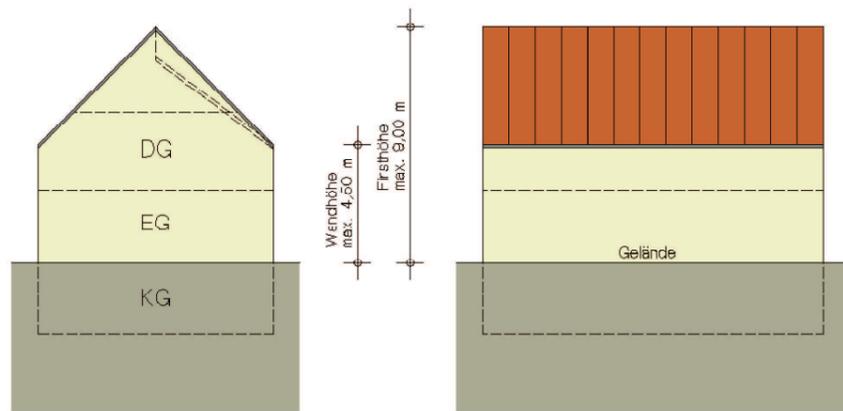
7.4 Abstandsflächen
 Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
 Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhe ist das natürliche Gelände (Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und 2 BayBO).

SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUTYPEN
 Gebäude frei wählbar

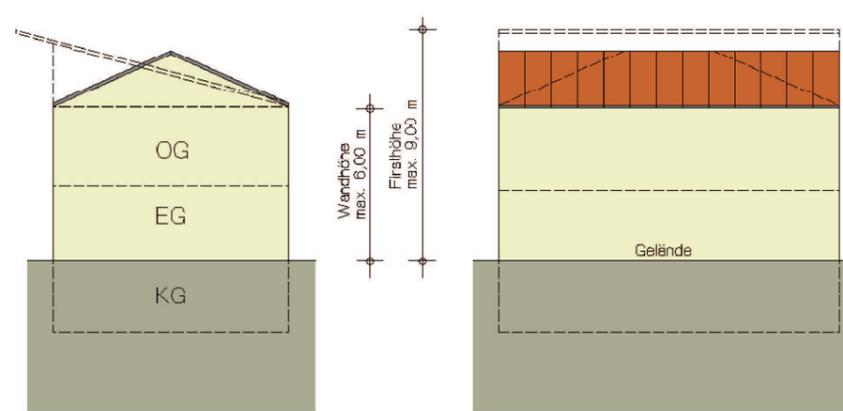
BAUTYP A:

BAUWEISE:
 Erdgeschoss und Dachgeschoss
 - 2 Vollgeschosse (VG)
 Dachform: Satteldach/höhengestaffeltes Satteldach
 Dachneigung: 32-42°



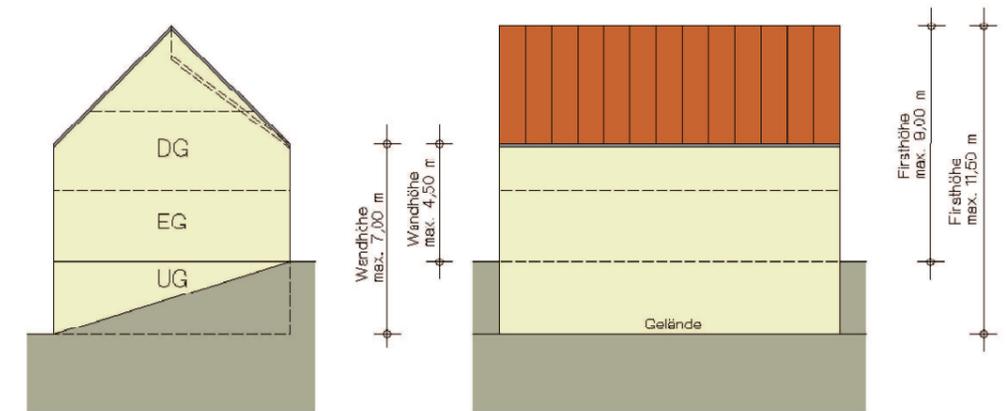
BAUTYP B:

BAUWEISE:
 Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
 - 2 Vollgeschosse (VG)
 Dachform: Satteldach/Walmdach/Zeltdach/Pultdach
 Dachneigung: SD/WD/ZD: 15-25°
 PD: max. 15°



BAUTYP C:

BAUWEISE:
 Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
 - 2 Vollgeschosse (VG) - Parzellen 3 - 27
 - 3 Vollgeschosse (VG) - Parzellen 1-2
 Dachform: Satteldach/höhengestaffeltes Satteldach
 Dachneigung: 32-42°



| WA | |
|--|---|
| GRZ max. 0,35 | GFZ max. 0,5 |
| DF: SD/WD/ZD/PD DN: 32-42° 15°-25° max. 15° | WH: max. 4,50 m max. 6,00 m max. 4,50 / 7,00 m max. 3,00 m |

| WA | |
|--|---|
| GRZ max. 0,35 | GFZ max. 0,5 |
| DF: SD/WD/ZD/PD DN: 32-42° 15°-25° max. 15° | WH: max. 4,50 m max. 6,00 m max. 4,50 / 7,00 m max. 3,00 m |

| MD | |
|--|--|
| GRZ max. 0,4 | GFZ max. 0,6 |
| DF: SD/WD/ZD/PD DN: 32-42° 15°-25° max. 15° | WH: max. 4,50 m max. 6,00 m max. 3,00 m |

