

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Griesbacher Straße

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Einschränkung	§ 4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung

	EG + OG
GRZ	0,3
GFZ	0,6

Wohnungen	zulässig sind höchstens 2 Vollgeschoße (WA Zone I)
- bei Einzelhäuser	2 Wohnungen
- bei Doppelhäuser	1 Wohnung je Doppelhaushälfte

zulässig sind höchstens 2 Vollgeschoße (WA Zone II)

- bei Einzelhäuser keine Begrenzung
- bei Doppelhäuser 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

Wandhöhe	max. 6,5 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, traufseitig gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO.
-----------------	---

Bei gewerblichen Nutzungen erhöht sich die Wandhöhe entsprechend den rechtlichen Bestimmungen im jeweiligen Geschöß.

3. Bauweise	offene Bauweise
--------------------	-----------------

4. Weitere Festsetzungen

Gelände	Das bestehende und das geplante Gelände ist im Bauantrag fest zu setzen. Es soll in seinem natürlichen Verlauf, auch durch die Errichtung von Gebäuden, nicht unnötig gestört werden. Die Harmonie zwischen Landschaft und Wohnen ist insbesondere durch die Verwirklichung des Grünordnungsplanes zu fördern und zu erhalten. Es darf max. bis OK Straße aufgefüllt werden. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die Fußbodenoberkante (FOK) auf mind. 322,00 m ü. NN zu legen.
----------------	--

Sockel	nicht farblich abgesetzt, max. 0,30 m
Dächer	<p>Grasdach bis max. DN 3°</p> <p>Blech bis max. DN 10°</p> <p>Ziegel naturrot/grau DN 22° - 35°</p> <p>Dachform SD, PD, WD</p> <p>bei SD auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt</p>
Dachaufbauten	zulässig ab einer DN von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche max. 1,5 m ² , Abstand vom Ortgang und untereinander, mind. 2,0 m, max. 2 Stück pro Dachfläche, Wandhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut max. 4,9 m
Wintergärten	Entlang der Griesbacher Straße sind Wintergärten parallel zur Griesbacher Straße auch außerhalb der Baugrenze mit einer Tiefe bis max. 4,0 m zulässig wenn sie mit mindestens 2/3 ihrer Länge in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude errichtet werden. Sie sind der GRZ und GFZ voll zu zurechnen.
Firstrichtung	ist teilweise freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen, L:B darf 4:3 nicht unterschreiten Ausnahme: Gebäude mit WD Verhältnis L:B darf bis 1:1 sein. Entlang der Griesbacher Straße ist die Firstrichtung festgesetzt.
Einfriedung	aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durchgehender Sockel soll nicht errichtet werden. Ausnahmsweise ist auch ein Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m. Bei Straßeneinmündungen ist eine max. Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (innerhalb der Sichtdreiecke). Dies gilt auch für Bepflanzungen. Einfriedungen dürfen bis max. 0,5 m zum Straßenraum hin errichtet werden.
Abstandsflächen	Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.
Stellplätze	Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.
Nebenanlagen Garagen Stellplätze	Die Gestaltung der Garage/Nebengebäude hat sich an das Hauptgebäude anzupassen. Bei Errichtung an der Grenze entweder auf der Grenze oder mit einem Abstand von 1,0 m mit den Regeln des Art. 7 Abs. 4 der BayBO. Ist an der Grundstücksgrenze bereits eine Garage errichtet oder ist mit dem Bau begonnen, hat sich der Nachbauende bzgl. Abstand,

Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem vorhandenen anzupassen auch wenn dieses Gebäude bereits freigestellt oder genehmigt wurde.
Vor der Garage ist ein Stellplatz von 5,0 m Tiefe zu errichten.

5. Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein Pflanzplan entsprechend den textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes im Maßstab 1 : 500 zu fertigen.

6. Denkmalpflege

Sollten sich Bodendenkmäler im Baugebiet befinden sind diese bei zu Tage kommen unverzüglich dem Landratsamt Passau bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

7. Pflanzabstände

Pflanzungen entlang von Erschließungsstraßen (Bäume, Sträucher) müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2,5 m entfernt sein. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig.

Im Bereich des Hochwasserdammes

- ist entlang des Deichfußes ein 3 m Streifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten;
- müssen die geplanten Einfriedungen einen Abstand von 3 m zum Deichfuß haben;
- sind Neuanpflanzungen von Bäumen nur mit einem Mindestabstand von 10 m zum Deichfuß zulässig;
- gilt für Sträucher ein 3 m Abstand;
- sind Abgrabungen entlang des Deichfußes unzulässig und
- sind Ausführungen und Durchführungen von Abfahrten vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Im Bereich der Bahnanlagen

Um Betriebsgefährdungen durch Baumstürze vorzubeugen, ist strikt zu beachten, dass die Endwuchshöhe der anzupflanzenden Bäume stets geringer sein muss, als ihr Abstand zum Regellichtraum des nächstgelegenen Gleises.

