

ERGÄNZENDE

PLANLICHE

+

TEXTLICHE

FESTSETZUNGEN

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES 1



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANES

PD

ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH

SD

ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH

WD

ZULÄSSIGE DACHFORM: WALMDACH

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: 2 VOLLGESCHOSSE

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: 1 VOLLGESCHOSS



ZWINGEND ZU PFLANZENDE KLEINKRONIGE BÄUME (HOCHSTAMM)



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



GEPLANTES WOHNGEBÄUDE, NEBENGEBÄUDE/GARAGE

Wandhöhe
bei Satteldach
und Walmdach

ab geplanter Geländeoberfläche:
max. zulässig bis 7,00 m

Wandhöhe
bei versetztem
Pulldach

ab geplanter Geländeoberfläche bis Pulldachfirst:
max. zulässig bis 8,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Dachdeckung:

Tondachziegel oder Betonsteine
Farbe: naturrot, braun, anthrazit oder altgrau
oder Blecheindeckung
Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen

b) 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 + Obergeschoss

Dachformen:

Satteldach und Walmdach 17-33°
Pulldach (auch versetzt) 12-20°

Wandhöhe
bei Satteldach
und Walmdach

ab geplanter Geländeoberfläche:
max. zulässig bis 7,00 m

Wandhöhe
bei versetztem
Pulldach

ab geplanter Geländeoberfläche bis Pulldachfirst:
max. zulässig bis 8,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Dachdeckung:

Tondachziegel oder Betonsteine
Farbe: naturrot, braun, anthrazit oder altgrau
oder Blecheindeckung
Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen

5. Garagen und Nebengebäude

Zulässige Dachformen für Garagen und Nebengebäude sind Satteldach, Walmdach und Pultdach (mit jeweiliger Anpassung an das Hauptgebäude)

6. Abtrag / Auftrag

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 1,25 m betragen.

7. Entwässerung der Bauflächen vor Verkehrsflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Gemeindeverbindungsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

8. Schutz vor Oberflächenwasser

Wildabfließendes Wasser

Es handelt sich um einen Hang, der bei Starkregen viel Oberflächenwasser führt.

Deshalb hat der Bauwerber zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück entsprechend zu schützen.

Eine Mitverantwortung der Kommune wird ausgeschlossen.

Hangschichtwasser

Wegen des Hanges ist auch mit vermehrtem Hangschichtwasser zu rechnen.

Die Untergeschoss-/ Kellergeschoss-Ausbildung hat so zu erfolgen, dass eine Konstruktion gewählt wird, die drückendes Wasser abweist.

Alternativ besteht die Möglichkeit, gestaffelte Hang-Drainagen anzuordnen, so dass an der Untergeschoss-/ Keller-Außenwand kein Druckwasser entsteht.

9. Grünordnung

9.1 Bestehende Heckenstruktur

Die Heckenstruktur im Süden des Baugebietes ist eine geschützte Lebensstätte nach § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG.

Eingriffe in die Hecke dürfen nur im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG erfolgen. Eine dauerhafte Entfernung von Bäumen zur Reduzierung des Schattenwurfs ist nicht zulässig.

Die Einzäunung der Bauparzellen darf die Hecke nicht mit einschließen; diese muss außerhalb der Bauparzellen liegen.

9.2 Freiflächengestaltungsplan

Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Baueingabe ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der gem. § 1 Abs.5 BauVorIV mit dem Bauantrag einzureichen ist.

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 begrüneten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

9.3 Pflanzliste

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.

9.3a) Bäume

In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße.

Bäume 1. Wuchsordnung:

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

Berg-Ahorn
Winter-Linde
Gemeine Esche

Acer pseudoplatanus
Tilia cordata
Fraxinus excelsior

9.3b) Sträucher für Strauchhecke:

15% der Grundstücksfläche sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzqualität: Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Pflanzabstand variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Weißdorn
Hartriegel
Haselnuss
Gem. Heckenkirsche

Crataegus monogyna
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum

H I N W E I S E

1. Ökologische Maßnahmen

- a) Regenwasserzisterne
Pro Parzelle ist eine Wasserzisterne von 6,0 m³ Inhalt einzubauen.
Das anfallende Oberflächenwasser ist in dieser Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung/Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.
Über eine Drosselanlage dürfen lediglich 2,5l/sec des übrigen Oberflächenwassers dem kommunalen Regenwasserkanal zugeführt werden.
- b) Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Des Weiteren wird vom Architekten empfohlen, Regenwasser zur Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken zu verwenden
- c) Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden
- d) Die Zufahrten zu den Garagen und die Zugänge müssen mit Betonpflaster und großen Rasenfugen ausgestattet werden

2. Landwirtschaftliche Emissionen

- a) Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4m einzuhalten.
- b) Ein solcher Pflanzabstand gilt auch für Ausgleichs- und Eingrünungsflächen.
- c) In westlicher und südlicher Richtung wird das Plangebiet auch weiterhin von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Hiermit verbundene Emissionen – im üblichen Maße – sind von den künftigen Bewohnern in Kauf zu nehmen. Dies sind insbesondere Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen durch Maschinen, Bodenbearbeitung und Ausbringung von Mist, Gülle sowie Pflanzenschutzmitteln (landwirtschaftliche Duldungspflicht).
- d) Die Oberflächenentwässerung darf nicht zu Lasten der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.

3. Bodendenkmäler

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 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.“

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.

Sie sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau bekannt zu machen.

Wegscheid, 30. März 2017
Markt Wegscheid


Josef Lanperstorfer
1. Bürgermeister

