

DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„**OBERKÜMMERING-SÜD**“ Neufassung 2014

- STADT HAUZENBERG
- LANDKREIS PASSAU
- REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

ENDAUSSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 3 – Änderungsbereich

- Aktualisierung der Gebäudestandorte, der Straßenführungen und der Baugrenzen
- Neufassung der planlichen und textlichen Festsetzungen

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	07. April 2014
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 04.07.2014 bis 31.07.2014
Frühzeitige Trägerbeteiligung	vom 17.06.2014 bis 21.07.2014
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	22. September 2014
Bürgerbeteiligung	vom 13.10.2014 bis 13.11.2014
Trägerbeteiligung	vom 08.10.2014 bis 13.11.2014
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	08. Dezember 2014
Inkrafttreten	<i>30.01.2015</i>

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.


Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hauzenberg, den **20. Feb. 2015**


.....
Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

DECKBLATT NR. 3

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ OBERKÜMMERING - SÜD “

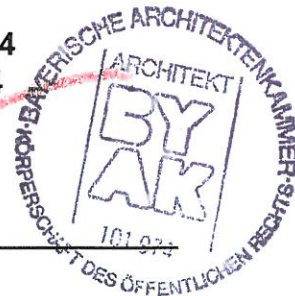
Stadt	HAUZENBERG
Landkreis	PASSAU
Reg.-Bezirk	NIEDERBAYERN

- A. BEGRÜNDUNG
- B. UMWELTBERICHT
- C. NEUFASSUNG DER PLANLICHEN UND
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- D. HINWEISE

Aufgestellt:

Hauzenberg, den	12. Mai 2014
ergänzt:	23. September 2014
nochmals ergänzt:	22. Dezember 2014

ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer
AM KALVARIENBERG 15, 94051 HAUZENBERG
TEL. 08586/2051 – 2052 FAX. 08586/5772
architekturbuerobauer@gmx.de



A. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „Oberkümmering-Süd“ ist seit 01. Juni 1995 in Kraft.

Im August 1996 wurde mit Deckblatt Nr. 1 eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Diese Änderung wurde ortsüblich bekannt gemacht durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg vom 03. März 1997.

Das Deckblatt Nr. 2 wurde zwar beschlossen, das Verfahren aber dann nicht durchgeführt.

Das Deckblatt Nr. 3 soll einige Änderungen in den planlichen und textlichen Festsetzungen beinhalten.

Außerdem soll eine Neufassung des Bebauungsplanes gemacht werden, um einerseits eine Aktualisierung der einzelnen Gebäudestandorte, der Straßenführungen und der Baugrenzen zu erreichen.

Zum anderen soll er geändert werden, um eine Neufassung der planlichen und textlichen Festsetzungen zu schaffen.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 14. April 2014 die Änderung des Bebauungsplanes „Oberkümmering-Süd“ mit Deckblatt Nr. 3 beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Digitalisierung des Bebauungsplanes mit Aktualisierung der einzelnen Gebäudestandorte, der Straßenführungen und der Baugrenzen
- 2.2 Änderungen in den planlichen und textlichen Festsetzungen
- 2.3 Neufassung der planlichen und textlichen Festsetzungen zuzüglich der Hinweise

3. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

- 3.1 Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1994 begonnen und am 01. Juni 1995 genehmigt. Eine Aktualisierung und Digitalisierung des Bebauungsplanes ist notwendig.
- 3.2 Eine Neufassung der planlichen und textlichen Festsetzungen ist notwendig, um neuere städtebauliche Erkenntnisse zu integrieren.

4. ERSCHLIESSUNGEN

4.1 Straßen

Sämtliche Straßen sind bereits errichtet.
Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

4.2 Wasserversorgung

Die gesamte Wasserversorgung ist bereits geschaffen.
Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

4.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist bereits geschaffen.
Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

4.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist als Mischsystem geschaffen.
Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

4.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung geschieht ebenfalls über den bestehenden Mischkanal.
Um eine Reduzierung der Niederschlagswasserableitung zu erreichen, wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass in den noch nicht bebauten Grundstücken eine Regenwasserzisterne eingebaut werden muss.

4.6 Elektrische Energie

Erdkabel sind bereits vorhanden.
Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

4.7 Erdkabel für Telefon/Internet

Die Erschließung mittels Telefonleitungen/Internetleitungen ist bereits geschehen.
Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

5.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNGEN

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

6.0 WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

B. UMWELTBERICHT

Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

1.0 Einleitung:

1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1994 aufgestellt und am 01. Juni 1995 genehmigt.

