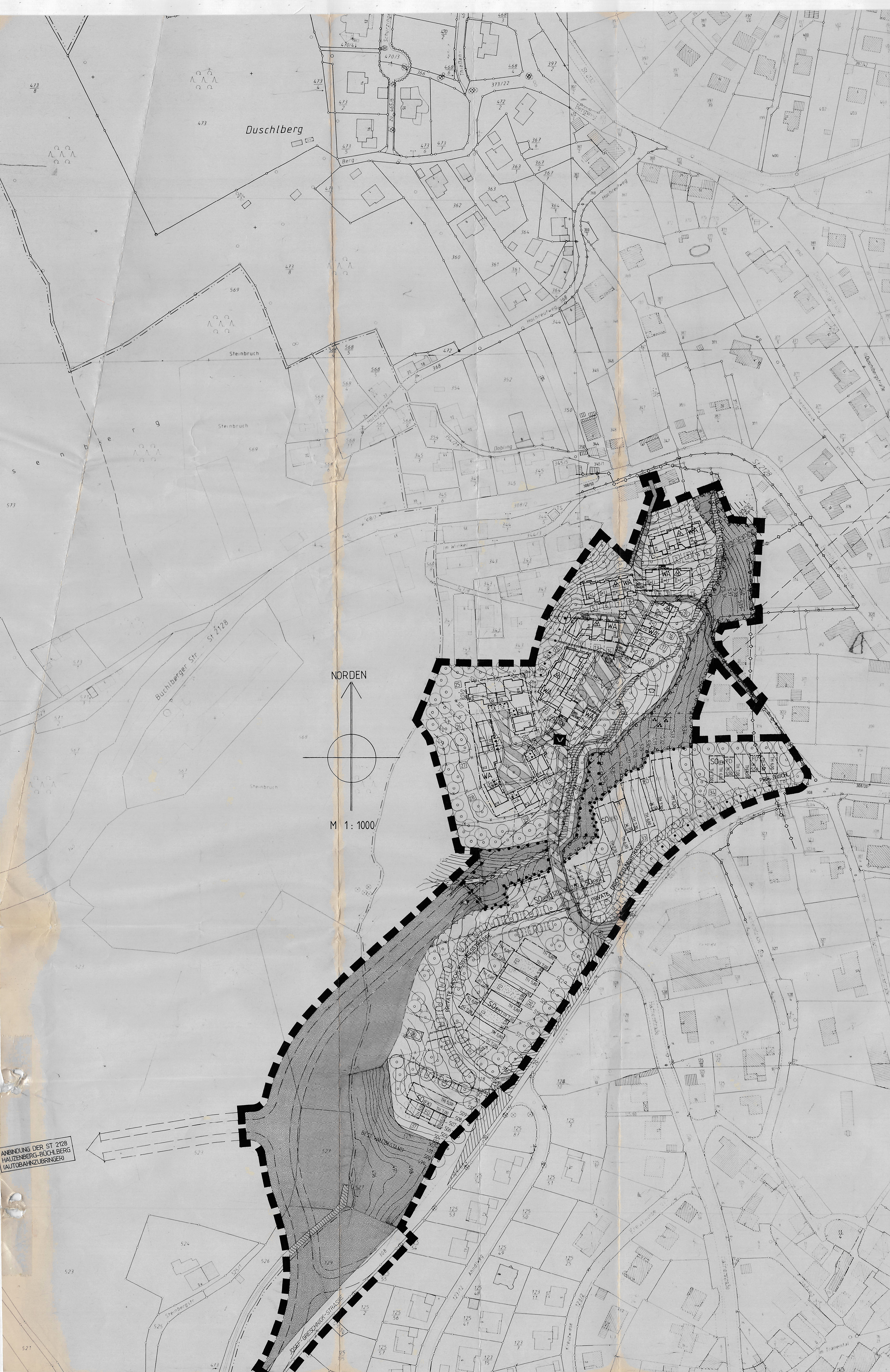




ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planinhalts VO) (Die Nummerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planinhalts VO)

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1. Wohnbauflächen
 - 1.1.3. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
 - 1.1.4. Sonderbauflächen
 - 1.4.2.1. **SO(EK)** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauVO) Die baulichen Festsetzungen siehe Pkt. 0.1.3. der Textlichen Festsetzungen.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.7. **z.B. I** Beibehaltung der Vollgeschosses als Höchstgrenze (Siehe dazu auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 0.7)
 - 2.8. **z.B. TH 700** Maximal zulässige Traufhöhe 7,00 m über der natürlichen oder von der Bauhöhe festgesetzten Geländeoberfläche
3. Bauweise
 - 3.1. **○** Offene Bauweise
 - 3.1.3. **△** Nur Hausgruppen zulässig
 - 3.2. **g** Geschlossene Bauweise
 - 3.4. **---** Baugrenze
 - 3.5. **---** Geplante neue Grundstücksgrenzen
 - 3.6. **---** Entfallende Grundstücksgrenzen
 - 4. Flächen für den Gemeinbedarf
 - 4.2. **□** Kinderspielfeld
 - 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die öffentlichen Hauptverkehrswege
 - 5.1. **---** Überörtliche und öffentliche Hauptverkehrsstraßen
 - 5.5. **---** Sichtdreieck: Innerhalb dieser Flächen darf die Sicht ab 0,80 m Höhe über der Geländeoberfläche durch nichts behindert werden
 - 6. Verkehrsflächen
 - 6.1. **---** Straßenverkehrsfläche
 - 6.2. **---** Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 6.3.1. **---** Verkehrsbenutzter Bereich
 - 6.3.2. **---** Stellplätze mit Rasenelementen (offene Fugen)
 - 6.3.3. **---** Private Erschließungsstraße

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 6.3.4. **---** Fußweg
- 6.4. **---** Einfahrtbereich zu Tiefgaragen
- 6.7. **---** Einfahrt in Garagen
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - 8.1. **---** Hauptwasserleitung
 - 8.2. **---** Hauptwasserleitung
 - 8.3. **---** Elektro-Erdkabel
9. Grünflächen
 - 9.1. Private Grünflächen
 - 9.1.1. **---** Private Grünflächen als Wiesen- und Rasenflächen
 - 9.1.2. **---** Grünzug im Privatbesitz
 - 9.2. Öffentliche Grünflächen
 - 9.2.1. **---** Öffentliche Grünflächen
 - 9.2.2. **---** Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen
 - 9.2.3. **---** Parkanlage
 - 9.2.4. **---** Spielplatz
