

DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN

ERWEITERUNG SONNEN - NORD I

- GEMEINDE SONNEN
- LANDKREIS PASSAU
- REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

ENDAUSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 2 – Änderungsbereich

- Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes nach Norden um 10 Bauparzellen

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	15. März 2017
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 10.08.2017 bis 24.09.2017
Frühzeitige Trägerbeteiligung	vom 10.08.2017 bis 22.09.2017
Abwägungs- und Auslegungsbeschluss	08. November 2017
Bürgerbeteiligung	vom 01.02.2018 bis 09.03.2018
Trägerbeteiligung	vom 01.02.2018 bis 09.03.2018
Billigungs-/ Satzungsbeschluss	11. April 2018
Bekanntmachung	02. Juli 2019

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.

Sonnen, den 02. Juli 2019


.....
Hans Binder
1. Bürgermeister



DECKBLATT NR. 2

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ ERWEITERUNG SONNEN-NORD I “

Gemeinde
Landkreis
Reg.-Bezirk

SONNEN
PASSAU
NIEDERBAYERN

A. BEGRÜNDUNG

B. UMWELTBERICHT

C. ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 04.07.2017
ergänzt: 15.12.2017
Endausfertigung 11.04.2018



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

Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Erweiterung Sonnen-Nord I“,
Stand: 11.04.2018

A. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „Erweiterung Sonnen-Nord I“ ist am 14.12.2000 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 22.11.2000 als Satzung beschlossen (nach § 10 Abs. 1 BauGB).

Das Deckblatt Nr. 1 ist seit April 2002 in Kraft.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 13. März 2002 und die Bekanntmachung an allen Gemeindetafeln fand in der Zeit vom 14. März 2002 bis 02. April 2002 statt.

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan – im direkten Anschluss an den Bebauungsplan „Erweiterung Sonnen-Nord I“ mit Deckblatt Nr. 1 – soll deswegen gemacht werden, um Baurecht für 10 Bauparzellen auf der Flur-Nr. 121 (Teilfläche), Gemarkung Sonnen zu schaffen.

Im Parallelverfahren wird die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durchgeführt.

Deshalb hat der Gemeinderat von Sonnen in seiner Sitzung vom 15. März 2017 die Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Sonnen-Nord I“ mit Deckblatt Nr. 2 sowie die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

2. ÄNDERUNG

Im direkten Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet „Sonnen-Nord I“ soll eine Erweiterung mit 10 Bauparzellen gemacht werden.

3. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

- 3.1 Erweiterungen für Wohnbauten sollen dort stattfinden, wo bereits Wohnbauten in konzentrierter Form gegeben sind.
- 3.2 Außerdem sollen diese neuen Wohnbaugebiete Zentrumsnähe besitzen:
 - Fußläufige Erschließungen
 - der Einkaufsmöglichkeiten
 - der Schule
 - des Kindergartens
 - der Kirche
 - der Gasthäuser
 - sowie der Sporteinrichtungensind vorhanden.

4. ENTWICKLUNGSTECHNISCHE BEGRÜNDUNG / REDUZIERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

a) Entwicklungstechnische Begründung

Das Einwohnermeldeamt der Gemeinde Sonnen hat akribisch die Bewegungsstatistik der Gemeinde Sonnen vom 01.01.2000 – 26.03.2018 aufgelistet.

Es gibt eine positive Entwicklung der Einwohnerzahlen in diesem Zeitraum von zusätzlichen 41 Einwohnern.

Des Weiteren wurde die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten von 2014 – 2017 untersucht.

Hier gibt es eine positive Entwicklung der Beschäftigungszahlen in diesem Zeitraum von zusätzlich 127 Arbeitsplätzen.

Die durchschnittliche Geburtenzahl liegt weiterhin bei 14 – 16 Kindern/Jahr.

Wichtig ist aber auch die Tatsache, dass die Grundstücke im neuen Gewerbegebiet „GE Haselberg-Ost“ vollständig verkauft sind. Die dort angesiedelte Firma „Holzenergie Wegscheid“ hat in kürzester Zeit 70 neue Arbeitsplätze geschaffen und wird weitere Arbeitsplätze schaffen. Für diese neuen Mitarbeiter mit Familien muss auch neuer Wohnraum geschaffen werden.

Eine KFZ-Werkstatt in diesem Baugebiet wurde gerade fertig gestellt. Auch diese Firma benötigt neue Mitarbeiter und somit neuen Wohnraum.

b) Reduzierung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes

Derzeit besitzt die Gemeinde Sonnen nur noch ein bebaubares Grundstück (Flur-Nummer 205/6, Gemarkung Sonnen) für Wohnungsbau.

