

## II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### A FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4. und 5. (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.1 Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen sind Nebengebäude gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO zulässig.

1.2 Wohngebäude dürfen nur als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus - Doppelhaushälfte) sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 2.1 Wandhöhe, Grundflächenzahl

##### 2.1.1 Wandhöhen

Die maximale Wandhöhe wird mit 6,30m von OKFFB festgelegt.

Die max. Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens ist im B-Plan angegeben, eine Überschreitung ist nicht möglich, eine Unterschreitung bis zu 1,25m jedoch schon.

Für die Grundflächenzahl ( GRZ nach §17 BauNVO) gilt der angegebene Wert als Höchstgrenze, soweit er nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt:

GRZ		0,25
-----	--	------

2.1.2a Zahl der Vollgeschoße  
E+D, II 2 Vollgeschoße als Höchstmaß

2.1.2.b Für die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß § 23 BauNVO eine Überschreitung dieser Baugrenzen wie folgt zulässig:

- für Balkone, Loggien, max. 1,30 m und
- für Vordächer 2,0m, jedoch je max. 1/2 der Gebäudelänge

### 2.1.3 ABSTANDSFLÄCHENTIEFE

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO i. V. mit Art. 81 Abs. 6 BayBO und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

Die Anordnung der Gebäude soll in möglichst großem Abstand zur Waldgrenze (Baumfallbereich) erfolgen, daher können sich im Plangebiet geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO ergeben.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen, Geschossigkeit und der zulässigen maximalen Gebäudehöhe findet gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Festsetzung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO keine Anwendung.

## 3. BAULICHE GESTALTUNG

### 3.1 Baukörper

#### 3.1.1 Bauformen

Rechteck- und Quadratformen

### 3.2. Dachgestaltung

#### 3.2.1 Dachform

Als Dachform sind:

für Hauptgebäude E+D, II, Satteldach (18°-35°) und Flachdach (1°-3°) zulässig.

#### 3.2.2 Dachdeckung, Dachfarbe

Als Dacheindeckung werden rote, graue und anthrazit farbene, kleinteilige Dachplatten festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten, u. ä.) sind auch Glas- und Blechdächer zulässig (grelle Farben sind zu vermeiden). Photovoltaik- und Solar-Anlagen sind erwünscht.

#### 3.2.3 Dachüberstand

Dachüberstände sind

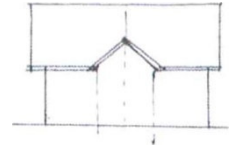
- a) bei Traufseiten max. 70 cm und an den Giebelseiten (Ortgang) max. 100 cm zulässig. Größere Überstände sind nur in Verbindung mit Balkonen bis 1,5 m und Freisitzen bis 2,0 m zugelassen.

#### 3.2.4 Garagen und Nebengebäude

Dachformen wie beim Hauptgebäude zulässig. Bei Flachdächern ist eine Begrünung zwingend erforderlich.

### 3.2.5 Dachgauben, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel-Zwerchhäuser

Dachgauben sind nicht zulässig. Zwerchgiebel-, Zwerchhäuser sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.



### 3.2.6 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhen

Der Anschluss an die Nachbargrundstücke ist mind. mit einem Längs- u. einem Querschnitt darzustellen.

## 4. KLEINGARAGEN STELLPLÄTZE NEBENGEBÄUDE

### 4.1 Grenzgaragen als Kleingaragen / Carports nach BayBO Art.6, Abs.9, Satz 1

Die max. Oberkante des Fertigfußbodens orientiert sich am Wohnhaus, eine Überschreitung ist nicht möglich, eine Unterschreitung bis zu 1,25m ist möglich (analog zu Wohngebäude).

### 4.2 Pro Wohneinheit ist 1 Autoabstellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Private Stellplätze außerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

Garagenzufahrten gelten nur bei einer Tiefe von mind. 5,0m als anrechenbare Stellplätze.

### 4.3 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche sollte 5,00 m betragen, wo dies nicht einzuhalten ist, damit die Häuser nicht zu nahe an den Wald rücken, kann dies auch unterschritten werden. Dann darf der Stauraum nur zum Einfahren und nicht als Stellplatz benutzt werden.

## 5. EINFRIEDUNGEN

### 5.1 Zäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig. Einzäunungen dürfen nicht mit Sockel und nicht massiv ausgeführt werden. Es muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche bleiben. Ausgenommen davon sind Geländeabstützungen bei den Terrassen!

### 5.2 Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen von über 0,80m (gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte) freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind einzeln stehende

hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,0 m Höhe.

## 6. ABGRABUNGEN / AUFSCHÜTTUNGEN

6.1 Abgrabungen/Aufschüttungen wie unter Pt. 2.1.1. und unter Pt. 4.1 angegeben sind maximal bis 1,25m möglich.

An den Grundstücksgrenzen zur Fl-Nr. 219/3, zu den landwirtschaftl. Flächen und zur Straße, ist das natürl. Gelände beizubehalten.