10. Wasserflächen
 - 10.1. **---** Bestehender Bachlauf
 - 10.2. **---** Umgrenzung von Flächen für die Wasserverschärfung und die Regelung des Wasserabflusses
 - 10.3. **---** Regenüberlaufkanal
13. Planungen, Nutzungsabgrenzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 13.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen
 - Bäume
 - Sträucher
 - Grünzug mit Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung
 - Bäume
 - Sträucher
 - Grünzug mit Bäumen und Sträuchern

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 13.2.1. **---** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 13.2.2. **---** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3. **---** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - 15.3.1. **---** Stellplätze
 - 15.3.2. **---** Gemeinschaftsstellplätze
 - 15.3.3. **---** Garagen
 - 15.5. **---** Mit Geh-, Fahr- oder Leinwandrecht zu belastende Flächen
 - 15.13. **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.14. **---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
16. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - 16.1. **---** Einzuhaltende Firstrichtung
 - 16.2. **---** S/D = Satteldach
 - 16.2. **---** Z/D = Zeltdach
 - 16.2. **---** P/D = Pultdach
 - 16.2. **---** F/D = Flachdach
 - 16.3. **---** Bestehende Stadtstraße 2128
 - 16.4. **---** Stützmauer
 - 16.5. **---** Stieg
 - 16.6. **---** geplante Tunneltrasse einsch. geplanter Einmündungsbereich
17. Kartenzeichen der bayerischen Flurbereinigung
 - 17.1. **---** Bestehende Flurgrenzen mit Grenzsteinen
 - 17.2. **---** Bestehende Hauptgebäude
 - 17.3. **---** Bestehende Nebengebäude
 - 17.4. **---** Böschungen (Doppelschicht = Böschungskante)
 - 17.5. **---** Höhenlinien
 - 17.6. **---** Flurstücksgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. Bauweise, Art + Maß der Nutzung
 - 0.1.1. **Bauweise** Zulässig ist offene und geschlossene Bauweise innerhalb der Baugrenzen. Die Reihenhausanlage im WA ist bei den Mittelhäusern ohne Grenzabstand als Hausgruppe zu errichten.
 - 0.1.2. **Art + Maß der Nutzung**
 - a) Im WA: Maximal zulässige GRZ = 0,4 Krüppelwalm ist unzulässig. Nach § 17 Abs. 2 wird festgelegt, daß im Bereich der Reihenhausanlage aus städtebaulichen Gründen die Obergrenze der GRZ und GFZ überschritten werden können. Die maximale Ausnutzung regelt sich hier nach der Baugrenze bzw. der Geschö-zahl.