8. Wasserwirtschaft/Wasserhaushalt

Mit Trinkwasser ist sorgfältig und sparsam umzugehen. Aus diesem Grund werden folgende Möglichkeiten vorgeschlagen:

- Im Haushalt sollen wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen verwendet werden;
- Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

Die Verwendung von Kupfer- Blei- und Zink gedeckten Dachflächen sollte wegen der hohen Metallkonzentration vermieden werden. Sind die v. g. Dachflächen insgesamt größer als 50 m² (je Versickerungsanlage), ist keine erlaubnisfreie Versickerung möglich.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen

Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken

Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen

Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben

Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß. Untergeordnete Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Die Straßentwässerung erfolgt grds. breitflächig über die öffentlichen Grünflächen (TRENGW, Nr. 4 – flächenhafte Versickerung über Oberboden).

Bei den untergeordneten Straßen erfolgt die Straßentwässerung aus Platzgründen über Versickeranlagen (TRENGW, Nr. 5).

Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

9. Abfallwirtschaft

Auf den Baugrundstücken ist im Rahmen des praktizierten 3 – Tonnen – Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) eine entsprechender Stellplatz vorzusehen und zu gestalten.

10. Immissionsschutz

Um einen wirksamen Schallschutz zu erreichen sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

In die Wohn- Schlaf – und sonstigen Aufenthaltsräume an der Griesbacher Straße sind Fenster mit ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen (vergleiche hierzu VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“).

Soweit Balkontüren, Rolladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das ausreichend dimensionierte Schalldämmmaß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist zu gewährleisten, dass die von der Griesbacher Straße ausgehenden Lärmemissionen soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume die Immissionsrichtwerte von

Tags	35 db (A) und
Nachts	25 db (A)

nicht überschritten werden.

An die der Emitenten zugewandten Seite soll über mindestens 2/3 der Gebäudefassade ein Vorbau in der Form eines verglasten Wintergartens oder ähnliches entsprechend der Mindestschallschutzklasse II zu errichten.

1) Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan

1.1 Geländegestaltung

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Biotopgestaltung und zur Regenwasserversickerung zulässig. Abgrabungen entlang des Deichfußes sind unzulässig.

1.2 Pflanzlisten

Die Bepflanzung soll überwiegend mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen.

Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung

Schwarzerle, Grauerle, Esche, Feldulme, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuß, Rotbuche

Bäume II. Ordnung

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere

Obstbäume

Heimische Hochstämme

Sträucher

Hasel, Salweide, Purpurweide, Mandelweide, Hanfweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundsrose

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelier, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

1.3 Negativliste

An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten (Abstandsflächen / Schutzzonen) dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden:

Birke, Fichte, Trauerweide; Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse; sämtliche Arten von Kugelbäumen

1.4 Qualifikation

Laubbaum: 3 xv. mit Db.; STU 10/12
Höhe 150 - 200

Obstgehölze: 3 xv. mit Db.; STU 10/12
Hochstamm

Strauch: 2 xv., 60 - 100

1.5 Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern.

Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

1.6 Pflanzabstände

Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2,5 m besitzen. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig.

2) Private Frei- und Grünflächen

2.1 Begrünung

Pro 350 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.
Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

2.2. Schutz von Wasser und Boden

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebiets wieder einzubauen.

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.

Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kiesmastix- oder Mineralbeton.

Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.

2.3 Erhalt Vegetation

Die im Grünordnungsplan bezeichneten Bäume sind möglichst zu erhalten. Bei einer Beseitigung sind Ausgleichspflanzungen durchzuführen.

3) Abstandsflächen/Schutzzonen

3.1 Bereich Hochwasserdamm

Entlang des Deichfußes ist ein 3 m Streifen von jeglicher Bepflanzung (und Bebauung) freizuhalten.

Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit einem Mindestabstand von 10 m bzw. 3 m vom Deichfuß zulässig.

3.2 Bereich Erschließungsstraßen

Pro 30 m laufender Grundstücksgrenze ist ein Baum zu pflanzen.

Der Standort ist freigestellt und ist im Bauantrag nachzuweisen.

Die Bepflanzung soll innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung erfolgen.

3.3 Bereich Griesbacher Straße

Entlang der Griesbacher Straße sind Bäume I. Ordnung, vorzugsweise Ahornbäume oder Linden, zu pflanzen.

Von dem im Grünordnungsplan bezeichneten Standort kann bis zu 4 m abgewichen werden.

Die Bepflanzung soll innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung erfolgen. Auf die Belange der Bahnanlage (vgl. Ziff. 7 Textl. Festsetzungen Bebauungsplan) wird hingewiesen.