

I Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen und Hinweise

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1-3 BauNVO)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsschablone:	an der Baugrenze	im Inneren des Grundstückes
	-----	-----
	-----	-----
	-----	-----
	-----	-----

2.1 Geschossflächenzahl **GFZ** **0,6 / 0,9** gem. §17 BauNVO

2.2 Grundflächenzahl **GRZ** **0,3 / 0,3** gem. § 17 BauNVO

3 BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 **O** Offene Bauweise

3.2 **---** Baugrenze

6 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

6.1 **S** öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite

6.2 **P** private Verkehrsfläche

8 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 **—** unterirdisch vorhanden

9 GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 **G** private Grünfläche

9.2 **L** Laubbaum 1.-3. Ordnung, zu pflanzen auf Privatgrund, die Festsetzungen durch Text sind zu beachten

9.3 **LH** Laubhecke 2-3 reihig, zu pflanzen auf privatem Grund, die Festsetzungen durch Text sind zu beachten

10 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 **W** Flächen für Versickerung von Oberflächenwasser

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1 **---** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

15.2 **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.3 **---** vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

15.4 **159B** Flurnummern

15.5 **---** vorgesehene Grundstücksgrenzen

15.6 **1** Parzellenummerierung

15.7 **W** bestehende Wohngebäude, bestehende Wirtschaftsgebäude und gewerbliche Räume (Nebengebäude) eingemessen

15.8 **W** vorgeschlagenes Wohngebäude ohne zwingende Festsetzung der Firstrichtung, die Firstrichtung muss jedoch parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen

15.9 **GA** vorgeschlagene Garage

15.10 **---** vorgeschlagene Stellplätze

15.11 **A=ca. 715 m²** Flächenangabe vorgesehene Grundstück

15.12 **---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

gemäß Art. 81 BayBO

2.1 Gebäude

Folgende Dachformen sind zulässig:

• Satteldächer mit Dachneigung von 20° - 35°, Firstrichtung zwingend parallel zu Längsseite des Hauses

• Zeltedächer mit Dachneigung von 15° - 35°

• Walmdächer mit Dachneigung von 15° - 35°

• Pultdächer mit Dachneigung von 7° - 17°, Firstrichtung zwingend parallel zu Längsseite des Hauses

• Flachdach, extensiv begrünt

Dachdeckung:

• Zulässig sind rote, graue oder schwarze Dachsteine oder Blechdächer in Ziegelfarben oder dezenten Farbtonen.

• Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedackte Dachflächen sind jedoch zu vermeiden. Flächen dieser Art über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

• Zulässig sind ebenso Gründächer.

Dachgauben:

• Dachgauben sind zulässig. Abstand der Dachgauben vom Ortsgang und untereinander min. 2,0m. Pro Dachfläche sind max. 3 Einzelgauben zulässig.

Zwerggiebel:

• Zwerggiebel sind nicht zugelassen.

2.2 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude möglichst anzupassen in Dachform, Dachneigung und Gestaltungsprinzipien.

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachziegel sind hierbei zu vermeiden.

Andere Garagenstellungen im Grundstück sind nach Abstimmung mit der Stadt und bei Einhaltung der Bestimmungen der BayBO möglich.

Ausnahmsweise zugelassen wird der Bau eines Carports entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 8 auf einer Länge von maximal 26 m mit einer Wandhöhe von maximal 3 m.

2.3 Stellplätze und übrige befestigte Flächen

Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe auf der Parzelle nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagenplätze auszuweisen, wobei der Stauraum vor der Garage nicht als Stellplatz zählt.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen nicht zulässig.

Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B.:

a) Splitt auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton

b) Schotterrassen

c) wassergebundene Decke

d) zwei parallele Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche

e) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine

f) Rasenfugenpflaster aus Granit, Beton oder Klinker

g) Pflasterbelag aus Naturstein, Betonstein oder / und Klinker

Durch die Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen, können die Stellplätze bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit 50% der tatsächlichen Fläche in Ansatz gebracht werden.

2.4 Einfriedungen

Die Garagenzufahrt darf an der Erschließungsstraße nicht eingezäunt werden.

Straßenseitig sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,50 m über Straßenoberkante zulässig.

Im Bereich von Terrassen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig, wenn ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 2 m nicht unterschritten wird.

Wird eine abstandsflächenpflichtige Absturzsicherung angebracht, muss der Mindestabstand der Stützmauer zur Grenze 3 m betragen.

Straßenseitig und zwischen den Parzellen sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m zulässig. Eine Ausnahme sind Rankgerüste bis 2,00 m Höhe sowie Pergolen bis 2,50 m Höhe im Bereich der Terrassen.

Unzulässig sind Zaunsockel und Mauern mit Ausnahme der oben aufgeführten Ausnahmen, damit die Grundstücke für Kleintiere durchlässig bleiben.

Im Einmündungsbereich von Sichtfeldern zu öffentlichen Straßen sind Einfriedungen und Hinterpflanzungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Einzelbäume sind auf Lichtraumprofil aufzusetzen.

Für Einfriedungen zu seitlichen oder rückseitigen Grundstücken werden unter Beachtung der zuvor aufgeführten Festsetzungen empfohlen:

• Freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen

• Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,80 m

• Holzlatenzäune

• Maschendrahtzäune

• Metall-Stablatenzäune

• Rankgerüste für Spalierobst

3 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser aus den befestigten Privatflächen darf nicht auf öffentliche Straßen, Gehwege und Mehrzweckstreifen geleitet werden.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser, sowohl aus den privaten als auch aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu versickern. Eine Ableitung in das bereits vorhandene öffentliche Kanalnetz ist nicht möglich.

Zur Bemessung der Versickerungsanlagen sind die einschlägigen ATV-Merkblätter zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich sind für die Anlage geeignete Flächen festgesetzt.

Der Einbau von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung und / oder als Brauchwasser wird angeraten. Hierbei sind ausschließliche Retentionszisternen mit einem Nennvolumen von mind. 6 m³ zugelassen.

Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

4 Schallschutz

Zur Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen der im Norden angrenzenden Gewerbebetriebe wurde vom IB Geoplan der Schalltechnische Bericht Nr. S2105061 vom 24.11.2021 (s. Anlage) erstellt. Die schalltechnischen Werte für Allgemeine Wohngebiete gem. TA-Lärm bzw. DIN 18005 können bei der Betrachtung des Gewerbelärms eingehalten werden.

Der Bereich zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und der nördlichen Baugrenze der Parzellen 6 und 7 stellt eine Pufferzone zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet dar. In diesem Pufferbereich ist eine Wohnbebauung generell nicht zulässig.

5 Grünordnung

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

• Abschluss der Fällung von Gehölzen vor Beginn der Vogelbrutzeit: Auf die gesetzliche Zeitbeschränkung bei der Gehölzentfernung und -pflege vom 1. Oktober bis 28. Februar wird hingewiesen.

• Ggf. lagernde Reisighaufen sind außerhalb der Vogelbrutzeit zu verwerten, um möglicherweise dort nistende Vögel nicht zu schädigen.

• Keine nächtliche Bauzeit (19:00 - 06:00)

5.2 Abstandszonen

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

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Die Planung des Kabelnetzes und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen hat unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan / Grünordnungsplan festgelegten Baumstandorte zu erfolgen.

5.3 Gestaltung

Die Grundstücksflächen sind durch Bepflanzung sowie Anlage von Beet-, Wiesen- und Rasenfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig (Ausnahme: Grundstückszufahrten, Garagenvorplätze, Stellplätze und Gehwege).

Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle entweder ein Laubbaum (Baum 1. - 3. Ordnung) gemäß den Pflanzlisten 5.4.1 und 5.4.2 oder ein Obstbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste 5.4.3 als Hausbaum zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können gegenüber der Planzeichnung verschoben werden.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen sind entsprechend der Planzeichnung Laubsträucher gemäß der Pflanzliste 5.4.4 zu pflanzen. Die Hecken können durch Ziersträucher ergänzt werden. Nadelgehölze sind hier nicht zulässig.

