

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen im Sinne des §2 Abs. 5.1 c sind der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ausser den Verkehrsflächen und solchen Flächen, die durch Baugrenzen ausgegrenzt sind. Alle notwendigen Abstandsflächen werden nach BayBO Art 6 und 7 geregelt.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

2.1	bei Einzelhausgrundstücken	600m ²
2.2	bei Doppelhausgrundstücken je Haus	500m ²

3. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE)

3.1	3 WE/Wohnhaus bei Grundstücksgrössen bis einschl.	1000 m ²
3.2	4 WE/Wohnhaus bei Grundstücksgrössen grösser als	1000 m ²

4. Allgemeine Gestaltung

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

Die einzelnen Gebäude sind mit individuellen baulichen Merkmalen auszustatten. Bei Typenhausplanung sind höchstens drei gleichgestaltete nebeneinander stehende Gebäude zulässig.

Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt. Sie muss jedoch in Längsrichtung des Gebäudes liegen.

Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen.

Hauptgebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von min. 1,5 m einhalten.

Freistehende Garagen und Nebengebäude sollen den Charakter von Nebengebäuden im ländlichen Raum erhalten.

Gebäude sind in das Gelände einzufügen, nicht das Gelände dem Haus anzupassen. Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch nivellieren von Geländeschnitten festzustellen und zusammen mit der Höhenlage der Straße in den Schnitten der Genehmigungsplanung darzustellen.

Die Gebäude sind auf die natürliche Geländeoberfläche zu beziehen. Die angegebenen Höhen sind einzuhalten.

Im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ausschliesslich das natürliche, tatsächlich vorhandene Gelände massgeblich, während im Genehmigungsverfahren zusätzlich auch die, von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche, als natürliche Geländeoberfläche definiert werden kann.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

- a.) Bei schwacher Geländeneigung d.h. weniger als 1,5m auf Gebäudetiefe in Geländefallrichtung
Gebäude mit durchlaufenden Geschossebenen (z.B. EG+OG oder EG+DG als Vollgeschoss KG jeweils als Nicht-Vollgeschoss) oder
Gebäude mit versetzten Ebenen (Split-Level)
- b.) Bei stärkerer Geländeneigung d.h. 1,5m und mehr auf Gebäudetiefe in Geländefallrichtung
Hanghäuser (z.B. EG+UG als Vollgeschoss mit DG als Nicht-Vollgeschoss, oder EG+OG mit DG und KG als Nicht-Vollgeschoss) oder
Gebäude mit versetzten Ebenen (Split-Level)

Geschosszahl: maximal zwei Vollgeschosse.

Dachform: Satteldach oder Krüppelwalmdach.(Walm bis zu 1/3 der Giebelfläche).
Hauptfirst in Gebäudelängsrichtung
Bei Nebengebäuden und Anbauten mit Nebengebäudecharakter auch Pultdächer

Dachneigung: 25°-38° (Pultdächer auch flacher) Krüppelwalm ab 35° Dachneigung zulässig.

Dachdeckung: Pfannendeckung

Kniestock: Im obersten Geschoss, soweit damit 2 Vollgeschosse nicht überschritten werden, gemessen von OK Rohboden bis OK Fusspfette:

- Bei EG + DG als Vollgesch., maximal 1,5 m. Ab 1,0m Höhe aussen holzvertäfelt
- Bei EG + OG maximal 0,5 m
- Bei EG.+ UG als Vollgesch maximal 0,5 m
- Bei versetzten Ebenen sind konstruktive Kniestöcke geschosshoch zulässig.

Dachgaupe: als stehende Giebelgaupen bei min. 28° Dachneigung zulässig. Pro Dachfläche höchstens 2 Gaupen bis je 2,5 m² Vorderansichtsfläche, ohne Dachkonstruktion. Die Abstände vom Ortgang zur Gaupe müssen min. 2,5 m, die zwischen den Gaupenwänden, sowie die zur Traufe müssen min. 2 m betragen.

Ortgang: Überstand mind. 0.30 m

Traufe: Überstand mind. 0.50 m

Traufhöhen: hangseitig maximal 4,25m, talseitig maximal 6,50 m über fertigem Gelände

Sockel: max. 0,3 m

6. Gestaltungen der Garagen und Nebengebäude

Garagen oder Nebengebäude dürfen aus städtebaulichen Gründen mit einem Mindestabstand von 1,2m zur Grenze gebaut werden.