 - b) Im SO: Maximal zulässige GRZ = 0,5 Maximal zulässige GFZ = 1,0 Die maximale Geschözhöhe je Einzelhaus darf 800 m nicht überschreiten.
 - 0.1.3. Im Bereich des SO₂ wird folgendes festgelegt:
 - a) Die max. Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Non-Food-Sortimente darf insgesamt 5.400 m² nicht überschreiten.
 - b) Darüber hinaus dürfen folgende Verkaufsflächen einzelner Branchen bzw. Betriebsarten nicht überschritten werden:
 - Drogerie 400 m²
 - Textilien (Bekleidung) 1.600 m²
 - Heimtextilien, Kurzwaren 500 m²
 - Baumarkt insges. max. 2.500 m², davon überdacht 2.000 m²
 - Baumarkt insges. max. 2.000 m², davon überdacht 1.500 m²
 - Elektroartikel („Braune Ware“) 300 m²
 - Elektroartikel („Braune Ware“) 300 m²
 - Sport, Campingartikel 300 m²
 - Zoofachhandel 100 m²
 - Farben, Tapeten, Bodenbeläge 400 m²
 - Schuhe 360 m²
 - Spielwaren 160 m²
 - Foto 80 m²
 - Optik 50 m²
 - Uhren, Schmuck 60 m²
 - Bücher 80 m²
 - Papierwaren, Bücherei 200 m²
 - Büromaschinen, Personalcomputer 400 m²
 - Glas, Geschirrkartei 150 m²
 - Fahrräder 150 m²
 - c) Andere Branchen des Einzelhandels sowie Sonderbetriebsformen des Einzelhandels wie Factory-Outlet-Center (Verkauf durch Hersteller direkt an Endverbraucher) und Resellerbetriebsformen sind ausgeschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.2. Baugrundverhältnisse
 - 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken mind. 400 m² Bei geplanten Reihenhausgrundstücken mind. 170 m²
- 0.3. Firstrichtungen
 - 0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstreich bei den entsprechend gekennzeichneten Gebäuden.
 - 0.3.2. **---** Zeltdach, festgesetzt
 - 0.3.2. **---** Pultdach, festgesetzt
- 0.4. Einfriedungen
 - 0.4.1. Art und Ausführung: Zulässig sind nur Holzlatenzäune mit senkrechten Laten; Latenzäune mit horizontalen Laten sind nicht zulässig. Höhe des Zaunes: Maximal 0,80 m Vorgärten und sonstige private Grünflächen: Die Vorgärten und sonstigen privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
 - 0.4.2. Sockel und Pfeiler irgendwelcher Art sind nicht erlaubt
 - 0.4.3. Wenn möglich, sollte jedoch auf das Umzäunen der Grundstücke verzichtet werden, statt dessen sollte die Einfriedung mit Büschen und Sträuchern erfolgen.
 - 0.4.4. Im Bereich der Sonderbetriebsflächen ist eine Einzäunung zur Josef-Geschneid-Strasse unzulässig.
- 0.5. Garagen und Nebengebäude
 - 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach oder Pultdach auszuführen, und dem Hauptgebäude durch die gleiche Dachdeckung wie das Hauptgebäude anzuschließen.
 - 0.5.2. Wandhöhe der Grenzgaragen max. 3,00 m Bei Hanglage wird festgelegt, daß die zulässige Traufhöhe beiderseits der Garagen 2,00 m, gemessen von der Garageneinfahrt aus, betragen darf.
 - 0.5.3. Kellergaragen sind unzulässig.
 - 0.5.4. Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingetragene, festgehalten werden.
 - 0.5.5. Bei in den Grundstücksgrenzen zusammengebauten Garagen sind diese in Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten. Dachneigen sind unzulässig. Garagentore sind mit senkrechter Holzverschalung auszuführen.
 - 0.5.6. Tiefgaragen
 - a) Im WA-Bereich: Im Bereich der Reihenhausanlage im Norden des Bebauungsplanes sind Einzelgaragen unzulässig; Hier sind Tiefgaragen (bzw. eine größere Tiefgarage) zwingend vorgeschrieben. Die im Plan angegebenen Zufahrten sind als Vorschlag anzusehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- b) Im SO-Bereich: Im Bereich der Sondergebiete dürfen die Außen-Stellplätze nur an den vorgesehenen Stellen gebaut werden. Die restliche Anzahl der Stellplätze, welche für die einzelnen Bereiche nach BayBO gefordert werden, sind in Tiefgaragen unterzubringen. Die im Plan angegebenen Zufahrten sind ebenfalls als Vorschlag anzusehen.