5.4 Pflanzlisten

5.4.1 Laubbäume 1. Ordnung, Hochstämme (Zxv, o.B.), Stammumfang > 10-12 cm

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer platanoides "Eurostar" Spitz-Ahorn "Eurostar"
Acer platanoides "Cleveland" Spitz-Ahorn "Cleveland"
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia cordata "Greenspire" Winter-Linde "Greenspire"
Prunus avium Vogelkirsche

5.4.2 Klein Kronige Laubbäume (2.-3. Ordnung), Hochstämme (Zxv, o.B.), Stammumfang > 10-12 cm

Pyrus communis Holzbirne
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Sorbus aria Mehlabeele
Malus communis Wildapfel
Diverse Malus-, Prunus, Crataegus-, Sorbus-Sorten (Zierapfel, Zierkirsche, Weißdorn- und Mehlabeararten)

5.4.3 Obstbäume, Hochstämme (Zxv, o.B.), Stammumfang > 10-12 cm

Geeignete Apfelsorten:
Geflammt Karamell, Jakob Fischer, Beutelsbach Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel u.a.
Geeignete Kirschsorten:
Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a.
Geeignete Birnensorten:
Gute Luise, Alexander u.a.
Walnuss

5.4.4 Laubsträucher Zxv, o.B., 60-100 cm

Cornus sanguinea Blut-Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Rosa canina Hundrose
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Prunus spinosa Schlehe
Viburnum lantana Gemeiner Schneeball

6 Hinweise durch Text

6.1 Aktiver Schallschutz

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen kann auf Grund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte verzichtet werden.

6.2 Ökologische Maßnahmen

Unter dem Gesichtspunkt einer rationellen Energienutzung werden die Bauherren angehalten nach Möglichkeit Konzepte wie aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung, bzw. Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.

6.3 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 6 DStGG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Deggendorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu geben. 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.

6.4 Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten, den zuständigen Energieversorger zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

6.5 Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

6.6 Landwirtschaftliche Immissionen

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes muss mit von der Land- und Forstwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten auch nach dem Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

6.7 Abstand von Gehölzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen

Für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ist ein Pflanzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen von 4 m einzuhalten. Das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

6.8 Schutz zonen für Leitungen

Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

6.9 Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Beleuchtung auf den öffentlichen und privaten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren und umweltfreundlichen Beleuchtungsanlagen der Vorrang zu geben.

6.10 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) sind die Vorschriften der Bundesanlagenvorordnung - AwSV - zu beachten.

6.11 Brauchwassernutzungsanlagen

Beim Einbau von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unangekündigt anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

6.12 Flächen für Abfallbehälter

Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichend Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Bereitstellung zur Leerung ist vorzusehen.

Verfahrensvermerk:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **17.06.2021** die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **03.08.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **13.07.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.08.2021** bis **03.09.2021** beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **13.07.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.08.2021** bis **03.09.2021** öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **14.12.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.12.2021** bis **24.01.2022** beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **14.12.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.12.2021** bis **24.01.2022** öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **08.02.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.03.2022** bis **22.03.2022** erneut beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **08.02.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.03.2022** bis **22.03.2022** öffentlich ausgelegt.

8. Die Stadt hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den

(Stadt Osterhofen)

..... (Siegel)

(Liane Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin)

9. Ausgefertigt

....., den

(Stadt Osterhofen)

..... (Siegel)

(Liane Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin)