Werden diese jedoch an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu planen, dass eine einheitliche Gestaltung erzielt wird. Grundsätzlich gilt dann: Giebel zur Grenze. Alle Fertigteilgaragen und -Nebengebäude sind mit einem geneigten Dachstuhl zu überbauen.

Vor allen Garageneinfahrten ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

7. Aussenanlagen

7.1 Geländeänderungen

Im 5-Meter-Umgriff um das Hauptgebäude, sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen jedoch nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von max. je 0,75 m zulässig. Sonstige großflächige Aufschüttungen, insbesondere bis an die Nachbargrenze, sind nur insoweit zulässig, als sie für die Nutzbarkeit des Grundstücks erforderlich sind. Maximale Höhenveränderung dabei ± 50 cm.

Oberböden sind zu schützen.

7.2 Stützmauern

In Bereichen, von Abgrabungen oder Aufschüttungen insbesondere für Verkehrsflächen, sind in notwendiger Höhe bepflanzbare Böschungssteine, Palisaden, Granit-, Sichtbeton- oder verputzte Stützmauern zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin wird empfohlen, zum Schutz vor Beschädigungen, diese Abstütungen ca. 0,50 m auf das eigene Grundstück zurückzusetzen.

Auf o. g. Geländeabstütungen sind Zäune wie unter "Einfriedungen" beschrieben, zulässig.

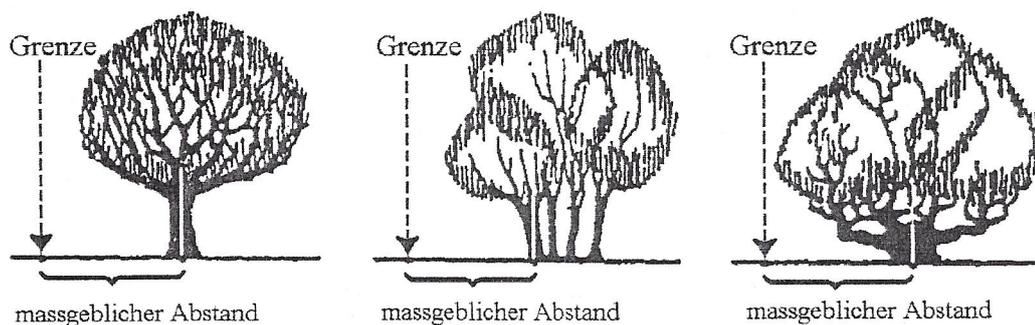
7.3 Vorgärten

Nicht überbaute, oder dem Verkehr gewidmete private Vorgartenflächen sind mit Nutzgärten, oder aber gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Jeglicher Bewuchs ist unter Berücksichtigung pflanzentypischer Abstände von Grundstücksgrenzen abzusetzen. Die nachbarrechtlichen Pflanzabstände sind einzuhalten (AG-BGB). Dies sind:

- 0,5m bei Sträuchern, Hecken und Bäumchen mit einer Wuchshöhe bis 2,0m
- 2,0m bei Sträuchern, Hecken und Bäumen mit einer Wuchshöhe über 2,0m
- 4,0m bei Bäumen über 2m Wuchshöhe gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken

Beispiel:



Für eventuelle Beschädigung an Einfriedungen und Bepflanzungen durch normale Schutz- und Pflegemassnahmen (z.B. Räum- und Streudienst) haftet der Eigentümer selbst.

7.4 Pflanzempfehlung und Giftliste

Für die Bepflanzung sollen heimische bodenständige Bäume und Gehölze verwendet werden. Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 in LUMBL Nr. 7/8 vom 27.08.1976, in seiner jeweils neuesten Fassung zu beachten.

7.5 Einfriedung

Auf strassenseitige Einfriedungen sollte völlig verzichtet werden. Werden dennoch Einfriedungen erstellt, so sollten diese um ca. 0,5 m auf das eigene Grundstück zurückgesetzt werden. (siehe 7.3 letzter Absatz.)

Zäune

Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung und Holzzäune. Zaunhöhen max. 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. Stützmauern
Pfosten aus landschaftstypischen, bzw. handelsüblichen, der jeweiligen Zaunart angepassten Materialien.