- 0.6. Geländeverhältnisse
 - 0.6.1. Geländeverhältnisse sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
 - 0.6.2. Nicht zulässig sind Geländeerhöhungen oder Abgrabungen um z.B. bei einem Hangabstand statt einem Hangabstand eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.
 - 0.6.3. Mit den Bauanträgen sind Grundstücks-Niveaumessungen einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.
- 0.7. Gebäude
 - 0.7.1. **Festsetzungen für WA** 0.7.1.1. Zulässig bei II (Maximal 2 Vollgeschosse):
 - a) Untergeschö und Erdgeschö (Bei Geländeerhöhung von mehr als 1,50 m auf die Hausstufe) Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig
 - Dachform : Satteldach 24° - 32° (Bei den einzelnen Reihenhausgruppen sind nur gleiche Dachneigungen zulässig) Krüppelwalm ist unzulässig
 - Dachdeckung : Ziegel naturrot
 - Dachgauben : unzulässig; Dachneigungen sind bei den Reihenhäusern zulässig; Ansonsten unzulässig
 - Kniestock : zulässig max. 0,80 m von OK Rohfußboden bis OK Plette bei Reihenhäusern zulässig max. 0,50 m von OK Rohfußboden bis OK Plette bei Einzelhäusern
 - Traufhöhe : Talsteile max. 6,70 m Bergsteile max. 3,65 m
 - Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m; Sockel darf optisch nicht abgesetzt sein.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- b) Höhenversetzte Geschosse Geländeerhöhung ca. 1,50 m auf die Hausstufe Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig
- Dachform : Satteldach oder versetzte Pultdach 24° - 32° Krüppelwalm ist unzulässig
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : unzulässig
- Kniestock : zulässig max. 0,80 m von OK Rohfußboden bis OK Plette bei Reihenhäusern zulässig max. 0,50 m von OK Rohfußboden bis OK Plette bei Einzelhäusern Bei Satteldach ist der First im mittleren Drittel der Hausbreite anzuordnen.
- Traufhöhe : Bei Satteldach : talsteile max. 6,70 m Bergsteile max. 3,65 m Bei versetzten Pultdächern : talsteile max. 6,70 m Bergsteile max. 6,00 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m; Sockel darf optisch nicht abgesetzt sein.
- c) Untergeschö und Erdgeschö und Dachgeschö (Im Bereich der Parzellen 15 bis 18)
- Anordnung der Pultdächer mit Freizeiten zwingend vorgeschrieben wie im Plan dargestellt
- Dachform : Pultdach 20° - 24°
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : unzulässig; Dachneigungen sind zulässig
- Firsthöhe : Ab OK Decke über EG bis UK Sparren max. 4,35 m
- Höhe bis Terrasse : Max. 6,00 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m; Sockel darf optisch nicht abgesetzt sein.
- d) Erdgeschö und Obergeschö Bei ebenem Gelände
- Dachform : Satteldach 24° - 32° Krüppelwalm ist unzulässig
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : unzulässig
- Kniestock : zulässig konstruktiver Kniestock bis max. 0,50 m von OK Rohfußboden bis OK Plette
- Traufhöhe : max. 6,70 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m; Sockel darf optisch nicht abgesetzt sein.
- e) Erdgeschö und ausgebauter Dachgeschö Bei ebenem Gelände
- Dachform : Satteldach 24° - 32° Krüppelwalm ist unzulässig
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : unzulässig
- Kniestock : zulässig max. 1,20 m von OK Rohfußboden bis OK Plette
- Traufhöhe : max. 4,20 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m; Sockel darf optisch nicht abgesetzt sein.
- f) Festsetzungen bei SO
- Dachform : Satteldach, Zeltdach, Flachdach
- Dachdeckung : Die einzelnen Dachformen sind nur wie im Plan dargestellt zulässig.
- Dachneigung : Satteldach : 24° - 30° Zeltdach : 8° - 20°
- Dachdeckung : Satteldach : Ziegel naturrot, Kupfer u. Titanzinkblech Zeltdach : Ziegel naturrot, Kupfer u. Titanzinkblech
- Dachgauben und sonstige Aufbauten : unzulässig
- Dachneigungen : unzulässig
- Kniestock : unzulässig
- Traufhöhen : Bei den einzelnen Gebäuden angegeben. Wenn eine Traufhöhe angegeben ist, gilt dies für alle Traufen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.2. Baugrundverhältnisse
 - 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken mind. 400 m² Bei geplanten Reihenhausgrundstücken mind. 170 m²
- 0.3. Firstrichtungen
 - 0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstreich bei den entsprechend gekennzeichneten Gebäuden.
 - 0.3.2. **---** Zeltdach, festgesetzt
 - 0.3.2. **---** Pultdach, festgesetzt
- 0.4. Einfriedungen
 - 0.4.1. Art und Ausführung: Zulässig sind nur Holzlatenzäune mit senkrechten Laten; Latenzäune mit horizontalen Laten sind nicht zulässig. Höhe des Zaunes: Maximal 0,80 m Vorgärten und sonstige private Grünflächen: Die Vorgärten und sonstigen privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
 - 0.4.2. Sockel und Pfeiler irgendwelcher Art sind nicht erlaubt
 - 0.4.3. Wenn möglich, sollte jedoch auf das Umzäunen der Grundstücke verzichtet werden, statt dessen sollte die Einfriedung mit Büschen und Sträuchern erfolgen.
 - 0.4.4. Im Bereich der Sonderbetriebsflächen ist eine Einzäunung zur Josef-Geschneid-Strasse unzulässig.
- 0.5. Garagen und Nebengebäude
 - 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach oder Pultdach auszuführen, und dem Hauptgebäude durch die gleiche Dachdeckung wie das Hauptgebäude anzuschließen.
 - 0.5.2. Wandhöhe der Grenzgaragen max. 3,00 m Bei Hanglage wird festgelegt, daß die zulässige Traufhöhe beiderseits der Garagen 2,00 m, gemessen von der Garageneinfahrt aus, betragen darf.
 - 0.5.3. Kellergaragen sind unzulässig.
 - 0.5.4. Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingetragene, festgehalten werden.
 - 0.5.5. Bei in den Grundstücksgrenzen zusammengebauten Garagen sind diese in Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten. Dachneigen sind unzulässig. Garagentore sind mit senkrechter Holzverschalung auszuführen.
 - 0.5.6. Tiefgaragen
 - a) Im WA-Bereich: Im Bereich der Reihenhausanlage im Norden des Bebauungsplanes sind Einzelgaragen unzulässig; Hier sind Tiefgaragen (bzw. eine größere Tiefgarage) zwingend vorgeschrieben. Die im Plan angegebenen Zufahrten sind als Vorschlag anzusehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.7.3. Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 0.7.3.1. Die Gebäude sind von der Wahl der Materialien (Holz, Putz, Glas) und von der Architektur (einfache, einfache Baukörper) so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Sie sollen jedoch unauffällig und zurückhaltend gestaltet, und dem Baukörper untergeordnet angebracht sein. Im gesamten Baugebiet ist ausschließlich folgende Kombination zulässig: Weiße Fassaden, glatter Putz, natürliche Dachziegel, Holzfenster und sonstige Holzteile (z.B. Holz-Markisen, Dachziegel, etc.) naturfarben.
 - 0.7.3.2. Die Proportionen der Gebäude (außer bei Reihen- oder Zeltdachhäusern) sind so zu wählen, daß sich das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1:2:1 verhält. Der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
 - 0.7.3.3. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit Art. 91 Abs. 3 BayBO wird festgelegt, daß bei den geplanten Wohngebäuden, welche näher als 70 m zur St. 2128 bzw. zur Flur Nr. 506 liegen, Schallschuttfenster der Schallklasse 2 (D 30 - 34 dB) der VDI-Richtlinie 2719 - „Schallschuttfenster von Fenstern“ angebracht werden müssen.
 - 0.7.3.4. Im Bereich der SO-Flächen regelt sich die Abstandshaltung nach der BayBO.
 - 0.7.3.5. Soweit sich nach der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung im Bereich der Reihenhausanlage im WA Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BauBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.
 - 0.7.3.6. Überbauungen der Erschließungsgassen im Bereich der Reihenhausanlage des WA sind wie im Plan dargestellt zu erstellen.
 - 0.7.3.7. Offene, überdachte Gartenläden bis zu einer Grundfläche von 15 m² sind im Bereich der Reihenhausanlage des WA auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 0.7.3.8. Stützmauern sind ausschließlich im Bereich der Reihenhausanlage des WA zu den Erschließungsgassen wie im Plan dargestellt zulässig. Dabei sind diese Stützmauern auf eine Höhe von max. 2,20 m zu beschränken. Diese Stützmauern sind pro Gasse einheitlich zu gestalten in Sichtputz, Putz oder Natursteinen.
 - 0.7.3.9. Freizeitanlagen im Bereich der Reihenhausanlage, sofern sie nicht mit Räumen unterbaut sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 0.7.3.10. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen und durch die GFZ festgelegt. Dabei gilt der geringere der beiden Werte als Obergrenze. (Ausnahme ist dabei die Reihenhausanlage. Hier können die GFZ und GFZ-Werte aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Die Baugrenzen dürfen jedoch nicht überschritten werden.)
 - 0.7.4. Waldbestand-Schutzbestimmung Im Falle einer Bebauung im Abstand von weniger als 28 m zum Wald sind die Gebäude so auszuführen, daß sie einem Baumstumpf (durch Wind oder Schneeeinbruch) widerstehen. Dies muß bei jedem Bauantrag durch eine entsprechende Statik nachgewiesen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.7.5. Tunneltrasse incl. Zufahrt Die dargestellte Tunneltrasse incl. deren Zufahrt ist bei späterer Verwirklichung bezüglich der Dettalagegestaltung mit dem Stadtamt Passau abzustimmen. Die Eingriffsbeurteilung und die erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundes- Naturschutzgesetz und dem Bayerischen Naturschutzgesetz für den Straßenbau sind rechtzeitig vor dem Einreichen der Bauanträge mit dem Stadt- Amt bzw. dem Bebauungsplanfertiger abzustimmen.
- 0.7.6. Baubereitstellung Um eine qualifizierte und einheitliche Bebauung dieses Baugebietes zu erhalten, sind die Vorentscheidungspläne der Gebäude im Bereich des Sondergebietes und der Reihenhausanlage im WA rechtzeitig vor dem Einreichen der Bauanträge mit dem Stadt- Amt bzw. dem Bebauungsplanfertiger abzustimmen.
- 0.8. Grünordnung
 - 0.8.1. **Öffentliche Grünflächen** 0.8.1.1. **Öffentliche flächendeckende Grünflächen** Die öffentlichen flächendeckenden Grünflächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen einzuräumen. (Pflanzungswahl siehe Punkt 0.9.2.) 0.8.1.2. **Öffentliche Grünflächen als straßenbegleitende Verkehrsgrün** Entlang der Verkehrsstraßen ist ein 1,20 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Dieser Pflanzstreifen soll hintergründig werden. (Pflanzungswahl siehe Punkt 0.9.2.) 0.8.1.3. **Pflanzungen in Sichtdreiecken** Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzustellen. Straucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
 - 0.8.2. **Private Grünflächen** 0.8.2.1. **Private Grünflächen im Bereich der privaten Gemeinschaftsstellplätze** Private Grünflächen im Bereich der privaten Gemeinschaftsstellplätze sind als geschlossene Strauchpflanzung mit Solitärblümen anzulegen. 0.8.2.2. **Private Grünflächen innerhalb der festgelegten Baugrenzen (nicht dargestellt)** Die nicht von Gebäuden überbauten, und nicht für Zufahrten, Stellplätze und Zugänge befestigten Flächen sind mit Bäumen, Ansaaten und Sträuchern zu begrünen. Dabei ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Großbaum zu pflanzen.
- 0.8.3a. **Allgemeine Grünordnerische Festsetzungen** 0.8.3.1. **Schutz des Oberbodens** Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Meter, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzulegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.8.3.2. **Sicherstellung des Grünraumes** Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 110 cm betragen.
- 0.8.3.3. **Unbebaute Grundstücke** Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, daß sie die Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 0.8.3.4. Die unter 0.9.1., 0.9.3. ausgewiesenen Einzelbaue- und Strauchpflanzungen sind vom zuständigen Eigentümer zu pflanzen und zu erhalten. Ausgewählte Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.
- 0.8.3.5. Die Bepflanzung der Privatgrundstücke ab spätestens 1 Jahr nach Bezugserstellung der Gebäude zu erfolgen. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen ab spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.
- 0.8.4. **Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen** Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VNE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt der OBAG-Baukassale Hausenberg, Elben 10, Tel. 08968/252, zu erhalten. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Die Flächen sind notwendige Befestigungen, so weit wie möglich, was erforderlich ist zu gestalten. Die vor den Garagen gelegene Stellplätze sowie alle Gemeinschaftsstellplätze für Einfahrten in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erstellen von Entwässerungsanlagen sind nicht geerdet werden. Statt dessen sind Pflastersteine auf der Fläche zu vermeiden. Bei Annäherung ist wie vor der Verdrängung der OBAG erforderlich.