Im August 1996 wurde mit Deckblatt Nr. 1 eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Das Deckblatt Nr. 2 wurde zwar beschlossen, das Verfahren aber dann nicht durchgeführt.

Das Deckblatt Nr. 3 soll einige Änderungen in den planlichen und textlichen Festsetzungen beinhalten.

Um diese Änderungen vorzunehmen, hat der Stadtrat Hauzenberg in der Sitzung vom 14. April 2014 die Änderung des Bebauungsplanes „Oberkümmering-Süd“ mit Deckblatt Nr. 3 beschlossen.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Deckblatt Nr. 3 sollen einige Änderungen in den planlichen und textlichen Festsetzungen vorgenommen werden.

Außerdem soll eine Digitalisierung des eigentlichen Bebauungsplanes sowie eine Neufassung bei den planlichen und textlichen Festsetzungen vorgenommen werden.

1.3 Alte Grünordnung

Bei den einzelnen Parzellen – die bebaut sind – wurde ein Großteil der vorgeschriebenen Grünordnung bereits durchgeführt.

Ein Teil der Grünordnung muss noch bei den bereits bebauten Grundstücken durchgeführt werden.

Die unbebauten Grundstücke sind bisher ohne Grünordnung.

1.4 Neue Grünordnung

Ziel muss es sein, nach Fertigstellung der Bebauung die gesamte Grünordnung in Form von Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Diese Bäume und Sträucher dienen als ökologische Aufwertung der Baugrundstücke.

1.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um kein FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um kein Vogelschutzgebiet.

1.6 Zielvorgabe

Wohngebiete sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits Wohngebiete vorhanden sind.

Dies ist beim Deckblatt Nr. 3 des Bebauungsplanes „Oberkümmering-Süd“ der Fall:

- Der Bebauungsplan ist seit 1996 rechtskräftig
- Ein Großteil der Grundstücke ist bereits bebaut
- Die gesamte Erschließung ist bereits vorhanden

1.7 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den textlichen Festsetzungen und in den Hinweisen sind folgende Vermeidungsmaßnahme aufgeführt:

- Bei den noch nicht bebauten Grundstücken muss eine Oberflächenwasserzisterne eingebaut werden
- Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Des Weiteren wird vom Architekten empfohlen, Regenwasser zur Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken zu verwenden
- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden
- Die Zufahrten müssen mit Betonpflaster und großen Fugen ausgestattet werden

1.8 Erschließungen

- Die Straße ist bereits vorhanden
- Die Trinkwasserversorgung ist bereits vorhanden
- Die Löschwasserversorgung ist bereits vorhanden
- Die Abwasserbeseitigung ist bereits vorhanden einschließlich der Oberflächenentwässerung. Zur Entlastung der Oberflächenentwässerung wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücke mit einer Oberflächenwasserzisterne auszustatten sind
- Elektrische Energie ist bereits vorhanden
- Telefon-/Internetleitungen sind bereits vorhanden

2.0 Umweltauswirkungen

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ermittelt wurden:

2.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland auf den Parzellen weist folgende Flächenverteilung auf:

Gesamt-Grundstücksgröße des Bebauungsplanes 33.319,25 m²

Maximal bebaubare Fläche:
Grundstücksgröße x 0,3 GRZ = 9.995,78 m²

3.0 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

3.1 Planungsvoraussetzungen

3.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja

nein

Erläuterung:

Es ist ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan vorhanden. Grünordnerische Belange sind in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bereits integriert oder werden in den ergänzenden textlichen Festsetzungen noch festgesetzt.

3.2 Vorhabenstyp

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja

nein

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja

nein

Erläuterung und Berechnung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30. Die neu überbaute Fläche beträgt 28,5% des Plangebietes.

a) Gesamtfläche des Baugebietes: 33.319,25 m²

b) überbaute mögliche Fläche,
welche nach den Baufeldern möglich ist (28,5%). 9.495,99 m²

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Versiegelungsflächen/Überbauungsflächen}}{\text{Gesamtfläche Bebauungsplan}}$$

$$\text{GRZ} = \frac{9.495,99}{33.319,25} = 0,285 \text{ unter } 0,30$$

3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

3.3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“ oder „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“.
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,
werden nicht betroffen.

ja

nein

3.3.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).

- In jeder Grundstückspartzele sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße (siehe Textliche Festsetzungen).

3.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

- Keine neuen Straßen erforderlich.
- In den Hinweisen ist erläutert, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau ist im gesamten Bayerischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe für die Kellerfundamente.