Pfeiler

Aus Granitmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder aus Sichtbeton. Eingangs- und Einfahrtstore sind auf die Zaunart abzustimmen.
Bei Eingangs- und Einfahrtstor bis ca. 0,40 m breit und 0,40 m tief (bei Ausbau als Müllbox im erforderlichen Mass vergrößerbar) nicht höher als 10 cm über Zaun.

Mauern:

Einfriedungsmauern sind, mit Ausnahme von zuvor genannten, erforderlichen Stützmauern unzulässig.

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen müssen den Belastungen des anfallenden Verkehrs gerecht werden (Liefer-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge). Bodenversiegelung ist im wirtschaftlichen Rahmen weitestgehend zu begrenzen.

Alle Straßen sind als Anliegerstrassen nach § 42 Abs. 4a StVO, mit höhengleichem Fahrbahn- und Gehsteigrand auszubilden.

Regel-Querschnitt: Bord, Parkstreifen, Fahrbahn, Dreizeiler, Gehsteig, Bord

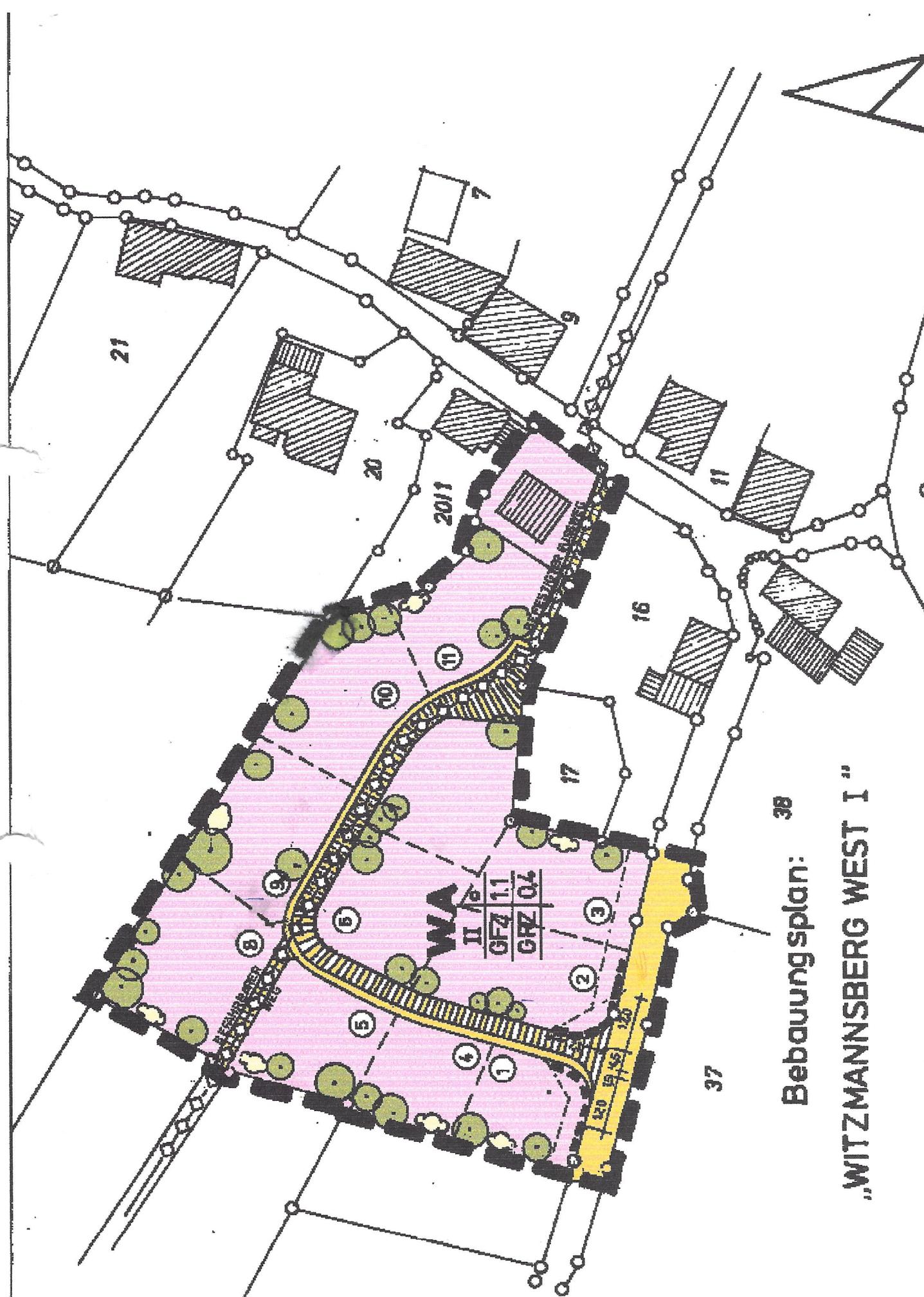
Parkstreifen	2,0 m breit, Pflaster oder Rasengittersteine
Fahrbahn:	3,0 m breit, Fahrbahndecke: Asphalt, bzw. Granit- oder Betonpflaster
Dreizeiler:	0,5 m breit, Granitgroßpflaster
Gehsteig:	1,5 m breit, Gehbelag: Granit-/Betonsteinpflaster
Bord:	Granit, bis 6 cm über Verkehrsfläche,