- 0.8.5. **Oberflächenversiegelung** Im Hinblick auf eine geringe Oberflächenversiegelung zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Flächen sind notwendige Befestigungen, so weit wie möglich, was erforderlich ist zu gestalten. Die vor den Garagen gelegene Stellplätze sowie alle Gemeinschaftsstellplätze für Einfahrten in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erstellen von Entwässerungsanlagen sind nicht geerdet werden. Statt dessen sind Pflastersteine auf der Fläche zu vermeiden. Bei Annäherung ist wie vor der Verdrängung der OBAG erforderlich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.9. **Planungen, Nutzungsabgrenzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** 0.9.1. **Neuzupflanzende Solitärblümen** Folgende Solitärblümen sind zulässig für Alleebepflanzung und straßenbegleitende Baumpflanzung (Standort siehe Plan) 1. Acer pseudoplatanus - Bergahorn 2. Sorbus aucuparia - Hainbuche 3. Quercus robur - Eiche 4. Tilia cordata - Tilia phillyfolia - Hainbuche 5. Pflanzqualifikation : Solitärblümen 3-4 x v. M.B., STU 20 - 25 cm 0.9.2. **Neuzupflanzende flächendeckende Grünflächen** Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig: A. Bäume 1. Quercus robur - Eiche 2. Acer pseudoplatanus - Bergahorn 3. Fraxinus excelsior - Esche 4. Cornus alba - Hainbuche 5. Sorbus aucuparia - Hainbuche 6. Alnus glutinosa - Berg-Elme 7. Ulmus glabra - Berg-Elme 8. Acer platanoides - Spitz-Ahorn B. Sträucher 1. Amelanchier lamarckii - Felsenbirne 2. Cornus sanguinea - Kornelkirsche 3. Cornus mas - Hasel 4. Corylus avellana - Hasel 5. Rosa carnea - Hunds-Rose 6. Salix caprea - Sal-Weide 7. Viburnum lantana - Heckenkirsche 8. Lonicera xylosteum - Heckenkirsche 9. Rubus idaeus - Himbeere 10. Rubus fruticosus - Brombeere 11. Prunus spinosa - Schlehe 12. Crataegus baccata - Schwarzer Holunder 13. Sambucus nigra - Trauben-Holunder 14. Sambucus racemosa - Traubenkirsche 15. Prunus padus - Vogelkirsche 16. Prunus avium - Gewöhnlicher Schneeball 17. Ribes rubrum - Rote Johannisbeere 18. Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere C. Solitärblümen 1. Amelanchier lamarckii - Felsenbirne 2. Cornus sanguinea - Kornelkirsche 3. Cornus mas - Hasel 4. Corylus avellana - Hasel 5. Rosa carnea - Hunds-Rose 6. Salix caprea - Sal-Weide 7. Viburnum lantana - Heckenkirsche 8. Lonicera xylosteum - Heckenkirsche 9. Rubus idaeus - Himbeere 10. Rubus fruticosus - Brombeere 11. Prunus spinosa - Schlehe 12. Crataegus baccata - Schwarzer Holunder 13. Sambucus nigra - Trauben-Holunder 14. Sambucus racemosa - Traubenkirsche 15. Prunus padus - Vogelkirsche 16. Prunus avium - Gewöhnlicher Schneeball 17. Ribes rubrum - Rote Johannisbeere 18. Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere D. Solitärblümen 1. Amelanchier lamarckii - Felsenbirne 2. Cornus sanguinea - Kornelkirsche 3. Cornus mas - Hasel 4. Corylus avellana - Hasel 5. Rosa carnea - Hunds-Rose 6. Salix caprea - Sal-Weide 7. Viburnum lantana - Heckenkirsche 8. Lonicera xylosteum - Heckenkirsche 9. Rubus idaeus - Himbeere 10. Rubus fruticosus - Brombeere 11. Prunus spinosa - Schlehe 12. Crataegus baccata - Schwarzer Holunder 13. Sambucus nigra - Trauben-Holunder 14. Sambucus racemosa - Traubenkirsche 15. Prunus padus - Vogelkirsche 16. Prunus avium - Gewöhnlicher Schneeball 17. Ribes rubrum - Rote Johannisbeere 18. Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.9.3. **Neue Pflanzungen entlang des Bachlaufs** A. Bäume 1. Alnus glutinosa - Eiche 2. Fraxinus excelsior - Esche 3. Ulmus glabra - Berg-Elme B. Sträucher 1. Fraxinus alba - Faulbaum 2. Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball 3. Corylus avellana - Hasel 4. Prunus padus - Traubenkirsche 5. Ribes rubrum - Rote Johannisbeere (Wild- nicht Kulturform) C. Solitärblümen 1. Amelanchier lamarckii - Felsenbirne 2. Cornus sanguinea - Kornelkirsche 3. Cornus mas - Hasel 4. Corylus avellana - Hasel 5. Rosa carnea - Hunds-Rose 6. Salix caprea - Sal-Weide 7. Viburnum lantana - Heckenkirsche 8. Lonicera xylosteum - Heckenkirsche 9. Rubus idaeus - Himbeere 10. Rubus fruticosus - Brombeere 11. Prunus spinosa - Schlehe 12. Crataegus baccata - Schwarzer Holunder 13. Sambucus nigra - Trauben-Holunder 14. Sambucus racemosa - Traubenkirsche 15. Prunus padus - Vogelkirsche 16. Prunus avium - Gewöhnlicher Schneeball 17. Ribes rubrum - Rote Johannisbeere 18. Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
- 0.9.4. **Pflanzungen in privaten Gärten** In privaten Gärten sind zulässig alle ortstypischen Obstbäume und heimischen Gehölze.
