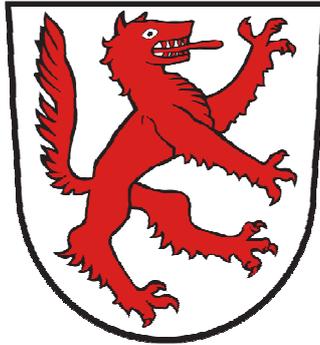


Bebauungs- und Grünordnungsplan

MI Gottsdorf Ost II



Gemeinde: 94107 Untergrriesbach
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen

Gemeinde: Gemeinde Untergrriesbach
Marktplatz 24
94107 Untergrriesbach

Untergrriesbach, den _____

Planung:



Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
Tel.: 08501 . 939 982 0

Thyrnau, den 23.11.2015 _____

1. Textliche Festsetzungen

Inhaltsverzeichnis

- 0. Art und Maß der baulichen Nutzung durch Text

- 1. Baugrenzen und Abstandsflächen
 - 1.1 Abstandsflächen gem. Artikel 6 und 7 BayBO
 - 1.2 Garagenstandorte
- 2. Festsetzungen nach Artikel 81 BayBO
 - 2.1 Hauptgebäude
 - 2.1.1 Dachform
 - 2.1.2 Dachneigung
 - 2.1.3 Dachdeckung
 - 2.1.4 Wandhöhe
 - 2.1.5 Dachaufbauten
 - 2.1.6 Erneuerbare Energien
 - 2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 - 2.1.8 Werbeanlagen
 - 2.1.9 Anbaubeschränkungen
- 3. Sonstige Festsetzungen
 - 3.1 Private Stellplätze
 - 3.2 Einfriedungen
 - 3.3 Geländemodellierung auf privaten Flächen
 - 3.3.1 Urgelände
 - 3.3.2 Abgrabungen und Auffüllungen
 - 3.3.3 Stützelemente
 - 3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 3.4.1 Stromversorgung
 - 3.4.2 Abwasserentsorgung

- 3.4.3 Wasserversorgung

- 3.5 Wasserdurchlässige Beläge
- 3.6 Zeitpunkt der Pflanzungen
- 3.7 Allgemeine Hinweise
 - 3.7.1 Immissionen
 - 3.7.2 Berührungen mit dem Grundwasser
 - 3.7.3 Bodendenkmäler
 - 3.7.4 Regenwassernutzung

0. Art und Maß der baulichen Nutzung durch Text

- 0.1 Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet MI
- 0.2 Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: 0,3 Wohnen; 0,4 Gewerbe
Geschossflächenzahl: 0,6 Wohnen; 0,8 Gewerbe
Talseitige Wandhöhe: 7,5m
bebaubare Fläche lt. den Baugrenzen

1. Baugrenzen und Abstandsflächen

- 1.1 Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art 6, Abs. 5, Satz 3, BayBO findet keine Anwendung.
- 1.2 Garagenstandorte
Garagenstandorte sind innerhalb des Baufensters frei wählbar.
Art. 6, Abs. 9 BayBO ist zu beachten.

2. Festsetzungen nach Artikel 81 BayBO

2.1 Hauptgebäude

2.1.1 Dachform

- Satteldächer
- Walm- und Zeltdächer
- Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung. Die Höhe des Krüppelwalmes darf max. 1/3 der Giebelhöhe betragen.
- Zulässig sind Pultdächer wie folgt:

Pultdächer und versetzte Pultdächer.

Der Versatz zwischen den Dachflächen darf max. 2,00 m betragen, gemessen von der Oberkante Dachhaut des tieferliegenden Daches bis zum First des höherliegenden Daches. Der Versatz ist mit Fenstern zu untergliedern.

- Bei Garagen sind auch Flachdächer mit oder ohne Begrünung zulässig

2.1.2 Dachneigung

Satteldach und Krüppelwalmdach 16° - 36°.

Walm- und Zeltdächer 16° - 27 °

Pultdächer 10° bis 25°.

2.1.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung ist mit Dachsteine in den Farben Rot, Braun, Grau, Schwarz auszuführen. Beschichtete Blechdeckungen sind zulässig.

2.1.4 Wandhöhe

Die talseitige Wandhöhe beträgt max. 7,50 m.

Bei Pultdächern darf die firstseitige Wandhöhe bis 9,00 m betragen.

