

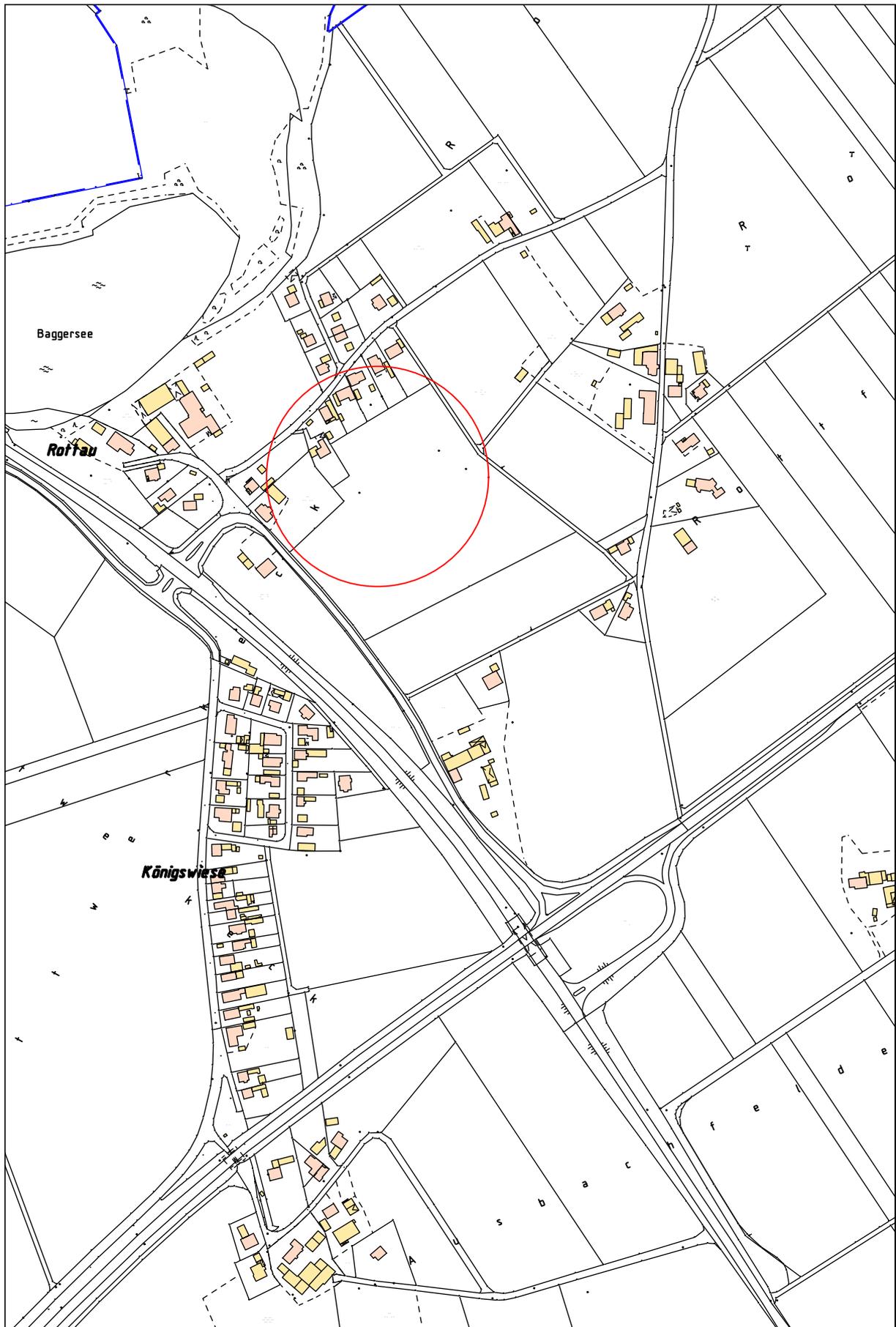
# **Bebauungsplan Rottau**

## **Stadt Pocking Landkreis Passau**



### **Inhalt:**

- Übersichtsplan M = 1 : 5000
- Bebauungs- Grünordnungsplan M= 1 : 1000
- Textliche Festsetzungen Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen, Grünordnungsplan, Begründung
- Stand: November 2012



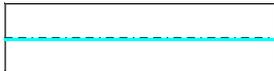
# Festgesetzte Planzeichen



Geltungsbereich



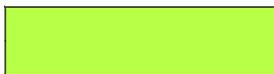
vorgeschl. Grundstücksgrenze



Baugrenze



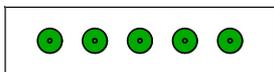
öffentliche Verkehrsfläche



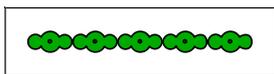
private Grünflächen



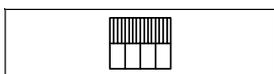
öffentliche Grünfläche



Bäume geplant



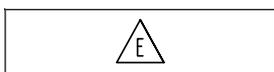
Sträucher geplant



vorgeschlagene Gebäude



Nordpfeil



Einzelhaus



Doppelhaus

# Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Rottau

## 1. Art der baulichen Nutzung

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

## 2. Maß der baulichen Nutzung

	EG + OG
GRZ	0,30
GFZ	0,60

<b>Wohnungen</b>	zulässig sind höchstens 2 Vollgeschoße
- bei Einzelhäuser	2 Wohnungen
- bei Doppelhäuser	1 Wohnung je Doppelhaushälfte

<b>Wandhöhe (Wh.)</b>	max. 6,5 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.
	Bei gewerblichen Nutzungen erhöht sich die Wandhöhe entsprechend den rechtlichen Bestimmungen im jeweiligen Geschoß.