- 0.9.5. **Öffentliche und private Grünflächen als Waldanteil** Öffentliche und private Grünflächen die Waldanteil des vorhandenen Waldes sind als geschlossene Gehölzpflanzungen anzulegen. (Pflanzungswahl siehe Punkte 0.9.2. und 0.9.3.) Im Bereich der Flur Nr. 125 + 80, ist der bestehende Fichtenreifebestand in einer Tiefe von ca. 20 m in einen standortgerechten Mischwald mit vorgelagertem Strauchreife umzubauen.
- 0.9.6. **Nachweise für den Kinderspielfeld** Nicht zulässig: Elbe, Lebensbaum, Liguster, Pfaffenblütchen, Weiden-Pflanzenarten sind aus MABI 21/1976 zu entnehmen.
- 0.9.7. **Zu den Bauanträgen im Bereich des SO sind qualifizierte Freiflächenpflanzungspläne mit einzureichen, welche Bestandteil der Baugenehmigung sind.** Im Plan sind Aussagen zu treffen über Gehölzartenwahl, -menge und Pflanzgröße sowie über Befestigungsarten von Wegen, Plätzen, Zufahrten, etc.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2.3.4.9.10 und 30 BauGB vom 03.09.1997 (BGBl. I S.2141), geändert durch G vom 25.07.1998 (BGBl. I S.1093), Einmündungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. I S.885/1122), Art. 11 § 9 Zweites Vermögensrechtsänderungsgesetz vom 14.01.1992 (BGBl. I S.2257) und Art. 12 G zur Einführung der Rechtsfolge vom 11.01.1993 (BGBl. I S.50), die Baunutzungsverordnung §§ 14.11 - 23 vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), sowie auf die Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.55).
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Winkelfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 01.04.1993 öffentlich bekannt gemacht.
- Bürgerbeteiligung Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes "Winkelfeld" hat in der Zeit vom 03.04.1993 bis 23.04.1993 stattgefunden.
1. Auslegung Die 1. Auslegung fand in der Zeit vom 20.06.1994 bis 21.07.1994 statt.
2. Auslegung Die 2. Auslegung fand in der Zeit vom 14.05.1997 bis 16.06.1997 statt.
3. Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.1997 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.1997 bis 13.01.1998 öffentlich ausgestellt. Die wurde am 03.12.1997 ordentlich bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Nach § 3 Abs. 1 BauGB wird bestimmt, daß Bedenken und Anregungen nach bereits erfolgter 1. und 2. Auslegung nur in der einzigen oder geordneten Teilen vorgebracht werden können.
6. Satzung Die Stadt Hausenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 02.02.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.
7. Inkrafttreten Der Satzungsbescheid nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde am 02.02.1998 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ordentlich am 02.02.1998 durch Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Winkelfeld" mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hausenberg, Baum, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Einspruchsmöglichkeiten für Einführungen in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erstellen von Entwässerungsanlagen sind nicht geerdet werden. Statt dessen sind Pflastersteine auf der Fläche zu vermeiden. Bei Annäherung ist wie vor der Verdrängung der OBAG erforderlich.

BEBAUUNGSPLAN WINKELFELD

- 0.9. **Planungen, Nutzungsabgrenzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** 0.9.1. **Neuzupflanzende Solitärblümen** Folgende Solitärblümen sind zulässig für Alleebepflanzung und straßenbegleitende Baumpflanzung (Standort siehe Plan) 1. Acer pseudoplatanus - Bergahorn 2. Sorbus aucuparia - Hainbuche 3. Quercus robur - Eiche 4. Tilia cordata - Tilia phillyfolia - Hainbuche 5. Pflanzqualifikation : Solitärblümen 3-4 x v. M.B., STU 20 - 25 cm 0.9.2. **Neuzupflanzende flächendeckende Grünflächen** Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig: A. Bäume 1. Quercus rob