3.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

nein

Erläuterung:

- Quellen und Quellfluren sind laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau nicht vorhanden.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

3.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- In den textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass die noch nicht bebauten Grundstücke mit Regenwasserzisternen auszustatten sind

- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße (siehe Textliche Festsetzungen).

3.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja nein

Erläuterung:

- Keine neuen Straßen erforderlich.
- In den Hinweisen ist erläutert, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau ist im gesamten Bayerischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe für die Kellerfundamente.

3.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

Erläuterung:

- Quellen und Quellfluren sind laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau nicht vorhanden.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

3.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja nein

Erläuterung:

- In den textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass die noch nicht bebauten Grundstücke mit Regenwasserzisternen auszustatten sind

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge (siehe Hinweise).
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (siehe Textliche Festsetzungen).

3.6 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja nein

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

3.7 Schutzgut Landschaftsbild

3.7.1 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja nein

Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente

3.7.2 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja nein

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

4.0 Grünordnung

Die Pflanzordnung für Bäume und Sträucher ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Nach Fertigstellung der Gebäude ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

5.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten; durch den Einbau der Zisternen tritt eine Entlastung der Regenwasserrohre und der Kläranlage ein.

Stadt Hauzenberg

.....
Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer

.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner

The stamp is circular and contains the following text: 'BEREITSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS', 'ARCHITECTENKAMMER', 'ARCHITECT', 'BY AK', and '101 974'.

**NEUFASSUNG
DER
PLANLICHEN
+
TEXTLICHEN
FESTSETZUNGEN**

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

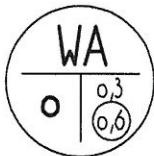
1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Soweit sich aus sonstigen Festsetzungen nicht geringere Werte ergeben, gilt Folgendes:

2.1 II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze



GRZ = 0,30

GFZ = 0,60

2.2 Es dürfen nur 2 Wohnungen pro Parzelle gebaut werden.

Die Grundstücke über 1000 m² Fläche dürfen ausnahmsweise 3 Wohnungen beherbergen. Es handelt sich um die Grundstücke Parzelle 6, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 25 und 26.

2.3 St Pro Wohnung müssen 1,25 Stellplätze vorhanden sein. Die mit "St" gekennzeichneten Flächen im Plan können nicht als Stellplätze im Sinne des erforderlichen Stellplatznachweises gelten.

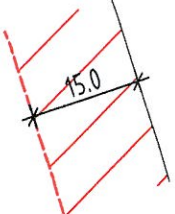
2.4  Garage mit Angabe der Einfahrt

2.5  Gebäude mit zwingend vorgeschriebener Firstrichtung

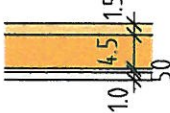


3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1 o offene Bauweise






3.3  Baugrenze

3.4  15,0 m breite anbaufreie Zone


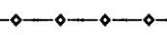

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1  Straßenverkehrsflächen, öffentliche Wege, mit Angabe der Ausbaubreite
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  Sichtdreieck: innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante nicht behindert werden. Einzelbäume sind zulässig.

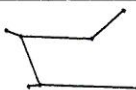
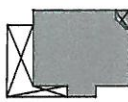



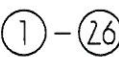
5.0 GRÜNFLÄCHEN

- 5.1  Öffentliche Grünfläche
- 5.2  best. Bäume
- 5.3  zwingend zu pflanzende Bäume
- 5.4  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 5.5  Sträucher/Bäume, vorgeschlagener Standort, frei pflanzbar

6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 6.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 6.2  Abwasserkanal
- 6.3  Wasserleitung

7.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 7.1  Flurgrundstücke mit Grenzstein
- 7.2  best. Wohngebäude
- 7.3  best. Wirtschafts- und Nebengebäude
- 7.4 2293/15 Flurnummer
- 7.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 7.6  Böschungen
- 7.7  Parzellennummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBauG

zu 1.1 Allgemeines Wohngebiet

0.1 Allgemeine Gestaltung

Dieses Baugebiet ist weit hin sichtbar. Die Gesamtgestaltung ist deshalb sehr wichtig.

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayrischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

Das Verhältnis von Länge zu Breite der Gebäude sollte 1,5 bis 1,3:1 nicht unterschreiten.

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei Einzelhausgrundstücken mind. 650,00 m².

0.3 Gestaltung des Gebäudes im Gelände

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Straße darzustellen und bedürfen der Genehmigung. Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen. (Höhenkoten bezogen auf Planstraße).

