

BEBAUUNGSPLAN EBENÄCKER

DECKBLATT NR. 21

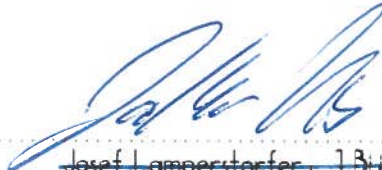
MARKTGEMEINDE
WEGSCHEID
LANDKREIS
PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN



ENDAUSFERTIGUNG

MARKTGEMEINDE WEGSCHEID
Wegscheid, den 10. April 2017

I.V.


Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister

Lothar Venus
2. Bürgermeister



ENTWURFSVERFASSER
Hauzenberg, den 07.04.2017


Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	E.H.	09.01.2017
1. ÄNDERUNG	E.H.	14.02.2017
2. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	07.04.2017


ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **01.12.2016** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **16.01.2017** ortsüblich an der Anschlagtafel bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.01.2017** hat in der Zeit vom **16.01.2017** bis **10.02.2017** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.01.2017** hat in der Zeit vom **13.01.2017** bis **10.02.2017** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.02.2017** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.02.2017** bis **05.04.2017** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.02.2017** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.03.2017** bis **05.04.2017** öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **06.04.2017** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **14.02.2017** als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Wegscheid, den **10. April 2017**

~~Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister~~

Lothar Venus
2. Bürgermeister



(Siegel)

7. Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom
AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Marktgemeinde Wegscheid, den **10. April 2017**

~~Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister~~

Lothar Venus
2. Bürgermeister



(Siegel)

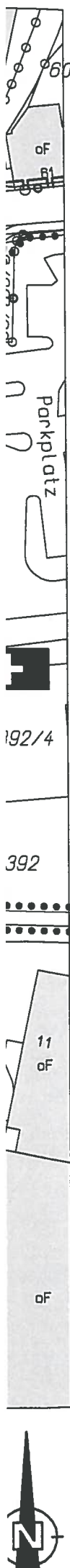
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **10. April 2017** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

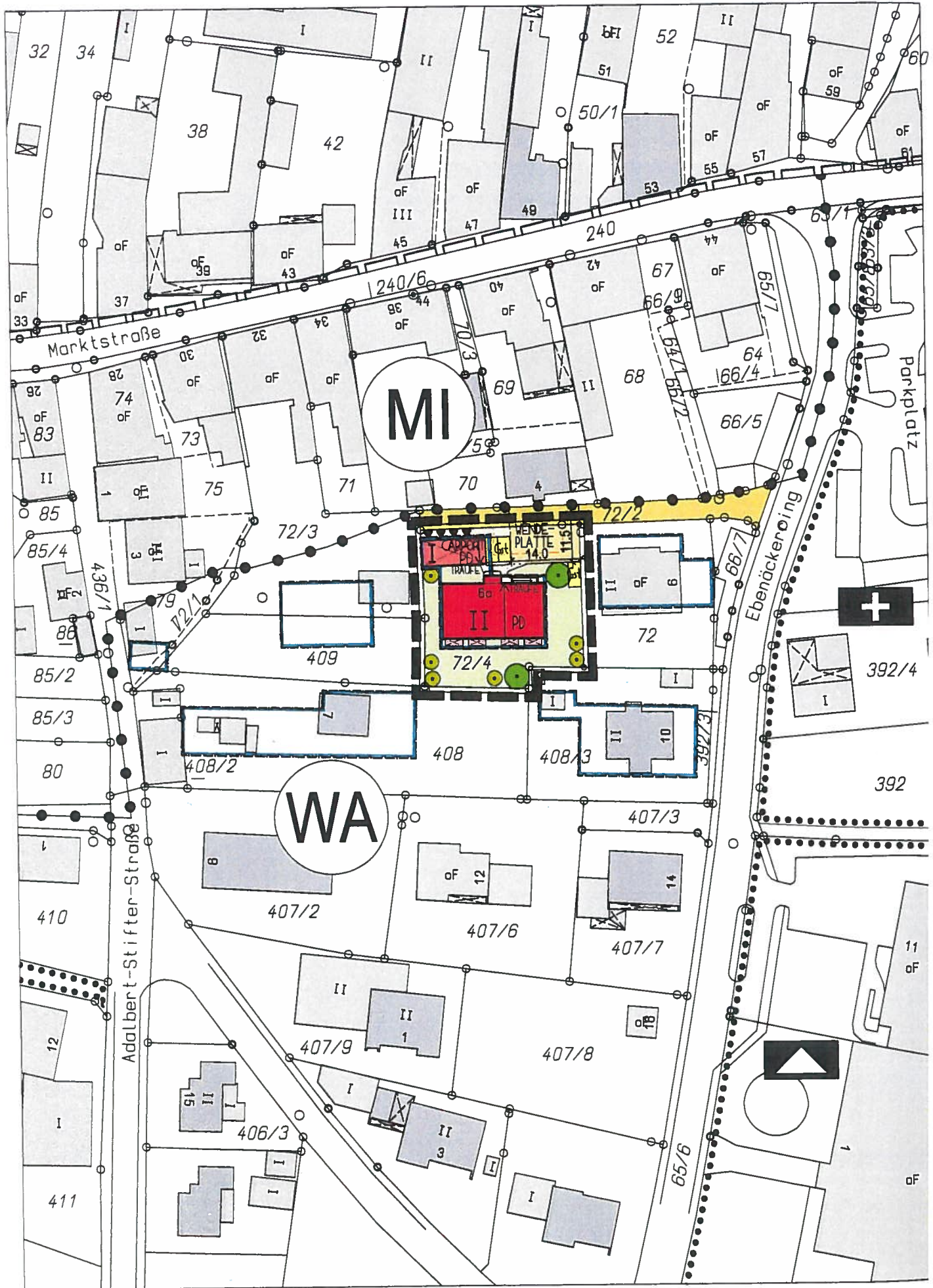
Marktgemeinde Wegscheid, den **10. Mai 2017**

Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister



(Siegel)





L A G E P L A N M 1:1000



ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



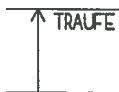
GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES 21



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANES

PD

ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH



NEIGUNGRICHTUNG DES PULTDACHES

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: 1 VOLLGESCHOSS

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: 2 VOLLGESCHOSSE



GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE



EINFAHRTSRICHTUNG FÜR CARPORT



WENDEPLATTE



PRIVATE ZUFAHRT/ZUGANG



GROSSKRONIGE BÄUME (HOCHSTAMM)



KLEINKRONIGE BÄUME UND STRÄUCHER-/STAUDEN-
PFLANZUNG

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für den
Änderungsbereich auf der Flur-Nr. 72/4.
Die alten, nicht geänderten Festsetzungen bleiben bestehen.

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 + 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.2 Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl (nach § 17 BauNVO)

0,4 GRZ Grundflächenzahl - höchstzulässig

0,8 GFZ Geschossflächenzahl – höchstzulässig

3. Bauweise

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

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (betrifft Ziffer 0.6 des rechtskräftigen Bebauungsplanes)

A) Hauptgebäude

Es handelt sich um ein ebenes Gelände, deshalb wird festgesetzt:

EG + OG

Erdgeschoss + Obergeschoss

Dachform:	Pulldach	
Dachneigung:	5° - 7°	
Dachdeckung:	eingefärbtes Blechdach	
	Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen	
Wandhöhe:	bei Pulldach	
	a) bei Traufe	6,30 m
	b) bei First	7,30 m

Als Wandhöhe bei Pulldach gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut;

B) Nebengebäude

Dachform:	Pulldach	
Dachneigung:	5° - 7°	
Dachdeckung:	eingefärbtes Blechdach	
	Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen	
Wandhöhe:	bei Pulldach	
	a) bei Traufe	3,20 m
	b) bei First	3,70 m

Als Wandhöhe bei Pulldach gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut;

5. Ökologische Maßnahmen

5.1 Regenwasserzisterne

Das anfallende Oberflächenwasser ist in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung/Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.

Größe einer Zisterne: 10,0 m³

Das überschüssige Niederschlagswasser wird in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

5.2 Wasserspar-Maßnahmen

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

5.3 Photovoltaik / Solaranlagen

Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen.

Außerdem empfiehlt der Architekt den Einsatz von Solarplatten für die Warmwasser-Erzeugung.

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

6. GRÜNORDNUNG

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

6.1 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

6.2 Pflanzliste

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Natur-räumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“.

In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

6.2a) Obstbäume

Apfel
Birne
Kirsche
Zwetschge

Allesamt Regionalsorten als Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 10 – 12 cm

6.2b) Laubbäume

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

6.2c) Sträucher

*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.:

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

7. Abtrag/ Auftrag

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,75 m betragen.
Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

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.“

Wegscheid, 10. April 2017

Markt Wegscheid

I. V.


Lothar Venus
2. Bürgermeister