8.2 Private Verkehrsflächen

Bei neu anzulegende Grundstückszufahrten, Stellplätze, Fusswege usw. sind Bodenversiegelung im wirtschaftlichen Rahmen weitestgehend zu vermeiden. (Empfohlen werden durchlässige Materialien: Pflaster, Platten, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken)

Private Stellplätze

Je Baugrundstück sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 1,5 Stellplätze pro WE auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Jeder Stellplatz muss selbständig nutzbar sein. Die Stellplatzverordnung: BayBO Art. 55 und 56 gilt darüberhinaus unverändert.



WA
 II / 16
 GFZ 1.1
 GRZ 0.4

A
 M 1:1000

Bebauungsplan:
 „WITZMANNBERG WEST I“

12.10.2000

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen, sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung).

1. Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4. BauNVO)
---	------------------------	---------------

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1	GFZ 1,1	Geschoßflächenzahl (Höchstzulässig)
2.2	GRZ 0,4	Grundflächenzahl (Höchstzulässig)
2.3	II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1		Offene Bauweise
3.3		Baugrenze

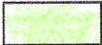
4. Verkehrsflächen

4.1		a) Strassenverkehrsflächen
		b) Verkehrsberuhigte Anliegerstraße nach § 42 Abs. 4a StVO
4.2		Strassenbegrenzungslinien
4.3		Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten
4.4		Sichtdecke, in diesem Bereich sind alle Sichtbehinderungen, die mehr als 0,8 m über die Verbindungslinien der Fahrbahnränder ragen untersagt. Massangabe über Ausbaubreite der Verkehrswege

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

5.1		unterirdisch, Schmutzwasserkanal in Planung
-----	---	---

6. Grünflächen

6.1		Private Grünfläche (= nicht überbaute Grundstücksfläche)
-----	---	--

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

7.1 Anpflanzen von:



a) Bäumen



b) Sträucher

8. Sonstige Planzeichen

8.1



Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

8.2

Bauabschnittsgrenzen

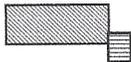
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

9. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

9.1

bestehende Flurstücksgrenzen zum Grenzstein

9.2



bestehende Wohngebäude

bestehende Wirtschaftsgebäude und gewerbliche Räume (Nebengebäude)

9.5

Flurstücksnummern

10. Sonstige planliche Zeichen

10.1



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

10.2



Grundstücksnummerierung

Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in der Sitzung vom 07.10.1999 die Aufstellung des **Bebauungsplanes "Witzmannsberg-West I"** beschlossen.

Tittling, 08.10.2000



Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl
Dichtl, 1. Bürgermeister

- b) Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden den von der Aufstellung betroffenen Bürgern in der Zeit vom 02.03.2000 bis 03.04.2000 und die berührten Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 12.04.2000 bis 15.05.2000 beteiligt.

Tittling, 16.05.2000



Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl
Dichtl, 1. Bürgermeister

- c) Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom 12.10.2000 die Aufstellung des **Bebauungsplanes "Witzmannsberg-West I"** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.12.2000 ortsüblich durch Amtsblatt und Aushang bekanntgemacht.

Tittling, 02.01.2001



Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl
Dichtl, 1. Bürgermeister

- d) Der **Bebauungsplan "Witzmannsberg-West I"** in der Fassung vom 12.10.2000 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, dass ist am 29.12.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Tittling, 02.01.2001



Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl
Dichtl, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. Anlaß und Auftrag

1.1. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für Baugenehmigungsfreistellung, wie auch für die Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 der Bau-GB geregelt. Die verbindlichen Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit Planungsnotwendigkeiten als Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlicher Maßnahmen.

1.2 Anlaß

Wegen des mangelnden Angebotes an Bauland in Ortsnähe mußten viele Baugesuche zurückgewiesen werden. Deshalb hat die Gemeinde Witzmannsberg in der Sitzung am 02.09.93 beschlossen, den Landschaftsplan, mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes zu ändern, und anschließend den Bebauungsplan "Witzmannsberg-West" aufzustellen. Dieser sollte insgesamt geplant, aber je nach Bedarf in drei Bauabschnitten realisiert werden.

Nach Widersprüchen von Grundstückseigentümern zum geplanten Bebauungsplangebiet beschloss der Gemeinderat die Rücknahme der Planfassung vom 03.10.1994. Gleichzeitig wurde die Aufstellung für die verkleinerte Fassung beschlossen. Diesem Wunsch trägt der Entwurf vom 02.06.1999 Rechnung.

1.3 Auftrag

Ebenfalls in der Gemeinderatssitzung vom 02.09.93 wurde das Architekturbüro Rolf Niemann aus Witzmannsberg mit der Aufstellung beauftragt.

2. Rechtliche Voraussetzungen

Die rechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan sind:

- 2.1 Der Landschaftsplan von 1987 mit Deckblatt Nr.:1 vom 25.01.1994
- 2.2 Die Gemeinderatsbeschlüsse
- 2.3 a) zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Witzmannsberg-West" vom 07.10.1999
b) zur Billigung und zur Auslegung vom 07.10.1999

3. Lage und Gegebenheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.1. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Bebauungsplangebiet grenzt östlich an die bestehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung von Witzmannsberg an.

In nördlicher, westlicher und südlicher Richtung wird das Bebauungsplangebiet auch weiterhin von landschaftlichen Nutzflächen umgeben. Hiermit verbundene Emissionen, im üblichen Maß, sind von den künftigen Bewohnern in Kauf zu nehmen. Dies sind insbesondere Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen durch

Den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf Nutzflächen bei zu- und Abfahrt, Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie ausbringen von Handelsdünger, Ausbringen von Stallmist, Jauche, Gülle und Pflanzenschutzmitteln, Weidetiere.

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine nach Westen abfallende Hanglage. Der Gesamthöhenunterschied beträgt 7 - 10 m bei einer Gesamttiefe (Luftlinie) von ca. 75 m.

3.2. Erschließung

Das Gebiet wird von der nach Niederham führenden Gemeindeverbindungsstraße durch eine Anliegerstraße als Stichstrasse erschlossen. Diese biegt nach Osten ab und wird über ein gemeindeeigenes Grundstück als befahrbarer Gehweg an die Ortsstraße angebunden.

Dadurch wird eine unmittelbare Verbindung zum Ort geschaffen.

3.3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Für die Ortsteile Witzmannsberg, Enzersdorf, Kafering, Spitzendorf und Asenbaum befindet sich eine Kläranlage im Bau. Über eine Pumpstation wird die Abwasserentsorgung dieser neu auszuweisenden Bauflächen zur Kläranlage sichergestellt.

Durch das Gebiet fließt zur Zeit ein Vorfluter vom Straßenkanal zum Klärweiher, der, nach Verrohrung künftig zur Ableitung des Oberflächenwassers genutzt werden soll.

4. Planungsinhalt

4.1. Oberziele

Die Nachfrage nach Wohnbauland war Anlaß, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Der angestrebte Charakter des neuen Wohngebietes beruht auf folgenden mit der Gemeinde abgestimmten Oberzielen.

1. Städtebau

Die lebendige Bauweise heimischer, gewachsener Dörfer, die sich durch Wechsel von enger zu weiter Bebauung, Bildung von Höfen und Plätzen, sowie Verengung von Straßenräumen ergibt, die Verknüpfung von meist 2 - bis 2 1/2 - geschossigen, Wohnhäusern (z.T. mit ausgebautem Dachgeschoss als 3. Vollgeschoss) mit Nebengebäuden unterschiedlichster Größe, mit wechselnden Firstrichtungen, soll mit dieser Planung unterstützt und gefördert werden.

Die Bebauung "Witzmannsberg-West" soll nicht wie ein Fremdkörper neben dem bestehenden Ort stehen, sondern sich übergangslos an das bestehende Ortsbild anschließen, wobei der Schwerpunkt in der Anbindung an die alten Baustrukturen besteht. Aus diesem Grund wird Wert gelegt auf größtmögliche individuelle Freiheit bei der Beplanung der Grundstücksflächen, sowie der Gebäudeplanung.

