

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden Festsetzungen unter 1. und 2. gelten für neu zu errichtende Wohngebäude.

1. Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung.
Als Höchstgrenze sind zulässig:
2 Vollgeschosse.
GRZ 0,3 (Grundflächenzahl).
GFZ 0,6 (Geschoßflächenzahl).
- 1.2 Bauweise offen.
- 1.3 Je Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

2. Festsetzungen nach Art. 91 BayBO, § 9 Abs.4 BauGB

- 2.1 Die Gebäudelänge soll das 1,2fache der Gebäudebreite nicht unterschreiten.
- 2.2 Satteldach, 20° - 35° Dachneigung.
- 2.3 Die Firstrichtung muß parallel zur Gebäudelänge verlaufen.
- 2.4 Sockelhöhe max. 0,30 m. Das Kellergeschoß darf nicht sichtbar sein.
- 2.5 Fällt das Gelände weniger als 1,50 m auf die Gebäudetiefe, so darf wahlweise errichtet werden
- a) Erdgeschoß und Obergeschoß.
Kniestock zulässig max. 0,50 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette.
- b) Erdgeschoß und Dachgeschoß.
Kniestock zulässig max. 1,50 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette.
- 2.6 Fällt das Gelände mehr als 1,50 m auf die Gebäudetiefe, so darf errichtet werden
- Erdgeschoß und Untergeschoß.
Kniestock zulässig max. 0,50 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette.

- 2.7 Für die Grundstücke Fl.Nr. 116/1 und Fl.Nr. 116/2 Gemarkung Poigham wird auf Grund der topographischen Höhenlage festgesetzt:
- a) Fällt das Gelände weniger als 1,50 m auf die Gebäudetiefe, so darf errichtet werden
Erdgeschoß und Dachgeschoß.
Kniestock zulässig max. 1,50 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette.
 - b) Fällt das Gelände mehr als 1,50 m auf die Gebäudetiefe, so darf errichtet werden
Erdgeschoß und Untergeschoß.
Kniestock zulässig max. 0,50 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette.
- 2.8 Dachgauben sind ausschließlich zulässig bei Gebäudetyp EG + DG. Die Dachneigung des Hauptdaches muß größer als 30° sein. Die Ansichtsfläche einer Gaube darf max. 2,00 m² groß sein.
- 2.9 Zwerchgiebel sind zulässig. Der Zwerchgiebelfirst muß mindestens 0,50 m unter dem Hauptdachfirst liegen.
- 2.10 Erker an Gebäudeecken sind unzulässig.
- 2.11 Zufahrten, Stellplätze und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- 2.12 Garagen und Nebengebäude sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Sie sind in Dachform, Dachneigung, Kniestock und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
- 2.13 Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 52 BayBO wird festgesetzt:
Es gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf laut IMBek. vom 12.2.1978, MABl. S. 181.

3. Eingriffe in Natur und Landschaft - Eingriffsregelung nach §§ 8a BNatSchG, 1a BauGB

3.1 Bestandsaufnahme.

Entlang der Hauptstraße ist in nördlicher Richtung in einer Tiefe bis zu 30 m eine ebene Fläche. Daran schließt sich ein schwach geneigter, nach Süden abfallender Hang an. Auf Höhe der Grundstücke Fl.Nr. 116/1 und 116/2 Gemarkung Poigham ist eine niedere quer verlaufende Hangbruchkante. Über dieser Kante erstreckt sich ein kleines Plateau. Im Anschluß an die Feldstraße (Gemeindestraße) und außerhalb des Geltungsreiches beginnt der Hang stärker zu steigen.

Entlang der Hauptstraße prägen Hausgärten, landwirtschaftliche Hofstellen und ein Landgasthof mit Parkflächen den Geltungsbereich. Die Hintergärten sind teilweise als Obstwiesen angelegt.

Die meisten unbebauten Grundstücke sind intensiv ackerbaulich genutzt.

Amtlich kartierte Biotope, erwähnenswerte und seltene Pflanzen sind nicht vorhanden.

3.2 Bewertung.

Auf Grund der Hausgärten, Hofstellen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hat das Gelände für den Arten- und Biotopschutz nur geringe Bedeutung.

3.3 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die durch das kleine Baugebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind als gering zu bewerten. Die möglichen neuen Bauflächen sind derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Amtlich kartierte Biotope oder andere Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt sind nicht berührt. Ziel ist dennoch die Vermeidung von Eingriffen.

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999) kann bei diesem Abrundungsverfahren das vereinfachte Vorgehen lt. Checkliste im Anhang angewendet werden.

3.3.1 Vermeidungsmaßnahmen.

- a) Festgesetzt ist für neu zu errichtende Wohngebäude eine niedrige GRZ von 0,3 zur Beschränkung der Bodenversiegelung (siehe unter 1.1).
- b) Festgesetzt ist für neu zu errichtende Wohngebäude die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Zugänge mit wasserdurchlässigen Belägen zur Vermeidung der Bodenversiegelung (siehe unter 2.11).
- c) Soweit auf den unbebauten Grundstücken Obstbäume vorhanden sind, wird bei Bebauung der Grundstücke deren Erhaltung durch Umpflanzung auf Restflächen des Grundstückes festgesetzt.

3.3.2 Ausgleichsmaßnahme.

Festgesetzt wird die Pflanzung einer Streuobstwiese oberhalb der Hauptwasserleitung auf den Restflächen der Grundstücke Fl.Nr. 116/1 und 116/2 Gemarkung Poigham. Diese Streuobstwiese dient gleichzeitig als Ortsrandeingrünung.

3.3.3 Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ein Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Ein-

griffes in die Natur und Landschaft erreicht. Weitere Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen werden nicht vorgenommen, da davon ausgegangen werden kann, daß die neuen Hausgärten umgebungstypisch (Obstwiesen) angelegt werden.

Aufgestellt:

Architekt Manfred F. Graw
Sonnenstr. 4
94072 Bad Füssing



Bad Füssing, 18.3.2002

1.Änderung 18.6.2002

Anhang:

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise