

15. Textliche Festsetzungen

1. Art und Mass der baulichen Nutzung

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4, Abs. 2 Ziff. 1,3,
sowie Abs. 3 Ziff. 1,2,3 BAUNVO)

Einzelgebäude und Doppelhäuser, keine Reihenhäuser zulässig

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

- 1.2 GRZ Max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

- 1.3 GFZ Max. zulässige Geschossflächenzahl 0,8

- 1.4 II Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

- 1.5 o Offene Bauweise

- 1.6 Gebäude

Zwei Vollgeschosse

Wandhöhe talseits max. 7,00 m, vom bestehenden Gelände

Wandhöhe bergseits max. 6,50 m, vom bestehenden Gelände

Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

Dachneigung 12-33 °

Dachgauben ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig,

max. 2 Stck. pro Gebäudeseite, mit max. Vorderansichtsfläche von je 1,5 m²

Dachform -

Sattel-, Pult-, Walm-, Zeltdach

2. Weitere Festsetzungen

- 2.1 Dacheindeckung:

Ziegel- oder Betondachsteine, Naturrot, Braun, Anthrazit

Solaranlagen sind zugelassen

- 2.2 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzugleichen, Flachdächer sind erlaubt.

Offene Fahrzeugunterstellplätze sind zugelassen

An der Grundstücksgrenze zusammengesetzte Garagen sind einheitlich zu gestalten

- 2.3 Abstandsflächen von Garagen

Grenzgaragen sind möglich, soweit nicht an die Grenze gebaut wird, reduziert sich der Mindest-Grenzabstand

von 3,0 auf 1,75 m.

- 2.4 Garagenstandorte

Innerhalb der Baugrenzen frei wählbar

- 2.5 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze anzulegen.

- 2.6 Verkehrsflächen

Planstrasse:

Sammelstrasse, Fahrbahnbreite 4,5 m mit Mehrzweckstreifen 1,50 m
Abgrenzung durch Bordstein (Tiefbord)

- 2.7 Telekommunikationsleitungen
Telekommunikationsleitungen müssen zwingend unterirdisch verlegt werden (BauBG §9 Abs. 1 Nr. 13)
- 2.8 Mobilfunkanlagen
Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist nicht zulässig
- 2.9 Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis 1,0 m zulässig.
- 2.10 Stützmauern
Sind nur bei geländebedingter Erfordernis zulässig
max. Höhe 0,80 m bei Garagenzufahrten
max. Höhe 0,50 m zwischen den Parzellen
beim Übergang in die freie Natur unzulässig
- 2.11 Zulässige Einfriedungen
Holzzäune mit stehender Lattung, Metallzäune oder
Maschendrahtzäune
Höhe bis 1,20 m, Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen
Gartenmauern sind unzulässig
- 2.12 Garagenzufahrten und Stellplätze
Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen
Belagsmaterialien herzustellen
- 2.13 Technischer Umweltschutz
Beeinträchtigungen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen
Nutzung in der Umgebung des Baugebiets sind zu dulden.
- 2.14 Denkmalpflege
Art. 8 Abs. 1 DschG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies
unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt
für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 Fund 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.

3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:
 1. WA Bergstraße

Nutzung/Bestand	Bedeutung des überbauten Gebietes	Größe in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Intensivgrünland	Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, mittlerer Wert	Ca. 8.350	0,4	3.340
Streuobstwiese älter 30 Jahr	Gebiet mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft	Ca. 50	1,5	75
Summe		8.410		3.415

2. WA Greppenfeld (ohne Birnbaumfläche!)

Oh

Nutzung/Bestand	Bedeutung des überbauten Gebietes	Größe in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Acker	Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, unterer Wert	Ca. 11.900	0,3	3.570
Summe		11.900		3.570

Gesamtbedarf Ausgleich 6.985 qm

Die Ausgleichsflächen sind im Geltungsbereich des WA Greppenfeld enthalten und ausgewiesen.

4 GRÜNORDNUNG

4.1 Öffentliche Grünflächen

In der öffentlichen Grünfläche ist ein Laubbaum 1. Ordnung gemäß der Pflanzliste 4.3.1 zu pflanzen. Der Baum ist gegen Anfahren durch Poller zu sichern. Die Grünfläche ist als Raseninsel auszubilden.

4.2 Private Grünflächen

4.2.1 Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle entweder ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung der Pflanzlisten 4.3.2-4.3.3 oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 4.3.5 als Hausbaum zu pflanzen.

4.2.2 Entsprechend der Planzeichnung sind entlang der Parzellengrenzen 7 bis 13 Laubhecken (2-reihig) aus standortheimischen Laubgehölzen der Listen 4.3.3-3.3.4 zu pflanzen.

4.2.3 Der Anteil der Nadelgehölze an der gesamten Gartenbepflanzung darf höchstens 20 % betragen. Thujenhecken entlang der Grundstücksgrenzen und in der freien Landschaft sind nicht zulässig.

4.3 Pflanzlisten

4.3.1 Öffentliche Grünfläche

Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm

Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn "Eurostar"	Acer platanoides "Eurostar"
Spitzahorn "Cleveland"	Acer plantanoides "Cleveland"
Gefüllte Vogelkirsche "Plena"	Prunus avium "Plena"

4.3.2 Laubbäume 1. Ordnung

Hochstämme (2xv, o.B.), Stammumfang > 10-12 cm

Winterlinde	Tilia cordata
Winterlinde "Greenspire"	Tilia cordata "Greenspire"
Spitzahorn	Acer platanoides
Spitzahorn "Eurostar"	Acer platanoides "Eurostar"
Spitzahorn "Cleveland"	Acer platanoides "Cleveland"
Vogelkirsche	Prunus avium

4.3.3 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)

Hochstämme (2xv, o.B.), Stammumfang >10-12 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzbirne	Pyrus communis
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Diverse Malus-, Prunus-, -Crataegus-, Sorbus- Sorten (Zierapfel, Zierkirsche, Weißdorn- und Mehlbeerarten.	

4.3.4 Sträucher
2xv, o.B., 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball

4.3.5 Obstbäume

Hochstämme (2xv o.B.), Stammumfang 10-12 cm

Geeignete Apfelsorten: Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel u.a.

Geeignete Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a.

Geeignete Birnensorten: Gute Luise, Alexander u.a.

Walnuss

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Erhaltung Obstbäume

Die beiden Birnbäume in der Ausgleichsfläche sind zu erhalten und vor Überschüttung und Beschädigung während der Bauphase durch eine 1,0 m hohe Bretterschalwand am Rand der Kronentraufen zu schützen.

5.2 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Private Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke, TTE-Pflaster o.ä.) zu gestalten.

5.3 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen gemäß §1a BauGB

Für Eingriffe wird im Geltungsbereich des BPlans eine Ausgleichsfläche mit einem Umfang von 3.540 qm festgesetzt.

5.4.1 Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland. Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen gemäß der Pflanzliste 4.3.5. Die Bäume sind mit einem Mindestabstand von ca. 13 m zu pflanzen. Zur Entwicklung einer hochwertigen Streuobstwiese ist ein Entwicklungsschnitt der Baumkrone über mindestens 10 Jahre sicher zu stellen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt. Extensive Nutzung des Grünlandes mit 2-malige Mahd/Jahr (Mitte Juni und ab September) und Abfuhr Mähgut oder Beweidung mit max. 0,8-1,0 GV/ha. Keine Düngung. Streuobstbäume selbst dürfen gedüngt werden.

- 5.4.2 Entwicklung einer artenreichen Nasswiese mit Öffnung Verrohung
Zwischen den Weihern ist eine artenreiche Nasswiese durch
Mähgutübertragung orchideenreicher Nasswiesen des Gemeindegebietes
oder angrenzender Gebiete zu entwickeln. Übertrag zu 2 verschiedenen
Zeitpunkten (Anfang Juli und Anfang September). Extensive Nutzung
durch 2 malige Mahd pro Jahr ohne Düngung. Die Fläche ist von einer
Beweidung auszunehmen.
Öffnung der Verrohungsverbindung zwischen den beiden Weihern und
Gestaltung eines offenen, naturnahen Gerinnes. Die Uferbereiche sind
von der Mahd ausnehmen.