0.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 1,10 m betragen.

0.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden:

Hanglage mit einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude, bezogen auf die bestehende Straßenoberkante

- Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss
oder
- Hangbauweise mit halbgeschossig versetztem Erdgeschoss, Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist. Außerdem ist wegen des wildabfließenden Wassers ein Geländeschnitt mit Eintrag der Erdgeschossdecke und Eintrag des Berggeländes zu erstellen.

Dachformen: Satteldach und Walmdach 25-33°

Walmdächer sind nur möglich bei folgenden Kriterien:

- Gebäudetyp E+I (nicht Hangbebauung)
- Relation Grundstücksgröße zu Gebäude darf die GRZ von 0,28 nicht überschreiten. Ein Nachweis ist erforderlich.

Wandhöhe ab bestehender Geländeoberfläche:
bei Satteldach max. zulässig bis 7,0 m
und Walmdach

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Dachgauben: Zulässig ab 30° Minstdachneigung, jedoch nur bergseits, es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,2 m² errichtet werden, der Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,0m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf der bergseitigen Dachfläche errichtet werden.

Ausnahme bei Dachgauben:

Aufgrund der giebelständigen Lage der Gebäude auf Parzelle 21 – 25 (keine talseitige und bergseitige Dachfläche) ist es möglich, 2 Dachgauben je Dachfläche unter den o.g. Auflagen zuzulassen.

Dachdeckung: Tondachziegel oder Betonsteine
Farbe: naturrot, braun oder altgrau oder Blecheindeckung
Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen

Zwerchgiebel: Ausnahmsweise zulässig bei den Parzellen 16, 17, 18, 19 und 20 zur Betonung des Eingangs oder des Treppenhauses, wenn der Zwerchgiebel mittig im Gebäude angeordnet ist. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muss mind. 30° betragen, der First des Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Zwerchgiebel darf max. 1,20 m aus der Hauptfassade hervorragen und max. 1/3 der Gebäudelänge breit sein. Außerdem zulässig bei der Parzelle 15 talseitig.

0.5.2 Sockel allgemein

Sockel zulässig, sichtbar 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche.

Bei Hanglage waagrecht umlaufender Sockel (Sockel darf nicht schräg mit dem Gelände ausgebildet werden)

0.5.3 Fassaden

Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk oder Holz. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

Fensterteilungen als stehendes Rechteck.

Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fenstereinteilungen zulässig.

0.6 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

0.6.1 Zulässige Dachformen für Garagen und Nebengebäude sind Satteldach und Walmdach (mit jeweiliger Anpassung an das Hauptgebäude)

Ausnahmsweise können im Einzelfall Flachdächer – als Gründächer ausgebildet – zugelassen werden, wenn eine nachbarschützende Funktion gegeben ist.

Diese Beurteilung muss individuell begutachtet und dann eventuell befreit werden.

0.6.2 Wandhöhe ab bestehender Geländeoberfläche:
bei Satteldach max. zulässig bis 6,50 m
und Walmdach

0.7 Außenanlagen (Zäune, Mauern, Zufahrten, Stellplätze)

0.7.1 Alle Einfriedungen sind dem Hauptgebäude und dem Straßenbild harmonisch anzupassen.

0.7.2 Höhe der Einfriedungen

Straßenseitig und bis auf die Linie der Vorderseite des Hauptgebäudes max. 1m über Straßenoberkante. Für die straßenabgewandten Seiten sind Einfriedungen laut Bayerischer Bauordnung bis 2,0 m möglich.

Hecken ausnahmsweise bis max. 1m Höhe.

Innerhalb zeichnerisch festgelegter Sichtdreiecke an Straßen des überörtlichen Verkehrs sind keine Einfriedungen oder sonstigen Anlagen mit einer Höhe über 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

0.7.3 Zaunart

An der Straßenseite Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung oder verputztes Mauerwerk mit Ziegel- oder Natursteinabdeckung oder Metallzäune.

Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

0.7.4 Stellplätze und Zufahrten

Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Befestigung hat mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteine oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.

Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren empfohlen, die Restfläche soll begrünt werden.

Die im Plan mit „St“ gekennzeichneten Flächen gelten nicht als Stellplätze, sondern lediglich als kurzfristige Abstellmöglichkeiten vor den Garagen.

0.7.5 Bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter sind verdeckt hinter Sichtschutzwänden oder im Haus unterzubringen.

0.8 Elektro-Erd-Leitungen

Für die Elektro-Erd-Leitungen ist ein 1,0 m breiter Grünstreifen für die Leitungen vorzusehen.