2. Umgebung

Die landschaftlichen Merkmale, dieses von Landwirtschaft geprägten, von Feldern u. Wiesen umgebenen Ortes, werden im Bebauungsplangebiet durch intensive Begrünung, insbesondere der Ortsränder und Vorgärten auf privaten Gartenflächen erhalten und unterstützt.

3. Verkehr

Im Wohnbereich des Baugebietes soll der Verkehrsfluß durch die Art der Verkehrsführung natürlich verlangsamt werden. Hierzu werden die Straßen in das leicht geneigte Gelände integriert.

Fahrbahn und Gehsteig werden höhengleich durch Dreizeiler voneinander getrennt.

4. Bestehende Erschließungs- und Versorgungsanlagen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

4.2 Städtebau, Bauflächen

Im Sinne der Oberziele zum Städtebau wurden folgende Regelungen getroffen:

1. Entsprechend den gewachsenen, das Ortsbild prägenden Wohn- u. Nebengebäuden (insbesondere der ehemaligen Hofanlagen) sind Doppelhäuser zulässig und erwünscht.
2. Um die lebhaften Ortsstrukturen aufrecht erhalten zu können, ist der überbaubare Grundstücksanteil so wenig wie möglich einzuschränken.
3. Insbesondere Nebengebäude im Sinne der BayBo Art. 7 Abs. 5 sollen zur dörflichen Gestaltung beitragen.

4.3. Landschaftsgestaltung und Grünordnung

Ziel der Grünordnungsplanung ist es, das städtebauliche Konzept dieses dörflichen Gebietes zu unterstützen. Im Wesentlichen geschieht das durch folgende Festsetzungen:

1. Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen, insbesondere Obstbäumen.
2. Wegen der von Westen gut einsehbaren Hanglage - Durchgrünung in Form von angelegten Gärten und Pflanzempfehlung von Bäumen auf allen Grundstücken.
3. Wo auf straßenseitige Einfriedung verzichtet wird, wird parzellenübergreifende Gestaltung mit Obstbaum- und Blumenwiese empfohlen.

4.4 Verkehrsanbindung

Überörtlicher Durchgangsverkehr ist im gesamten Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Die Kreisstraße KR PA 27 führt entlang des südlichen angrenzenden Ortsrandes. Die Straßen innerhalb des Gebietes, mit ihren sehr guten Anbindungen an den Ortskern dienen ausschliesslich dem Anliegerverkehr.

4.5. Versorgungsanlagen

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Netz. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Pumpstation in den neu zu erstellenden Kanal, der zu einer mechanisch - biologischen Kläranlage führt. Bis zu dessen Fertigstellung kann das Abwasser in den bestehenden Klärweiher eingeleitet werden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan erfolgen um eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Planungsziele zu gewährleisten. Sie sind in der Legende zum Bebauungsplan niedergeschrieben. Soweit sich die Festsetzungen nicht aus den Zielen der Planung und den rechtlichen Voraussetzungen begründen, werden sie hier nochmals erläutert.

Die Nummerierung in Klammern ist mit denen der textlichen Festsetzungen identisch.

5.1. (13) Allgemeine städtebauliche Gestaltung

Die Zulässigkeit von Doppel- und Reihenhäusern ist:

1. auf Grundstücken größer als 1000 m², (mit Teilungsgenehmigung) und

2. auf Grundstücken mit weniger als 1000 m² als Anbau ohne Grenzabstand an den Grundstücksgrenzen beschränkt. Voraussetzung im zweiten Fall ist, daß der betroffene Eigentümer des Nachbargrundstücks der Grenzbebauung zustimmt, und sein Wohnhaus ebenfalls an dieser Grenze als Anbau errichtet. Eine verträgliche Gestaltung der angrenzenden Gebäude ist dabei zu gewährleisten.

Die Festsetzung hat ihren Sinn darin, daß eine gute Durchmischung unterschiedlicher Grundstücksgrößen und - Nutzung von der Gemeinde ausdrücklich gewünscht wurde.

Aus städtebaulichen Gründen sollen die Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser insbesondere ermöglicht werden.

Für die Grundstücke kleiner als 1000 m² ist eine Unterteilung wegen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich nicht zulässig (Ausnahme ggf. Reihenhäuser als Grenzbebauung).