## 7. GRÜNORDNUNG

7.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die im zeichnerischen Teil vorgegebene Anzahl der Bäume pro Grundstück mit hochstämmigen standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen. Die Lage ist frei wählbar. Mindestens 25% der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

7.2 Zum Schutz vor umstürzenden Bäumen (Windwurfgefahr) sind innerhalb eines Abstandes von 25 Meter zu den Waldflächen die Dachstühle auf den Lastfall „Baumwurf“ auszurichten. Dies ist mit dem Bauantrag schriftlich zu bestätigen.

Entlang eines Streifens mit einer Tiefe von ca. 10m oberhalb des Waldweges ist von einem Forstsachverständigen zu überprüfen, welche Bäume Sturmwurf gefährdet sind. Dies trifft v.a. für die aufstockenden Lärchen und Kiefern zu, die eine Höhe von über 20m erreichen. Die Entnahme der gefährdenden Bäume ist mit dem Waldeigentümer zu vereinbaren und vor Bezug der Häuser durchzuführen. Die Überprüfung und Durchführung hat der Bauherr zu beauftragen und ist vom Forstsachverständigen schriftlich gegenüber der Gemeinde zu bestätigen.

Die weiteren Verkehrssicherungsmaßnahmen entlang des Waldrandes, in gleicher Vorgehensweise, sind im Kaufvertrag mit den künftigen Besitzern notariell festzuschreiben und von diesen in regelmäßigen Abständen zur eigenen Sicherheit ausführen zu lassen.

Gegenüber dem Waldbesitzer ist bis zum Satzungsbeschluss eine schriftliche Haftungsausschlusserklärung vorzulegen.

7.3 Notwendige Ausgleichsflächen werden über Ökopunkte abgegolten. Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

### Stellplätze

Stellplätze und Garagenvorplätze sowie ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem.

## 8. NIEDERSCHLAGSWASSER

- 8.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, (z.B. Rigolen, Sickerschächte oder Vorfluter). Dabei wird auf eine evt. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis hingewiesen! Eine Einleitung ins Grundwasser ist nur zulässig, wenn eine entsprechende Vorreinigung erfolgt. Auf die Detailregelungen der Verordnung und der Technischen Regeln wird verwiesen.

Bei Einleitung in den öffentl. Kanal sind Zisternen zur Rückhaltefunktion vorzuschalten. Die Zisternen sind mit einer Drosseleinrichtung und Zwangs-entleerungseinrichtung auszustatten. Größe nach entsprechender Berechnung. (Rücksprache und Beratung d. d. Wasserwirtschaftsamt in Deggen-dorf, Hrn. Martin Moosbauer, 0991-2504-122).

- 8.2 Eigentümer haben ihre Gebäude selbst gegen Schichtwasser zu sichern, Drainagenwasser ist zu versickern.

## III. **TEXTLICHE HINWEISE**

### 1. Energieversorgung

Umweltfreundliche Heizungsanlagen, Solarkollektoren und PV-Anlagen sind empfehlenswert.

### 2. Versorgungsleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.

Die best. Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH müssen im Zuge der Baumaßnahmen angepasst werden, daher ist es notwendig

dem Versorger mind. 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahme Bescheid zu geben.

Zu den bestehenden Leitungen auf dem Planungsgrundstück, (s. Plan im Anhang) unmittelbar an der Speckhauser Straße ist bei Aufgrabungen ein Schutzzonenbereich von 0,5m links und rechts zur Trassenachse einzuhalten. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind, im Einvernehmen mit dem Versorger, geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ sind zu beachten.

3. Denkmalpflege

Bei einem Zutage kommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art.8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

4. Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Ver- und Entsorgungsanlage (Schmutzwasserkanal) anzuschließen.

5. Weitere Hinweise auf Verordnungen:

Auf die Trinkwasserverordnung 2001 - TrinkwV2001 - wird verwiesen.  
Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

6. Altlasten

Nach bisherigen Erkenntnissen besteht im Planungsgebiet kein Verdacht auf Altlasten. Falls bei Erdarbeiten Verdachtsmomente von Altlasten auftreten, ist das LRA Rottal-Inn, sowie die Wasserwirtschaft zu informieren.

7. Abfallentsorgung

Sofern Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen liegen, welche von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an der anfahrbaren Straße zur Leerung aufzustellen.

8. Immissionen Landwirtschaft

Immissionen aus der Landwirtschaft die der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen notwendig ist, sind zu dulden. Bestehende Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken sind zu erhalten.

9. Brandschutz  
Art. 46 Abs. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) ist zu beachten.
10. Beleuchtung  
Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdruck-Lampen, Natrium-Niederdruck-Lampen) Verwendung finden.
11. Grünordnung
- 11.1 Schutz bestehender Gehölze:  
Der vorhandene Waldsaum ist in seiner natürlichen Form zu erhalten, zu pflegen, sowie im Bedarfsfall auch Ersatzpflanzungen vorzunehmen.  
Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken und lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- 11.2 Pflanzliste:  
Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:
- Großbäume:**  
Obstbäume, Hochstamm (verschiedene Sorten)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Tilia cordata (Winterlinde)
- Kleinbäume:**  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sträucher:**  
Corylus avellana (Hasel)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina, Rosa arvensis (Wildrosen)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)  
Virburnum lantana (Wolliger Schneeball)