0.9 Schallschutz

Für die noch nicht errichteten Gebäude entlang der Kreisstraße PA 43 gelten folgende Festsetzungen bezüglich Schallschutz:

„Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäudeneubauten sind mindestens so auszubilden, dass die in der folgenden Tabellen genannten resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nicht unterschritten werden:

Bei einem Abstand zur vorbeiführenden PA 43 (bezogen auf Straßenmitte) von weniger als	resultierendes Schalldämm- Maß $R'_{w,res}$
40 m	35 dB
90 m	30 dB

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht

verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 `Schallschutz im Hochbau` - Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigungen zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6, Raumluftechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahme; VDI-Lüftungsregeln` - Ausgabe Oktober 1998).“

0.10 Festsetzung der Kreisstraßenverwaltung

Die anbaufreie Zone von 15m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße PA 43 ist von allen baulichen Anlagen einschl. Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie von Stützmauern einzuhalten.

Lediglich bei den Parzellen 12, 18 und 19 sind Nebengebäude möglich, welche nicht größer als 75 m³ und nicht höher als 3,0 m bis zum First sind und einen Mindestabstand von 8,0 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße einhalten. Außerdem dürfen sie nicht im Bereich der Sichtdreiecke stehen (es darf keine Sichtbehinderung von Nebengebäuden gegeben sein).

0.11 Grünflächen

0.11.1 Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölzer zu verwenden.

0.11.2 Bei Anpflanzung von Bäumen an der Kreisstraße ist ein Abstand von 4,50m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Zu Neupflanzungen am Straßenkörper ist nur der Straßenbaulastträger befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes.

0.11.3 Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

0.11.4 Pflanzliste

Für Neuanpflanzungen wird empfohlen:

z.B.

Bäume : Obstbäume, Bergahorn, Sandbirke, Winterlinde, Eberesche, Vogelkirsche, Rotbuche, Hainbuche, Gemeine Eberesche

Nadelbäume: Nadelbäume sind nicht zulässig

Gehölze: Holunder, Haselnuss, Hecken-, Kornel- und Traubenkirsche, Vogelbeere, Wildrose

0.11.4.1 Pflanzordnung für Bäume

In jeder Grundstückspartzele sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße.

0.11.4.2 Pflanzordnung für Sträucher

15% der Grundstücksfläche sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

0.11.4.3 Restliche Grünflächen

Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

0.11.5 Zu pflanzende Bäume und Sträucher in öffentlichen Grünflächen

Baumpflanzungen müssen einen Abstand von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln einhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

0.11.6 Pflanzabstände

Auf die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen nach dem AGBGB wird hingewiesen.

0.12 Dezentrale Regenwasserzisternen mit Regenrückhaltungen

Auf allen noch unbebauten Baupartzelelen sind private Regenwasserzisternen zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden können. Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss mindestens drei Kubikmeter betragen.

Diese Festsetzung gilt nicht für die bereits bebauten oder genehmigten Partzelelen.

Städtebauliche Begründung für den nachträglichen Einbau der Zisternen

- die Abwasserkanäle werden entlastet
- Überschwemmungsgefahren werden reduziert
- die Kläranlage wird entlastet

0.13 Schutz vor Oberflächenwasser / Entwässerung der Bauflächen vor Verkehrsflächen

0.13.1 Wildabfließendes Wasser

Es handelt sich um einen Hang, der bei Starkregen viel Oberflächenwasser führt.

Deshalb hat der Bauwerber zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück entsprechend zu schützen.

Eine Mitverantwortung der Kommune wird ausgeschlossen.

0.13.2 Hangschiebewasser

Wegen des Hanges ist auch mit vermehrtem Hangschiebewasser zu rechnen.

Die Untergeschoss-/ Kellergeschoss-Ausbildung hat so zu erfolgen, dass eine Konstruktion gewählt wird, die drückendes Wasser abweist.

Alternativ besteht die Möglichkeit, gestaffelte Hang-Drainagen anzuordnen, so dass an der Untergeschoss-/ Keller-Außenwand kein Druckwasser entsteht.

0.13.3 Entwässerung der Bauflächen vor Verkehrsflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Gemeindeverbindungsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

HINWEISE

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.

Sie sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau bekannt zu machen.

Ökologische Maßnahmen

- Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Des Weiteren wird vom Architekten empfohlen, Regenwasser zur Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken zu verwenden
- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden
- Die Zufahrten zu den Garagen und die Zugänge müssen mit Betonpflaster und großen Rasenfugen wasserdurchlässig ausgestattet werden