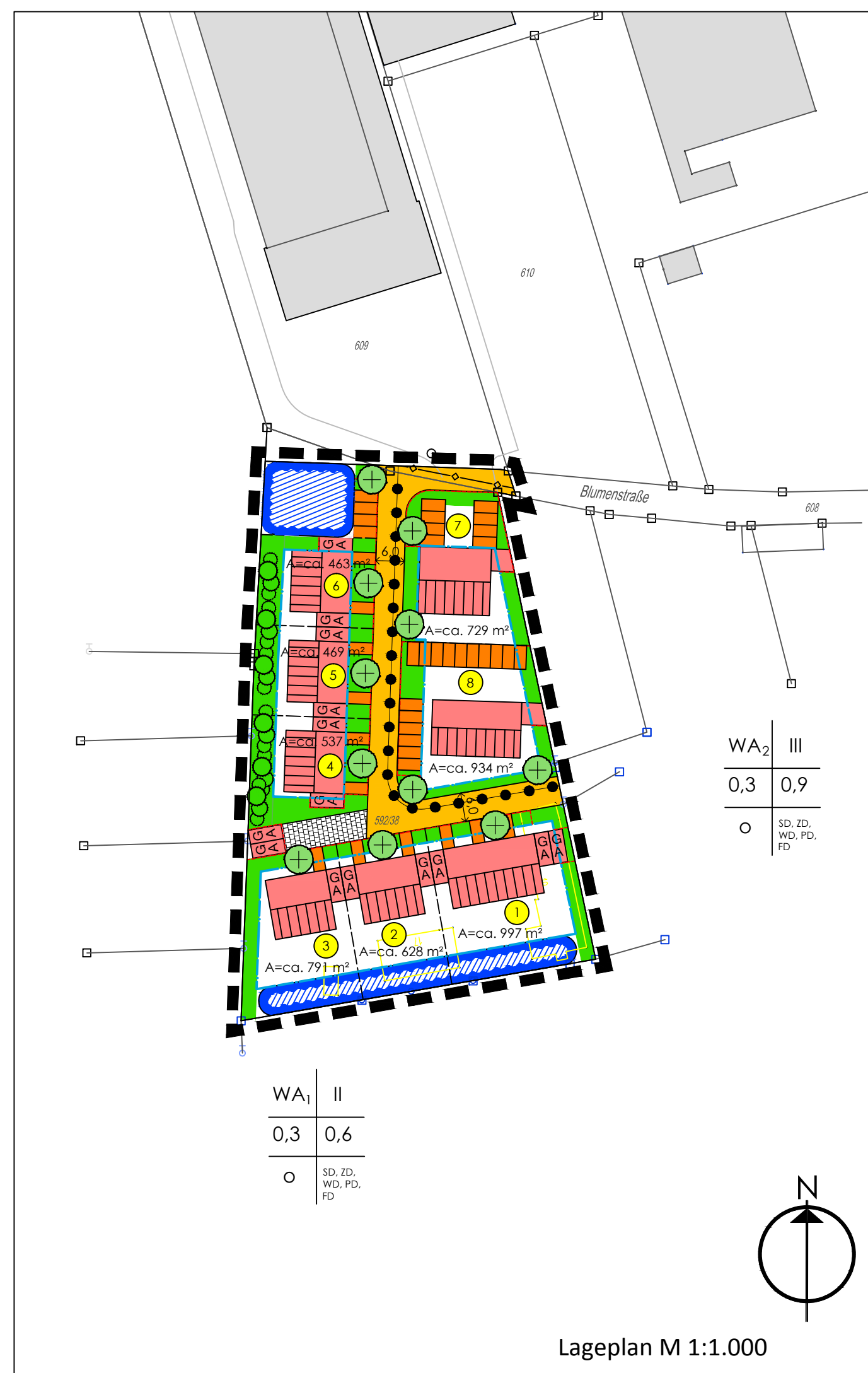
10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den

(Stadt Osterhofen)

..... (Siegel)

(Liane Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin)



II Festsetzungen durch Text

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs.1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet lt. § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl

WA 1: GRZ 0,3
WA 2: GRZ 0,3

1.2.2 Geschossflächenzahl

WA 1: GFZ 0,6
WA 2: GFZ 0,9

1.2.3 Zahl der Geschosse

Im WA 1 (Parzellen 1 - 6) sind maximal 2 Geschosse zulässig.
Im WA 2 (Parzellen 7 + 8) sind maximal 3 Geschosse zulässig.

1.2.4 Haustypen

WA 1: Einzelhäuser mit maximal 3 Wohneinheiten
Doppelhäuser mit maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte
WA 2: Einzelhäuser mit sechs bis acht Wohneinheiten je Parzelle

1.2.5 Bauweise

offene Bauweise

1.2.6 Maximale Gebäudehöhen über festgesetztem Gelände

Zuläss