<b>3. Bauweise</b>	o – offene Bauweise
--------------------	---------------------

## 4. Weitere Festsetzungen

<b>Gelände</b>	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.
----------------	--

<b>Sockel</b>	nicht farblich abgesetzt, max. 0,30 m
---------------	---------------------------------------

<b>Dächer</b>	Ziegel	naturrot/grau DN 22° - 37°
	Solar	bei Ausführung der gesamten Dachfläche mit Solarkollektoren ( sog. Sonnenhäuser) DN ausnahmsweise bis max. 60 °
	Dachform	SD, Satteldach Krüppelwalm zulässig, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt

<b>Dachaufbauten</b>	zulässig ab einer DN von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche max. 2,5 m <sup>2</sup> , Abstand vom Ortgang und untereinander, mind. 2,0 m, max. 2 Stück pro Dachfläche, Wandhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut max. 4,9 m
<b>Firstrichtung</b>	ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
<b>Einfriedung</b>	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.
<b>Abstandsflächen</b>	Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.
<b>Stellplätze</b>	Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.
<b>Nebenanlagen Garagen Stellplätze</b>	Die Gestaltung der Garage/Nebengebäude hat sich an das Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Garagen einschließlich deren Nebenräume findet Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO entsprechende Anwendung. 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.

Die Pflanzabstände (4 m) zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten.

## **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 m<sup>2</sup> (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 Straßenentwässerung erfolgt grds. breitflächig über die öffentlichen Grünflächen (TRENGW, Nr. 4 – flächenhafte Versickerung über Oberboden).

Bei den untergeordneten Straßen erfolgt die Straßenentwässerung 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) ein entsprechender Stellplatz vorzusehen und zu gestalten.

## **10. Brandschutz**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW – Arbeitsblätter W 405 sowie W331 zu beachten. Die Flächen für die Feuerwehr sind gem. den Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom Februar 2007 zu beachten.

## 11. Lärmschutz

Für die beiden westlichen und die vier südöstlichen Grundstücke werden folgende passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

- Wohn- Schlaf- und Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit auf die den Bundesstraßen abgewandten Seiten hin zu orientieren;
- In diesen Räumen sind Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen (VDI-Richtlinie 2719);
- Die Mindestschallschutzklasse gilt auch für untergeordnete Bauteile wie z.B. Rollläden Kästen oder ähnliches;
- Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen;
- Mit den passiven Schallschutzmaßnahmen ist zu gewährleisten, dass die von den Bundesstraßen 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.
- Die Zusammenarbeit mit einem schalltechnischen Beratungsbüro wird empfohlen.

## 12. Staatliches Bauamt

Anbaubeschränkungen

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

Bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen etc.	mindestens	20 m
Bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens	10 m
Bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm Rohrwandstärke < 2,9 mm)	mindestens	5 m
Bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens	15 m
Bis zu Bäumen	Mindestens	10m
Bis zu Sträucher mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	Mindestens	7,5 m

Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke können aus dem Bebauungsplan entnommen werden.

# 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.

## 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, Grau Erle, 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, Hundrose

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelieber, 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 Eiben Gewächse; 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.

## **2) Private Frei- und Grünflächen**

### **2.1 Begrünungen**

Pro 250 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Darüber hinaus ist im östlichen Bereich des Bebauungsplanes entlang der Grundstücksgrenze ein 3 m breiter privater Grünstreifen mit Hecken entsprechend der Pflanzliste nach Ziff. 1.2 „Sträucher“ anzulegen. 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. Beseitigungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.

### **3. Öffentliche Grünflächen**

Östlich der Erschließungsstraße wird die bestehende Hecke soweit als möglich erhalten. Im nördlichen Bereich ist dies aus Gründen der Herstellung der Erschließungsanlage nicht oder nur eingeschränkt möglich.

Sobald die Erschließungsanlage in Richtung Westen verschoben werden konnte, wird die Hecke, ausgenommen der jeweiligen Zufahrt zu den Grundstücken als öffentliche Grünfläche erhalten. Der Bereich erstreckt sich auch entlang des nördlich angrenzenden öffentlichen Feld – und Waldweges.

Im Bereich des Anschlusses an das überörtliche Straßennetz soll eine öffentliche Grünfläche mit heimischen Obstbäumen angelegt werden.