Hinweise

Wasserverbrauch / Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für
Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spartaste am Toilettenspülkasten) und
zur Gartenbewässerung Regenwasser (Anlage von Regenwasserbehältern)
einzusetzen. Diesen soll das abfließende Regenwasser von Dächern und
Belagsflächen soweit möglich zugeführt werden.

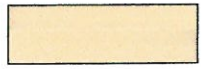
16. Planliche Festsetzungen



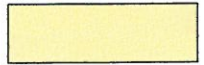
Grenze des räumlichen Geltungsbereich



Baugrenze



Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentlicher Fussweg



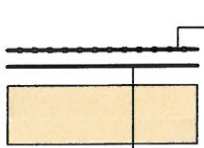
Sichtfeld, innerhalb der Sichtfelder darf die Sicht ab 0,8 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.



Garagen
 Standort innerhalb der Baugrenzen frei wählbar.
 Abstand zur öffentlichen Strasse 5 m.
 Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
 Alle Garagen, die weniger als 5 m Abstand zur öffentlichen Straße haben, müssen einen elektrischen Garagentüröffner haben oder ohne Garagentor ausgebildet werden.

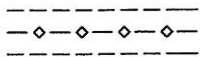


Firstrichtung (Empfehlung)



Von Einzäunung freizuhalten Rasenstreifen
 Zaungrenze 0,5 m hinter Fahrbahnrand,
 Zwischenbereich ist dem privaten Grundstück zugeordnet

Straßenbegrenzungslinie



Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch
 Mit Leitungsschutzzone (mit Leitungsrecht zu belastende Zone)
 Die genaue örtliche Lage muss vor Bebauung und Parzellierung ermittelt werden.

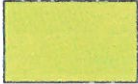
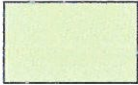


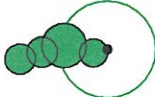


Schema Nutzungsschablone
 WA → Art der Baulichen Nutzung, gegliedert
 0,4 → Grundflächenzahl GRZ
 0,8 → Geschossflächenzahl GFZ

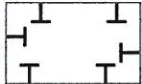

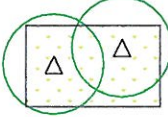




Befestigte Park- und Erschließungsflächen

Grünordnung WA Greppenfeld

-  Öffentliche Grünfläche
-  Private Grünfläche
-  Laubbaum 1. Ordnung- zu pflanzen gemäß Pflanzliste 4.3.1
-  Laubbaum 1.- 2.Ordnung oder Obstbaum-Hochstamm-
zu pflanzen gemäß Pflanzlisten 4.3.2, 4.3.3, 4.3.5
-  Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern
gemäß Pflanzlisten Nr. 4.3.2 - 4.3.5 zu pflanzen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Ausgleichsfläche gem. § 1a BauGB
-  Obstbaum - zu erhalten
-  Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland
-  Artenreiche Nasswiese- Entwicklung durch
Mähgutübertragung
-  Öffnung Verrohrung- naturnahe Grabengestaltung

Prüfung und Abwägung
von Bedenken und Anregungen
von Bürgern und
Trägern öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) i. V. m.
§ 4 Abs. 2 BauGB (Bet. d. Behörden)

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem
GRÜNORDNUNGSPLAN

WA GREPPENFELD

ABWÄGUNG_01.03.10 / 1
13409G

der Gemeinde

NEUBURG AM INN

Lkrs. Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Bearbeitung Grünordnung/
Eingriffsregelung

Aufgestellt:
Vilshofen, den 01.03.2010

Landschaft + Plan Passau
Landschaftsarchitekt
Thomas Hermann

Am Burgberg 17
94127 Neuburg a. Inn
Tel: 08507 / 922053
Fax: 08507 / 922054

Architekturbüro Ott GmbH
Geschäftsführer
Tilman Johs. Ott Architekt BDA
Christine Ott Architektin
Bürg 1
94474 Vilshofen
Tel: 08541 / 96111
Fax: 08541 / 961122