Die Wandhöhe wird von Oberkante Urgelände bis Schnittpunkt Wand mit Dachhaut gemessen.

2.1.5 Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 28° bis max. 2,5m² Vorderansichtsfläche und einem Abstand von mind. 2,5 m zu den Ortgängen und untereinander. Pro Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig. Die Gauben sind in Dachform und Dachneigung an das Hauptdach anzupassen.

Zwerchgiebel sind zulässig bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge. Die Zwerchgiebel sind als untergeordnete Bauteile in Bezug zum Hauptgebäude zu erstellen. Die Dachneigung ist der des Hauptdaches anzupassen. Pro Hauptdachseite ist ein Zwerchgiebel zulässig.

2.1.6 Erneuerbare Energien

Die Verwendung von erneuerbaren Energien wird empfohlen. Hierfür wird der Einbau von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen mit Flächenkollektoren o.ä. dem Bauwerber empfohlen. Werden erneuerbare Energien nicht sofort berücksichtigt, sollten, so weit möglich, entsprechende Anschlussleitungen berücksichtigt werden.

2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im gesamten Planungsgebiet sind pro Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2.1.8 Werbeanlagen

Im Wohnbauteil des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen bis 1,5 m² Ansichtsfläche und 3,50 m Höhe zugelassen

Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen bis 4,0 m² und 5,0 m Höhe zugelassen.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen hat so zu erfolgen, dass eine Beeinträchtigung dritter nicht gegeben ist.

2.1.9 Anbaubeschränkungen zur Kreisstraße

mind. 15m Gebäude bzw. Module, Werbeanlagen

mind. 10 m Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen

Zäune und Einfriedungen

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Private Stellplätze

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Vor jeder Garage ist ein Stauplatz von mind. 5,0 m vorzusehen, dies gilt auch für offene Garagen (Carports).

Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Flächen vor den Garagen können nicht angerechnet werden.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Untergriesbach.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind allgemein 0,5 m von Straße bzw. dem Gehweg entfernt zu errichten.

Der Zwischenbereich zwischen Einfriedung und Straße liegt in der Unterhaltspflicht des Grundstückseigentümers.

Der Streifen ist als Wiese zu begrünen.

Sockelmauern sind unzulässig.

3.3 Geländemodellierung auf privaten Flächen

3.3.1 Urgelände

Das bestehende Gelände ist soweit möglich in seinem ursprünglichen Zustand zu belassen.

3.3.2 Abgrabungen und Auffüllungen

Im gesamten Baugebiet sind, auf Grund der topographischen Gegebenheiten, Abgrabungen und Auffüllungen bis max. 1,50 m unter bzw. über OK Urgelände zulässig.

Zur Angleichung des Geländes an die Erschließungsstraßen im Grundstückszufahrtsbereich sind größere Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

3.3.3 Stützelemente

Die Stützelemente sind als trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, als Gabionen- oder Palisadenwände oder als Betonstützwände auszuführen. Max. Höhe 1,50 m ab Urgelände.

3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Vorbemerkung: Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter-irdisch in der geplanten Installationstrasse und den öffentlichen Straßenflächen zu verlegen.

3.4.1 Stromversorgung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude sind mittels Erdkabeln durchzuführen. Die Trassenführung ist so zu wählen, dass die festgesetzten Baumpflanzungen realisiert werden können. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen. Der Beginn der Bauarbeiten ist mit dem zuständigen Energieversorger abzustimmen.

3.4.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Es wird empfohlen, anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbe-wässerung verwendet werden.

3.4.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Planungsgebietes wird zentral geregelt. Die Bauwerber sollen bei der Realisierung Ihrer Bauvorhaben auf den sorgsamen Umgang mit dem Allgemeingut Trinkwasser achten. Der Einbau entsprechen-der Spareinrichtungen wird empfohlen.

3.5 Wasserdurchlässige Beläge

Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Für Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege ist ein wasserdurchlässiger Belag zu verwenden.

3.6 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen auf privaten Flächen haben spätestens in der auf die Baufertigstellung (Bezugsfertigkeit des Gebäudes) folgenden Planzperiode zu erfolgen.

3.7 Allgemeine Hinweise

3.7.1 Wegen Angrenzung des Baugebietes an landwirtschaftlich genutzte Flächen müssen entsprechende Immissionen (Lärm- und Geruchsbelästigung), wie sie üblicherweise im ländlichen Bereich auftreten, geduldet werden.

