

BEBAUUNGSPLAN WA SCHAIBING-BUCHETWEG

MARKT UNTERGRIESBACH

1. TEXTLICHE FESTSETZUNG

FESTSETZUNG NACH § 9 BauGB

1.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

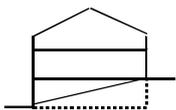
1.1.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden.
(Es ist immer in der Falllinie des Geländes und in der tatsächlich überbauten Fläche zu messen.)

- a) bei Hanglage mit Geländeneigung (Urgelände) von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe
- b) bei schwächer geneigtem oder ebenem Urgelände

Die genaue Geländeneigung sowie die Geländehöhen an den Gebäudeecken und der Straße in Bezug zum Erdgeschoss sind im Grundriss, Schnitt und in den Ansichten darzustellen.

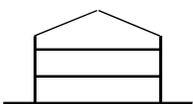
1.1.2 Die Gebäude sind so zu planen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen bei geneigtem Gelände an der Aussenwand gemessen max. zulässig sind:
Bergseits max. 80cm
Talseits max. 80cm

1. zulässig nach 1.1.1 a):



- 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang
- Dachform: Sattel-, Pult-, Walm- und Zelt Dach
- Dachneigung: Satteldach 25 – 38 Grad, Pultdach 10 – 24 Grad, Walm- und Zelt Dach 15 – 30 Grad
- Kniestock: zulässig von OK-Decke bis OK-Pfette max. 1,00 m
- Dachfenster: zulässig, jedoch nur max. 3 Stück pro Dachfläche
- Dachgauben: zulässig als steh. Giebelgauben oder Schleppgauben bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mind. 30 Grad.
Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m, Untereinander mind. 1,50 m
(max. 2 Dachgauben je Dachfläche und 2,50 m² Ansichtsfläche)
- Zwerchgiebel: zulässig max. 1/3 der Gebäudelänge
- Dachdeckung: Pfannen rot, rotbraun und anthrazit, Blechdeckung (matt)
- Wandhöhe: Bergseits ab natürlicher Geländeoberfläche max. 4,40 m
Talseits ab natürlicher Geländeoberfläche max. 7,30 m
- Sockelhöhe: zulässig max. 50 cm von OK fertiges Gelände am Gebäude

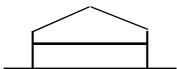
2. zulässig nach 1.1.1 b):



- 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss als Höchstgrenze
(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)
- Dachform: Sattel-, Pult-, Walm- und Zelt Dach
- Dachneigung: Satteldach 25 – 38 Grad,

	Pulldach 10 – 24 Grad, Walm- und Zeltdach 15 – 30 Grad
Kniestock:	unzulässig
Dachfenster:	zulässig, jedoch nur max. 3 Stück pro Dachfläche
Dachgauben:	zulässig als steh. Giebelgauben oder Schleppgauben bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mind. 30 Grad. Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m, Untereinander mind. 1,50 m (max. 2 Dachgauben je Dachfläche und 2,50 m ² Ansichtsfläche)
Zwerchgiebel:	zulässig max. 1/3 der Gebäudelänge
Dachdeckung:	Pfannen rot, rotbraun und anthrazit, Blechdeckung (matt)
Wandhöhe:	ab natürlicher Geländeoberfläche max. 6,70 m
Sockelhöhe:	zulässig max. 50 cm von OK fertiges Gelände am Gebäude

oder:



2 Vollgeschosse =	Erdgeschoss und ausgebaute Dachgeschoss als Höchstgrenze (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)
Dachform:	Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdach
Dachneigung:	Satteldach 25 – 38 Grad, Pulldach 10 – 24 Grad, Walm- und Zeltdach 15 – 30 Grad
Kniestock:	zulässig von OK-Decke bis OK-Pfette max. 1,50 m
Dachfenster:	zulässig, jedoch nur max. 3 Stück pro Dachfläche
Dachgauben:	zulässig als steh. Giebelgauben oder Schleppgauben bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mind. 30 Grad. Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m, Untereinander mind. 1,50 m (max. 2 Dachgauben je Dachfläche und 2,50 m ²)
Zwerchgiebel:	zulässig max. 1/3 der Gebäudelänge
Dachdeckung:	Pfannen rot, rotbraun und anthrazit, Blechdeckung (matt)
Wandhöhe:	ab natürlicher Geländeoberfläche max. 4,90 m
Sockelhöhe:	zulässig max. 50 cm von OK fertiges Gelände am Gebäude

1.1.3 Abstandsflächen sind entsprechend der BayBO Art. 6.

1.1.4 Die Firstrichtung ist nicht festgesetzt, doch muss die Hauptrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

1.2 Garagen und Nebengebäude

1.2.1 Garagen bzw. Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

1.2.2 Dem Gelände entsprechend können die Garagen auch als Tiefgaragen mit begehbarer Terrasse oder als Hanggarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden (ohne Terrasse).
Bei Hanghäusern können Garagen auch im Untergeschoss eingebaut werden.
Einzuhalten sind hierbei die Abstandsflächen gem. der BayBO Art. 6.

1.2.3 Zwischen öffentlichen Grund und Garagen oder Carports ist ein Abstand (Zufahrt) von mindestens 5m einzuhalten.

1.3 Stellplätze

1.3.1 Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind pro Wohnung 2 Stellplätze zwingend vorgeschrieben.

Bei sonstigen Bauvorhaben sind die Stellplätze auf der Grundlage der Stellplatzrichtlinien zu errichten.

1.4 Einfriedung

- 1.4.1 Zaunart: Holzlatten-, Hanichl, Metallgitter oder Maschendrahtzaun
- 1.4.2 Zaunhöhe: Über Strassen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,00 m.
Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Strassen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden.
(Sichtdreieck, gerechnet wird Strassenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenbepflanzung ist in diesem Bereich unzulässig.)
- 1.4.3 Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig max. 1,00 m breit und 0,40 m tief, nicht höher wie der Zaun.
Ausführung aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder als Natursteinmauerwerk.
Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart und Konstruktion anzupassen.
- Sockel: Zaunsockel sind unzulässig

Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Bereichen (Gehwege und Verkehrsflächen) mind. 1,00 m in das Grundstück zurückversetzt auszuführen. Von Grundstückseigentümern sind in diesen Bereichen Strassenlaternen und Verteilerkästen zu dulden.

1.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

- 1.5.1 Öffentliche Wasser- und Kanalleitungen
Öffentliche Wasser- und Kanalleitungen sind soweit sie über private Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen, von den jeweiligen Grundbesitzern oder Erbpachtberechtigten entschädigungslos zu dulden.
- 1.5.2 Trinkwasserversorgung
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz des Marktes Untergriesbach, mit Wasserbezug von der Wasserversorgung Bayerischer Wald.
- 1.5.3 Schmutzwasserentsorgung
Die Schmutzwasserentsorgung des Wohngebietes erfolgt über den Anschluss an die bereits bestehende Abwasserentsorgung.
- 1.5.4 Regenwasserentsorgung
Die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken ist zulässig und erwünscht.
Um den Abfluss von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtung
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswasser in offene Rinnen, Mulden oder Gräben
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Das sonstige Oberflächenwasser ist entsprechend der Abwasserplanung aus dem Plangebiet zu führen.

Das Oberflächenwasser aus privaten Zufahrten bzw. Zugängen darf nicht in öffentliche Gräben bzw. Mulden und auf öffentliche Verkehrswege geleitet werden.

- 1.5.5 Grundwasser
Werden wasserführende Grundleitungen angeschnitten, sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.
- 1.5.6 Elektroanschluss
Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der E.ON.
Sonnenkollektoren als Form der Eigenenergieerzeugung sind zulässig und erwünscht.

1.6 Grünordnung

- 1.6.1 Private Grünflächen:
Alle nicht überbauten und befestigten privaten Freiflächen sind als Rasen-, Wiesen- bzw. Pflanzflächen auszubilden.
Bei den privaten Pflanzungen im privaten Grün ist die Verwendung laut Artenliste 1.6.4 vorzunehmen.
Baumgräben sind in einer Mindestbreite von 2,50 m anzulegen. Für Baumscheiben werden mindestens 2,50 m x 2,50 m festgesetzt. Die Strassenbepflanzung hat mit großkronigen Bäumen zu erfolgen.
Entsprechend der Planzeichnung sind entlang der Parzellengrenzen zu den landwirtschaftlichen Flächen Laubhecken aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.
- 1.6.2 Stellflächen:
Alle oberirdischen Stellflächen sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- 1.6.3 Pflanzgebot:
Die umgrenzten Grünflächen sind mit einem Pflanzgebot 1. oder 2. Wuchsordnung vorzusehen.
Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nur mit bodenständigen, heimischen Gehölzen zu erfolgen.

Artenliste zu festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen:

Die Artenliste richtet sich entsprechend der Zuordnung zur naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Arten des Ilz-Erlau-Hochlandes, z.B.:

Acer Pseudoplatanus	-	Bergahorn
Sorbus domestica	-	Obst- und Wildobstbäume
Prunus Avium	-	Vogelkirsche
Rhamnus Frangula	-	Faulbaum
Sambucus Nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus Aucuparia	-	Vogelbeere
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Rote Hartriegel
Coryllus avellana	-	Haselnussstrauch
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	-	Liguster

1.6.4 Pflanzenwahl:
Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl nach 1.6.3 freigestellt. Soweit möglich soll autochthones Pflanzenmaterial bzw. Saatgut verwendet werden. Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze, z.B. Hängeformen.

1.6.5 Fassadenbegrünung:
Fensterlose Wandflächen über 20 m² sind durch geeignete Spalier- bzw. Rankgewächse zu begrünen. Zulässig sind alle im Handel erhältlichen Rank-, Schling- und Kletterpflanzen. Fassadenspaliere und Rankgitter sind zulässig und erwünscht.

1.6.6 Schutz des Oberbodens:
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist.

2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne. Soweit über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung).

Die Nummerierung ist nicht in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung.

2.1 Art der baulichen Nutzung:



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 Abs. 1-3 BauNVO)

2.2 Maß der baulichen Nutzung:

2.2.1	0,6	Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)
2.2.2	0,3	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

2.3 Bauweise:

2.3.1	0	offene Bauweise
2.3.2		Baugrenze

2.4 Verkehrsflächen

2.4.1		öffentliche Straßenverkehrsfläche
2.4.2		Garage / private Stellfläche
2.4.3		Gehweg
2.4.4		Straßenbegrenzungslinien, Begrenzungen sonstiger Verkehrsflächen

2.5 Hauptversorgungsanlagen:

2.5.1		unterirdische Leitungen (Schmutzwasserleitung, Oberflächenentwässerungsleitung, Wasserleitung)
-------	---	--

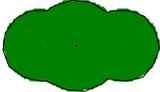
2.6 Grünflächen

2.6.1		öffentliche Grünfläche
2.6.2		private Grünfläche

2.7 Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

2.7.1		Anpflanzung von Bäumen, sowie Bindung für Bepflanzung
-------	--	---

2.7.1.1		Anpflanzung von Bäumen – nach Darstellung des Freiflächengestaltungsplan. Artenauswahl nach textl. Festsetzungen Nr. 1.6.3.
---------	---	---

2.7.1.2		Anpflanzung von Sträuchern – nach Darstellung des Freiflächengestaltungsplan. Artenauswahl nach textl. Festsetzungen Nr. 1.6.3.
---------	---	---

2.8 Sonstige Planzeichen

- 2.8.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-

3. SONSTIGE HINWEISE

3.1 Elektrische Leitungen:

- 3.1.1 Die gültigen Unfallvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt das zuständige EV-Unternehmen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

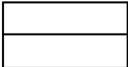
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den zuständigen EV-Unternehmen anzuzeigen!

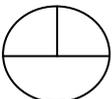
Nach DIN VDE 0210 muss der Abstand zwischen den äußeren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 (z.B. Betondachstein, Ziegel etc.) zu den Leiterseilen einer 20-KV oder 110-KV-Leitung mindestens 3 m betragen. Bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung kleiner oder gleich 15 Grad muss der Abstand auf 5 m vergrößert werden. Von Bauten die in Sicherheitszonen entstehen sollen, müssen Entwürfe mit dem örtlichen Zuständigen EVU abgestimmt werden.

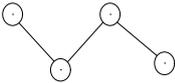
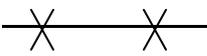
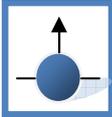
3.2 Brandschutz:

- 3.2.1 Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Strassen und Wege erreichbar sein, Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 zu erstellen.
- 3.2.2 Der bauliche Brandschutz ist mit den zuständigen Stellen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.
- 3.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde gesichert.

3.3 Sonstige Zeichendarstellung:

- 3.3.1  Darstellung des Gebäudekörpers

- 3.3.2  Hinweis auf die bauliche Nutzung

3.3.3		Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzstein
3.3.4		Aufzulassende Flurgrundstücksgrenze
3.3.5		Neue Grundstücksgrenze
3.3.6	1389	Flurgrundstücksnummern
3.3.7		Oberflurhydrant
3.3.8		Parzellennummer

3.4 Duldungen

- 3.4.1 Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.
- 3.4.2 Die Anlieger im Plangebiet haben folgende zeitweilige Einschränkungen zu dulden:
1. Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
 2. Staubimmissionen beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
 3. Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.