Nebengebäude sind für den städtebaulichen Gesamteindruck erwünscht; Sie tragen erheblich dazu bei, den dörflichen Charakter des Baugebietes zu unterstreichen. Außer Garagen können auch Hobbyräume, Werkstätten, Abstellräume usw. in Nebengebäuden untergebracht werden. Grenzbebauung ist nach BayBo Art. 7 Abs. 5, ausser in Strassen-einmündungsbereichen, uneingeschränkt zulässig.

5.2. (14) Gestaltung der baulichen Anlagen

Als Dachformen sind die ortstypischen Sattel- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Reine Walmdächer, obwohl vereinzelt vorhanden, sowie versetzte Pultdächer als Hauptdach bei Wohnhäusern sind ortsuntypisch und somit nicht zulässig. Letztere Regelung gilt nicht bei Nebengebäuden und Anbauten mit Nebengebäudecharakter.

Verkleidungen mit Holz, sowie Außenwandvertäfelungen mit handelsüblichen Materialien sollen das Spektrum der Fassadengestaltung, insbesondere bei Nebengebäuden erweitern. Spaliere und ähnliche Rankhilfen sind zugelassen.

5.3 (15) Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

Für Grenzgaragen gilt grundsätzlich: First senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze. Diese Festsetzung soll die Entwässerung der Dachflächen und einen möglichen Zusammenbau von Garagen erleichtern. Bei gemeinsamer Planung mit dem Nachbarn kann von dieser Regelung abgewichen werden.

5.4. (16) Außenanlagen / Grünordnung

Um das vorhandene dörfliche Ortsbild in das Baugebiet zu übertragen, sollen die Freiflächen um die Wohnhäuser begrünt werden. Hierzu sind vorzugsweise Obstbäume in den Gärten zu pflanzen. Nadelbäume sollen nur im untergeordneten Maß Verwendung finden. Teile der Gärten sollen als Gemüsegärten angelegt und genutzt werden.

5.5. (17) Verkehrsflächen

Der gesamte Verkehr unterliegt den Bestimmungen der StVO.

Hinweise

AWG Donau-Wald

Müllbehälterstandplätze

Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen
Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standortes für Müllnormgrossbehälter von 1.100 l Füllraum sind zu beachten.

§ 16 Müll darf nur abgeholt werden, wenn:

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstossen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.
Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Strasse zu wenden,
2. die Zugänge von der Fahrstrasse zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält,
3. die Transportwege von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist,
4. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren,
5. Müllbehälter mit einem Inhalt von 120 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist,
6. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

BAYERNWERK

Erdkabelverlegung

Bei Baumpflanzungen beachten Sie bitte, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der BAYERNWERK NETZ GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir Sie auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Damit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können, sind wir mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Bodenfunde

Im Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausfahrenden Baufirmen ausdrücklich gebeten, auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie Passau, dem Landratsamt oder der Dienststelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Tel. 0871/82188-0) zu melden.

ÖKOLOGIE ALLGEMEIN

Oberflächenwasser

Wasser ist ein Lebensmittel. Zur Einsparung von Trinkwasser können wesentliche Beiträge geleistet werden, durch:

Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen)

Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und anderen Brauchwasserzwecken, (mit Regenwassersammelbehältern)

Um den kanalisierten Ablauf von Oberflächenwasser gering zu halten und so die Grundwasserneubildung zu fördern, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Jeder Bauwerber soll prüfen, inwieweit seine geplanten Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) gestaltet werden können.

6. Aufstellungen zum Bebauungsplan

6.1 Flächenbilanz

1. Gesamtfläche:	(incl. 553 m ² vorhandene Straßenfläche)	10.228	m ²
2. öffentliche Flächen:			
a) Straßen und Wege	1.171 m ² (neu)+ 553 m ² (vorh.)= (entspricht 16,85 % der Gesamtfläche)	1.724	m ²
3. private Flächen:			
a) neu parzelliert	8.020 m ²		
b) auf bestehenden Parzellen	484 m ²	8.504	m ²

6.2 Grundstücke

1. Anzahl	(nur in neuen Parzellen)	11	
2. Größen			
a) für Einfamilienhäuser	510 bis 937 m ²		
b) Durchschnittliche Grundstücksgröße			
(ohne öffentliche Flächen)	neue Parzellen	730	m ²