Wegen der Lage an der Kreisstraße PA 52 sollen sensible Räume, wie z.B. Schlafräume auf der Straßen abgewandten Seite geplant werden, oder Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden.

3.7.2 Sollten bei der Bauausführung grundwasserführende Schichten berührt werden, sind im Einzelfall entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Verantwortung für diese Vorkehrungen liegt im Bereich des Bauherren. Ist eine Grundwasserabsenkung erforderlich, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.

3.7.3 Sollten bei der Bauausführung Bodendenkmäler zu Tage treten, so ist dies umgehend beim bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und Fundorte 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.

Ansprechpartner beim bay. Landesamt für Denkmalpflege ist:

Hr. Dr. Gregor Schlickbier, Tel: 089/2114 - 0

3.7.4 Den Bauwerbern wird die Regenwassernutzung mittels Zisternen und Wasserspeichern zur Gartenbewässerung angeraten. Eine weiterreichende Regenwassernutzung wird empfohlen.

Sofern eine Versickerung des Oberflächenwassers mittels Sickerschacht möglich ist, wird diese den Bauwerbern empfohlen um das Kanalnetz zu entlasten.

Bebauungs- und Grünordnungsplan

MI Gottsdorf Ost II

Festsetzungen durch Text

Grünordnung

Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen (Streuobstwiesen) sind als standortgerechte Wiesenflächen anzulegen und durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Düngung der Flächen ist unzulässig.

Die Osten des Planungsgebietes dargestellte private Grünfläche für die Anpflanzung einer Streuobstwiese ist von Bebauungen freizuhalten.

Bepflanzung

Auf den Flächen für die Streuobstwiesen ist pro 100 m² ein standortgerechter Obstbaum zu pflanzen.

Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum je 400 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind mit anzurechnen.

Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt usw. zu beachten.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist für Gehölze, die eine Höhe von 2,00 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4,00 m einzuhalten. Die Gehölze sind entsprechend zu pflegen und zurück zu schneiden.

Entlang von Erdkabeln ist ein Abstand für die Baumpflanzung von 2,5 m einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Pflanzgebot

Bei den im Plan als zu pflanzend dargestellten Bäumen und Gehölzflächen besteht die Verpflichtung, diese gemäß Pflanzliste zu pflanzen, um eine Durchgrünung des Baugebietes und die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten. Die Pflanzungen müssen spätestens 1

Jahr nach Beginn der Nutzung der Gebäude durchgeführt sein; sie sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

Artenliste 1

Bäume für Privatgärten, die durch Planzeichen festsetzt sind
Hochstamm, 3xv. mDb, STU 18-20 cm

Acer campestre – Feldahorn
Amelanchier lamarckii – Felsenbirne
Crataegus carrierei – Apfeldorn
Prunus avium 'Plena' – Gefüllte Vogelkirsche
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Vogelbeere
Caprinus Betulus – Hainbuche
Tilia Cordata – Winderlinde
Obstbäume i. S.

Artenliste 2

freiwachsende Hecken
Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation des Hainsimsen-Buchenwaldes
(Ostbayern-Rasse)

Bäume:

Heister 1xv.oB, 80-100 cm, Heister 2xv.oB., 100-125 cm
Heister 3xv.mB., 175-200 cm

Acer platanoides – Spitzahorn
Betula pendula – Birke
Fagus silvatica – Buche
Quercus petraea – Traibeneiche
Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Sträucher:

2xv.oB. 60-100 cm

Amelanchier ovalis – gewöhnliche Felsenbirne
Corylus avellana Haselnuss

Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose
Rubus idaeus – Himbeere
Rubus fruticosus – Brombeere
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – wolliger Schneeball
Viburnum opulus – gemeiner Schneeball

Für die freiwachsenden Hecken in den privaten Gärten sind bis zu 30 % Ziergehölze zulässig.
Nadelgehölze sind unzulässig.