Die Anfragen nach Baugrundstücken sind in den vergangenen 3 Jahren erheblich gestiegen.

Trotzdem hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 11. April 2018 zu den vorhandenen Bauflächenreserven beschlossen, dass 2 Bereiche – Allgemeine Wohngebiete – aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan herausgenommen werden:

Diese Flächen sind:

- Nördlicher Bereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Sonnen Ost II“ (Grundstück Flur-Nr. 207, Gemarkung Sonnen, Teilbereich von 6.668,144 m)
- Weitere WA-Fläche im Nordosten (Grundstück Flur-Nr. 143, Gemarkung Sonnen, Teilbereich von 3.371,064 m²)

Dies wird noch in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes genauer aufgezeigt.

5. ERSCHLIESSUNGEN

5.1 Straßenerschließung

Die Erschließung erfolgt über die beiden kommunalen Straßen der Flur-Nr. 133 (Dreisesselstraße) sowie Flur-Nr. 111/3, die bereits ausgebaut und vorhanden sind. Die eigentliche Erschließung soll über eine Wohn-/Spielstraße erfolgen.

5.2 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an das Leitungsnetz der Gemeinde Sonnen mit Wasserbezug aus eigenen Gewinnungsanlagen und Zusatzwasser von der „Wasserversorgung Bayerischer Wald“ anzuschließen. Damit ist eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser gewährleistet.

5.3 Abwasserentsorgung:

Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen.

Die Gemeinde Sonnen legt über das bereits beauftragte Planungsbüro „Roland Richter Ingenieur GmbH“ die erforderlichen Pläne zur abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zur Prüfung und Genehmigung vor.

Der prüfbare Bauentwurf der Abwasserentsorgung wird zeitnah dem Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung vorgelegt.

Dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage eines prüfbaren Bauentwurfs möglich ist, wird zur Kenntnis genommen.

5.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Vorrangig sind die Niederschlagswässer auf der Baurechtsfläche zurückzuhalten.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und ähnlichem aus Oberflächenwasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke zu erfolgen. Beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten.
- Bei einer längeren Garagenzufahrt ist zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren festgesetzt, die Restfläche muss begrünt werden

Auch hier legt die Gemeinde Sonnen über das bereits beauftragte Planungsbüro die erforderlichen Pläne zur Niederschlagswasserentsorgung bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zur Prüfung und Genehmigung vor.

Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus diesem Gebiet erfolgt über einen zusätzlich, neu zu errichtenden Regenwasserkanal zur Kläranlage bzw. zum Regenrückhaltebecken in den Holzlenzenbach.

Dies wurde mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 19.11.2004 wasserrechtlich erlaubt. Die Erlaubnis endet am 31.12.2024. Diese beplante Fläche – aus Deckblatt Nr. 2 – ist bereits als Einzugsgebiet in dieser Einleitung enthalten.

Außerdem wird festgesetzt, dass wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten ein jeder Bauherr eigenverantwortlich Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen hat.

5.5 Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung kann über das Leitungsnetz der Gemeinde Sonnen bereit gestellt werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über zwei Hydranten (analog zur südlichen Ortäckerstraße).

5.6 Elektroenergie:

Die Hapterschließung ist bereits gegeben.

Die Erweiterung der Elektroenergie wird das Bayernwerk durchgeführt.

Hierzu ist zu beachten, dass ein beidseitiger Schutzstreifen von 2,50 m parallel zur Wohn-/Spielstraße einzuhalten ist bzw. in diesem Bereich keine Überbauung erfolgt, um eine Erschließung mit elektrischer Energie zu gewährleisten.

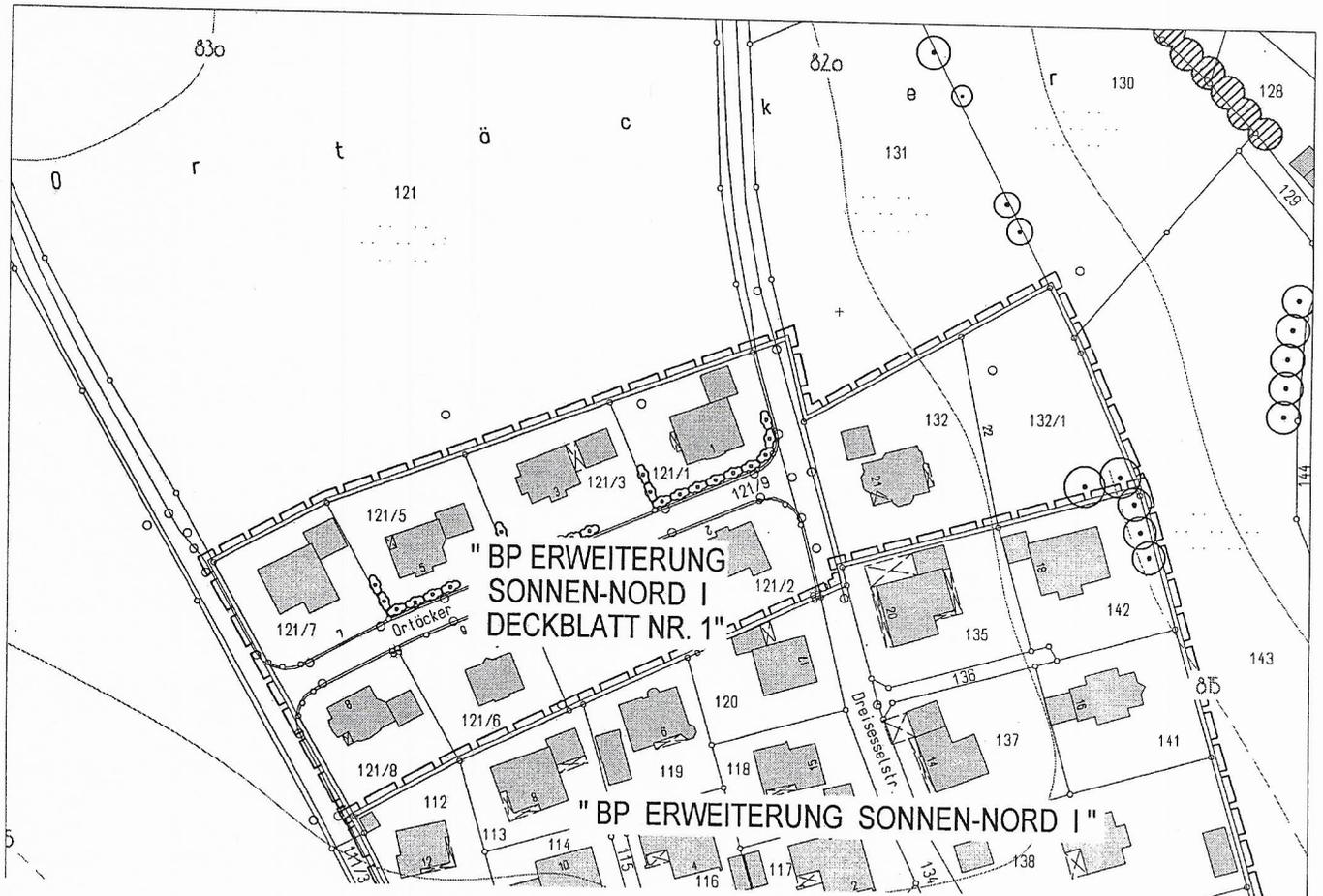
5.7 Deutsche Telekom

Durch den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet wird eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Straße ermöglicht.

Ein Leitungsrecht wird zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als belastende Fläche festgesetzt.

Es ist eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Tiefbauarbeiten für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger zu erfolgen.

6. BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterung Sonnen-Nord samt Deckblatt Nr. 1“

7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNGEN

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

8. 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

Die Erweiterung des Baugebietes soll auf der Flur-Nr. 121 (Teilfläche), Gemarkung Sonnen erfolgen.

Das Grundstück wird augenblicklich als intensive landwirtschaftliche Fläche genutzt.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 121 Gemarkung Sonnen soll ein Allgemeines Wohngebiet mit 10 Bauparzellen neu entstehen.

1.3 Alte Grünordnung

Auf dem Grundstück der Flur-Nr. 121 (Teilfläche) befindet sich kein Baum, kein Strauch.

1.4 Neue Grünordnung

Auf dem neuen Baugrundstück soll eine intensive Eingrünung stattfinden. Dies wird noch konkret in den textlichen Festsetzungen festgehalten.

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.

2.0 CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE BEI DER EINGRIFFSREGELUNG

2.1 Planungsvoraussetzungen

2.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja nein

Erläuterung:

Es wird ein Bebauungsplan-Deckblatt mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Sämtliche grünordnerischen textlichen und planlichen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan-Deckblatt mit integriert.

2.2 Vorhabenstyp

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung:

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

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung:

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein.

2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

2.3.1 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 Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,
werden nicht betroffen.

ja nein

2.3.2 Im Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zu Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes so beschrieben).
- In dieser Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße
- In dieser Grundstücksparzelle sind mindestens zehn heimische Sträucher zu pflanzen

2.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

- Sehr sparsame Straßenführung: die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden; es wird lediglich eine kurze Wohnstraße errichtet.
- In den eigentlichen Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist festgeschrieben, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.
- Ebenso ist in den Textlichen Festsetzungen festgehalten, dass bei längeren Garagenzufahrten nur zwei parallele Fahrspuren versiegelt werden dürfen.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 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.

2.5.2 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.

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

ja

nein

Erläuterung:

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen

2.6 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.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

2.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

nein

Erläuterung:

Es handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes „Erweiterung Sonnen-Nord I“ sowie „Erweiterung Sonnen-Nord I mit Deckblatt 1“.

2.7.2 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

2.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

Ausbildung eines grünen Ortsrandes

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

3.0 GRÜNORDNUNG

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

4.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 2

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Gemeinde Sonnen



Hans Binder
1. Bürgermeister

Architekturbüro Bauer


Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



ERGÄNZENDE

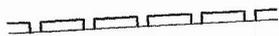
PLANLICHE

+

TEXTLICHE

FESTSETZUNGEN

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANES "ERWEITERUNG SONNEN-NORD I",
INCL. DECKBLATT NR. 1



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 2

Ga

GARAGEN

St

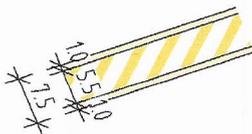
STELLPLATZ VOR GARAGEN



ZUFAHRT GARAGEN

II

ANZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE : 2



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG,
ALS WOHN- UND SPIELSTRASSE, MIT ANGABE DER
AUSBAUBREITE



SICHTDREIECK, 5 x 50 m



ZWINGEND ZU PFLANZENDE BÄUME ALS HOCHSTAMM



VORGESCHLAGENE PFLANZUNG VON KLEINEN BÄUMEN
UND STRÄUCHERN

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind
ausschließlich gültig für das Deckblatt Nr. 2.

Alle bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese
nicht geändert wurden.

1. Art der baulichen Nutzung

WA § 4

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

Nicht zugelassen werden:

- § 4 Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.2 Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl (nach § 17 BauNVO)

0,3

GRZ Grundflächenzahl - höchstzulässig

0,6

GFZ Geschossflächenzahl – höchstzulässig

3. Bauweise

Es wird für das Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt.
Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen der BayBO ist
einzuhalten.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

Hinsichtlich Grenzgaragen wird festgesetzt, dass abweichend von Art. 6 BayBO auch
grenznahe Garagen mit einer Wandhöhe von talseits bis zu 4,50 m zulässig sind.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen bei Allgemeinem Wohngebiet

a) Allgemeine Gestaltung

Es wird ein Längenverhältnis von 1,5 bis 1,3 : 1 festgesetzt.

- b) Wenn bei Hanglage mit einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Fall-Linie des Gebäudes gegeben ist, wird festgesetzt:

UG + EG

Untergeschoss + Erdgeschoss

Dachform:	Satteldach / versetztes Pultdach / Walmdach
Dachneigung:	17° - 28°
Dachdeckung:	Ziegel-bzw. Beton-Dachsteine Beschichtete Blechdächer Nicht zulässig sind unbeschichtete kupferzink- und bleigedekte Dachflächen Dies gilt auch für Dachrinnen.
Wandhöhe:	max. 6,75 m
Firsthöhe bei versetztem Pultdach:	max. 9,0 m

Als Wandhöhe bei Satteldach, Walmdach und versetztem Pultdach gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

- c) Wenn bei Hanglage mit einer Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die Fall-Linie des Gebäudes gegeben ist, wird festgesetzt:

EG + OG

Erdgeschoss + 1 Obergeschoss

Dachform:	Satteldach / versetztes Pultdach / Walmdach
Dachneigung:	17° - 28°
Dachdeckung:	Ziegel-bzw. Beton-Dachsteine Beschichtete Blechdächer Nicht zulässig sind unbeschichtete kupferzink- und bleigedekte Dachflächen. Dies gilt auch für Dachrinnen.

Wandhöhe: max. 6,75 m

Firsthöhe bei
versetztem Pultdach: max. 9,0 m

oder

EG

Erdgeschoss

Dachform: Satteldach / versetztes Pultdach / Walmdach

Dachneigung: 17° - 28°

Dachdeckung: Ziegel-bzw. Beton-Dachsteine

Beschichtete Blechdächer

Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-
zink- und bleigedekte Dachflächen.
Dies gilt auch für Dachrinnen.

Wandhöhe: max. 3,75 m

Firsthöhe bei
versetztem Pultdach: max. 6,0 m

*Als Wandhöhe bei Satteldach, Walmdach und
versetztem Pultdach gilt das Maß vom
natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der
Wand mit der Dachhaut.*

5. Gestaltung und Standort der Nebengebäude (Garagen)

5.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung
des Hauptgebäudes und an das Gelände anpassen.

5.2 Die Garagenstandorte werden so festgesetzt, wie im Lageplan dargestellt.

5.2 Wandhöhe

freistehender Garagen: Ab natürlicher Geländeoberfläche

bergseits max. 3,00 m

talseits max. 4,50 m

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

5.4 Die an der Grenze zusammengebauten Garagen sind profiligenau auszuführen.

5.5 Einzelgaragen bei Parzelle 1 und Parzelle 6

Bei Parzelle 1 wird die Garage im Osten festgesetzt, da dort kein Nachbargrundstück anschließt.

Bei Parzelle 6 wird die Garage an der Westseite festgesetzt, da hier kein Nachbargrundstück anschließt.

6. Ökologische Maßnahmen

6.1 Regenwasserzisternen

Das anfallende Oberflächenwasser ist bei jedem einzelnen Grundstück in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.

Größe der jeweiligen Zisterne: 6,0 m³

Über Drosselanlagen kann das übrige Oberflächenwasser der kommunalen Entwässerungseinrichtung zugeführt werden. Der max. Ablaufwert von 3,5l/sec darf nicht überschritten werden.

6.2 Wasserspar-Maßnahmen

Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Regenwasser soll mittels Regenwasser-Sammelbehälter zur Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken verwendet werden.

6.3 Photovoltaik / Solaranlagen

Die Gemeinde Sonnen empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen und/oder Solarplatten für die Warmwassererzeugung.

Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür möglichst vorgesehen werden.

7. GRÜNORDNUNG

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

- 7.1 Die nicht überbaubaren Flächen der einzelnen Bauparzellen sind zu begrünen mit jeweils 2 Hochstamm-Bäumen sowie mit Sträuchern standortgerechter heimischer Arten.
Ein Hochstamm an der Straße, ein Hochstamm im Garten.

7.2 Freiflächengestaltungsplan

Für die Bauvorhaben sind im Rahmen der Baueingabe gesonderte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, der gem. § 1 Abs.5 BauVorIV mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen sind.

Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im Einzelnen Angaben zu machen sind über:

- das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrünter Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

7.3 Herstellen und dauerhafte Pflege sowie Erhaltung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

- Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat in der nächsten Pflanzperiode zu erfolgen
- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Feldgehölzen müssen ausschließlich aus autochthonen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

a) Bäume

Bäume 1. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20 bis 25 cm)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Obstbäume	

b) Sträucher:

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina

8. Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante der geplanten Straße darzustellen.

Im Bauantrag sind das bestehende und das geplante Gelände darzustellen.

Bezugspunkt ist das arithmetische Mittel des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten Neubauten.

Maximale Abtragung/Auftragung bei den Grundstücken: 1,25 m

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

9. Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Nach Art. 48 AGBGB ist ein Grenzabstand einzuhalten.

- Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Pflanzabstand von 4,0 m einzuhalten
- Ein solcher Pflanzabstand gilt auch für Ausgleichs- und Eingrünungsflächen

10. Zusätzliche Festsetzungen

10.1 Ein GRZ-/GFZ- Nachweis ist bei der Eingabeplanung mit beizulegen

10.2 Ein Geländeschnitt mit Eintragung der Gebäude ist der Eingabeplanung beizulegen.

11. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss jeder Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

12. Bauverpflichtung

Die Gemeinde Sonnen ist derzeitiger Eigentümer der zukünftigen Baugrundstücke. Eine Bauverpflichtung für die einzelnen Parzellen wird festgesetzt.

Innerhalb von 5 Jahren – ab dem Zeitpunkt des Kaufvertrages – sind die baulichen Maßnahmen zu realisieren.

Dies wird auch in den einzelnen Kaufverträgen so eingetragen.

13. Sichtdreiecke

Bei den Sichtdreiecken sind keine baulichen Maßnahmen und keine sichtbehinderten Bepflanzungen zulässig.

Hinweise

BODENFUNDE

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.“