Schutz des Oberbodens

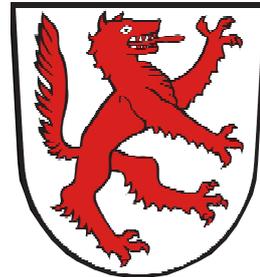
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

**Bebauungs- und
Grünordnungsplan**

**"MI Gottsdorf-Ost II"
Gmk. Gottsdorf**

Gemeinde: Untergriesbach
Regierungs-
bezirk: Niederbayern

**Endfertigung
22.09.2014**



Planung:



Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 18
94136 Thyrnau

Tel.: 08501/915 3004
Mobil: 0179/5052896

Gezeichnet:

Thomas Armdörfer
Dipl.-Ing. (FH)

**Entwurf 20.01.2014
geändert 13.05.2014**

M = 1 : 1000

Nord



II. Planliche Festsetzungen und Zeichenerklärung

1.0 Erläuterung der Gitterspinne

MI	II	MI	→	Art der baulichen Nutzung
0,3	0,6	II	→	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,8	0,3/0,4	→	Grundflächenzahl GRZ (Wohnen/Gewerbe)
o	SD, PD WD	0,6/0,8	→	Geschossflächenzahl GFZ (Wohnen/Gewerbe)
WH = 7,5m	2WE	o	→	offene Bauweise
		SD,PD,WD	→	Dachform
		WH = 7,5m	→	Wandhöhe
		2 WE	→	Wohneinheiten

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 – 21 BauNVO)

Folgende Werte gelten, soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben:

1.2.1 **GRZ 0,3/0,4** Grundflächenzahl 0,3 als Höchstgrenze Bereich Wohnen
0,4 als Höchstgrenze Bereich Gewerbe
(§ 17/19 BauNVO)

1.2.2 **GFZ 0,6/0,8** Geschossflächenzahl 0,6 als Höchstgrenze Bereich Wohnen
0,8 als Höchstgrenze Bereich Gewerbe
(§17/19 BauNVO)

1.2.3 **II** Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse

1.2.4 Hangbauweise ist anzuwenden, wenn die Geländeneigung bezogen auf die Hauslänge mehr als 1,50 m beträgt.

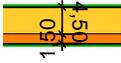
1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.3.1 **o** offene Bauweise

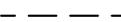
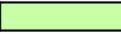
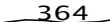
1.3.2  Einzelhäuser zulässig

1.3.3  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 3 Nr. 11 BauGB)

- 1.4.1  Wohnstraße mit Gehweg, Maßzahl und Begrenzungslinie

1.5 Sonstige Zeichen

- 1.5.1  Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.5.2  Parzellennummer
- 1.5.3  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1.5.5  Private Grünflächen als Streuobstwiesen gem. Pflanzliste
- 1.5.6  anzupflanzende Bäume ausschließlich gem. Pflanzliste
- 1.5.7  anzupflanzende Hecke ausschließlich gem. Pflanzliste
- 1.5.8  bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 1.5.9  bestehende Flurnummer
- 1.5.10  Höhenlinien
- 1.5.11  Nordpfeil
- 1.5.12  Fläche für Regenrückhalteteich
- 1.5.13  Fläche für Versorger (Trafo etc.)
- 1.5.14 **Zone I** Fläche nur f. sonstige Gewerbebetriebe (§6, Abs. 2, Ziff. 4 BauNVO)
nicht störende Gewerbebetriebe (unzulässig sind Wohngebäude)
- 1.5.15 **Zone II** Fläche unzulässig f. sonstige Gewerbebetriebe (§6, Abs. 2, Ziff. 4 BauNVO)
- 1.5.16  Abgrenzung zwischen Zone I und II
- 1.15.17  geplante Pumpstation

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat von Untergriesbach hat in der Sitzung vom 26.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vorgezogene Bürger- und Fachstellenbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II hat in der Zeit von _____ bis _____ stattgefunden.

Die Fachstellenbeteiligung gemäß §4, Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat von Untergriesbach hat in der Sitzung vom _____ die Billigung des Bebauungsplanes MI Gottsdorf Ost II beschlossen.

4. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II mit Begründung, gemäß §3, Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Fachstellenbeteiligung gemäß §4, Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II hat ein der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

5. Satzung

Die Marktgemeinde Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom _____ den Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II, gemäß § 10 BauGB und Art. 81, Abs. BayBO als Satzung beschlossen.

Untergriesbach, den _____
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10, Abs. 1 BauGB vom _____ wurde gemäß § 10, Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II in Kraft.

Der Bebauungsplan MI Gotsdorf Ost II wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Untergriesbach zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten.
Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Untergriesbach, den _____
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister