1. Planliche Festsetzungen und Zeichenerklärung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

1.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

1.2.1 GRZ 0,4 — Grundflächenzahl 0,4 als Höchstgrenze

1.2.2 GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl 0,8 als Höchstgrenze

1.2.3 GA — Garagen
Die genaue Lage und Größe innerhalb der Baugrenzen ist frei wählbar.

1.2.4 U+E II — Zulässig 1 Untergeschoss (Hanggeschoss) und 1 Erdgeschoss, 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Der Dachraum kann ausgebaut werden, darf jedoch kein Vollgeschoss sein.

1.2.5 E+T II — Zulässig 1 Erdgeschoss und 1 Obergeschoss, 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Der Dachraum kann ausgebaut werden, darf jedoch kein Vollgeschoss sein.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

1.3.1 O — offene Bauweise

1.3.2 △ — nur Einzelhäuser zulässig

1.3.3 Baugrenze

1.3.4 ⟷ — Hauptfirstrichtung
Die Firstrichtung der Hauptdachflächen hat parallel zum Planzeichen oder senkrecht dazu zu verlaufen. Für untergeordnete Gebäudeteile kann die Firstrichtung frei gewählt werden.

1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 4 BauGB)

1.4.1 Flächen für private Stellplätze und Garagenzufahrten, Tiefe mind. 5 m. Die Größe und genaue Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar, wobei vorhandene Bordsteinabsenkungen zu berücksichtigen sind.

1.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Satz 11 Bau GB)

1.5.1 Wohnstraßen mit einseitigem, flächenebenem Bürgersteig (Planstraßen A, B, C) mit Maßangaben.

1.5.2 Wendeplatte, Durchmesser mind. 18 m

1.5.3 Straße mit beidseitigem Bürgersteig und Hochbord (Ameisbergstraße) mit Maßangabe

1.5.4 Fußwege mit Maßangabe

1.5.5 Sichtdreiecke bei Straßenkreuzungen
von sichtbehinderndem Anlagen und Bepflanzungen über 80 cm Höhe freizuhalten; 3 m im Zuge der einmündenden Straße, 60 m beiderseits im Zuge der Vorfahrtsstraße.

1.6 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB; § 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO)

2.1.1 zu Zeichen 1.2.4 (U+E):
An der talseitigen Traufe darf die Wandhöhe, gemessen vom bestehenden Gelände bis zum Verschnittpunkt der Außenkante Wand mit der Dachhaut 6,50 m nicht überschreiten. An der bergseitigen Traufe darf diese Wandhöhe 3,75 m nicht überschreiten.
Bei den südlich der Erschließungsstraßen liegenden Parzellen können auf Grund der Neigung des Geländes Aufschüttungen notwendig werden. Bei diesen Parzellen werden die maximalen Wandhöhen nicht vom bestehenden Gelände, sondern vom geplanten Gelände aus festgesetzt. Bei den Parzellen Nr. 6-9 darf das bestehende Gelände maximal 1,50 m aufgeschüttet werden, bei den Parzellen Nr. 16-21 bis zu einer max. Höhe von 1,0 m und bei den Parzellen Nr. 28-31 bis zu einer max. Höhe von 0,50 m; jeweils gemessen an der talseitigen Gebäudekante. Bei der Eingabeplanung muss das bestehende und geplante Gelände dargestellt werden.

2.1.2 zu Zeichen 1.2.5 (E+1):
An der talseitigen Traufe darf die Wandhöhe, gemessen von fertigem Gelände bis zum Verschnittpunkt der Außenkante Wand mit der Dachhaut 6,50 m nicht überschreiten. An der bergseitigen Traufe darf diese Wandhöhe 6,30 m nicht überschreiten.

2.2 Abstandsflächen

2.2.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten und müssen auf dem eigenen Grundstück liegen.

2.3 Festsetzungen gemäß Art. 91 BayBO (Örtliche Bauvorschriften)

2.3.1 Dachform und Dachgestaltung

- Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 23° - 33° und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 28° - 33°. Die Walmfläche darf max. 1/3 der Giebelfläche hoch sein.
- Dachgauben sind zulässig, nur als stehende Gauben ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mind. 28°. Max. 2 Dachgauben pro Dachfläche, ihr Abstand untereinander und von den Ortgängen muss mind. 2 m betragen.
  Die vordere Ansichtsfläche der Dachgauben darf jeweils 1,75 qm nicht überschreiten. Bei Dachflächen, in die Neben- oder Zwerchgiebel integriert sind, sind Dachgauben nicht zulässig.
- Einschnitte in den Dachflächen für Terrassen o.ä. sind unzulässig.
- Zulässige Dacheindeckungen: Ziegeldeckung, Wellplattendeckung, schuppenförmige Dachplatten, nicht reflektierende Blecheindeckungen, Glas.
- Nebengiebel und Zwerchgiebel sind nur in folgender Form zulässig:
  Der First muss mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Zwerchgiebel darf max. 3,00 m breit sein. Pro Hauptdachfläche ist max. 1 Zwerchgiebel zulässig. Bei Dachflächen in denen Dachgauben integriert sind, sind Neben- oder Zwerchgiebel unzulässig.
- Für Anbauten, Garagen, Vordächer etc. sind auch Pultdächer zulässig.
- Für Garagen, die von der Straße aus gesehen bergseitig liegen und die in die Böschung eingebaut werden sind auch Flachdächer zulässig

2.3.2 Garagen

a) Die Garagen der Parzellen Nr. 6 – 9, 10 – 11 (südliche Baufläche), 16 – 22, 28 – 31, 34 – 39 (siehe Zeichen unter Ziff. 1.2.3) sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.
b) Die hangseitig gelegenen Garagen der Parzellen Nr. 1 - 5, 11 (nördliche Baufläche) - 15, 23 - 27 sowie 32 + 33 können wahlweise nach a) ausgeführt werden oder in die Böschung eingebaut werden. In diesem Fall werden begrünte oder als Terrasse nutzbare Flachdächer empfohlen.

2.3.3 Stützmauern und Einfriedungen

Stützmauern, Zäune, Hecken und sonstige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über Gelände nicht überschreiten

2.4 Immissionen (§ 9 Abs. 1 Pkt. 24 BauGB)

Die Parzelle Nr. 34 liegt in nächster Nähe einer Sportanlage. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen gegen daraus resultierende Lärmbelästigungen sind Sache des Bauherrn.
Folgende Werte müssen eingehalten werden: Die Außenbauteile des Wohngebäudes oder eines ähnlich schutzwürdigen Gebäudes auf der Bauparzelle Nr. 34 müssen ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB erreichen. Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - Anforderungen und Nachweise - und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 - Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren - (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten.

3. Grünordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes (weithin sichtbare Hanglage) der Grünordnung eine besondere Bedeutung zukommt.

3.1 Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Pkt. 15 und 25 BauGB)

3.1.1 Öffentliche Grünfläche

3.1.2 Anzupflanzende Bäume (es sind nur heimische Arten zulässig)

Im Bereich der Wendeplatte Wohnstraße A:
als Hochstämme 14/16 cm: z.B.: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus).

Im Bereich der Wendeplatte Wohnstraße B:
als Hochstämme 14/16 cm: z.B.: Winterlinde (Tilia cordata).

Im Bereich der Wendeplatte Wohnstraße C:
als Hochstämme 14/16 cm: z.B.: Hainbuche (Carpinus betulus).

3.1.3 Anzupflanzende Sträucher (es sind nur heimische Arten zulässig)

Sträucher als Böschungsbepflanzungen im Bereich der Wendeplatten in Gruppen von jeweils 2 – 3 Sträuchern.
3-jährige Büsche, 80 – 100 – 120 cm hoch, z.B.:
Haselnuss (Corylus avellana), Felsenbirne (Amelanchier canadensis), Dorn (Crataegus-Arten), Hartriegel (Cornus sanguineum), Liguster (L. vulg. atrovirens), Kornelkirsche (Cornus mas), Holunder (Sambucus nigra).

3.2 Privates Grün (§ 9 Abs. 1 Pkt. 25 BauGB)

3.2.1 Grünflächen auf privaten Grundstücken

Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen.

3.2.2 Bestehende und zu erhaltende Bäume

3.2.3 Anzupflanzende Bäume (es sind nur heimische Arten zulässig)

Als Hochstämme 14/16 cm, Stammbüsche 200 – 250 cm, Heister 150 – 200 cm , z.B.:
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata).

Als Heister 150 – 200 cm, z.B.:
Vogelbeerbaum (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Birke (Betula verrucosa), Obstbäume (Hochstämme und Buschbäume).

3.2.4 Anzupflanzende Sträucher (es sind heimische Arten zu bevorzugen)

Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen in West – Ost – Richtung, sowie an der östlichen Nord – Südgrenze des Wohngebietes in Gruppen von jeweils 2 – 3 Stck.
3-jährige Büsche, 80 – 100 – 120 cm hoch, z.B.:
Haselnuss (Corylus avellana), Felsenbirne (Amelanchier canadensis), Dorn (Crataegus-Arten), Hartriegel (Cornus sanguineum), Liguster (L. vulg. atrovirens), Kornelkirsche (Cornus mas), Holunder (Sambucus nigra). Die vereinzelte Beimengung von Ziersträuchern ist möglich.

3.2.5 Anzupflanzende Sträucher (es sind heimische Arten zu bevorzugen)

ohne zeichnerische Darstellung — Ziersträucher in den Vorgärten, entlang der Straßen und an den Grundstücksgrenzen in Nord –Süd –Richtung
3-jährige Büsche, 80 – 120 cm hoch, z.B.:
Flieder (Syringa vulgaris + Sorten), Weigelien (Weigela hybr. Sorten), Spiraeen (Spiraea van houtt + Sp. arguta + Sp. bumalda), Liguster (L. v. atrovirens), Hartriegel (Cornus-Arten), Bux (Buxus sempervirens),Zierquitte (Chaenomeles lag.), Forsythien (Forsythia intemedia), Rosen (Strauchrosen in Sorten).

4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Zeichenerklärung

4.1.1 bestehende Flurstücksgrenze

4.1.2 488 — bestehende Flurstücksnummer

4.1.3 Grundstücksgrenze neu zu vermessen

4.1.4 ① — Parzellenummerierung

4.1.5 bestehende Haupt- und Nebengebäude

4.1.6 Höhenlinien des bestehenden Geländes 1 m

4.1.7 N — Nordpfeil

4.2 Hinweise und Empfehlungen

4.2.1 Immissionen

Die Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen hingenommen werden.

4.2.2 Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken eventuell örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter (Klüfte) angeschnitten werden können, dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen, die in der Verantwortung des Bauherrn liegen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

4.2.3 Oberflächenwasser

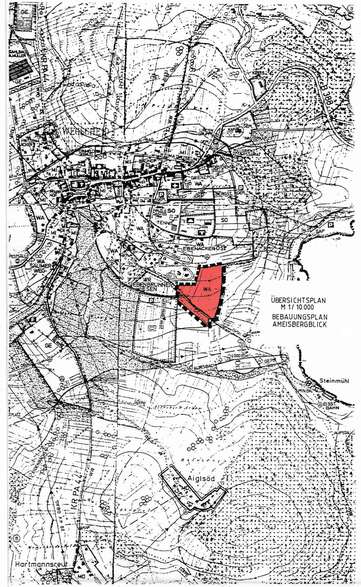
Es wird darauf hingewiesen, dass von den Privatgrundstücken kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden darf. Dies ist insbesondere bei Garagenzufahrten zu beachten.

4.2.4 Stromversorgung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude haben mit Erdkabel zu erfolgen. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden. Bezüglich der Pflanzungen wird auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" verwiesen. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der zuständigen Stelle der OBAG rechtzeitig zu melden.
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der zuständigen Stelle der OBAG.

4.2.5 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Für Stellplätze und Garagenvorplätze werden wasserdurchlässige Materialien empfohlen, z.B. entsprechendes Betonpflaster, Pflaster mit entsprechender Fugenausbildung, wassergebundene Decken o.ä.



Bebauungsplan "Ameisbergblick"
mit integriertem Grünordnungsplan
Marktgemeinde Wegscheid
Landkreis Passau M: 1 / 1000

Angaben zum Planungsverlauf:

Vorentwurf vom 06.12.1999
Entwurf vom 23.05.2000
Gefändert am

Planung:
Architekt Gerd Schmidt
Dipl.-Ing. (FH)
Carlonegasse 1
94032 Passau
Tel: 0851/33224

Verfahrensvermerke:

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.08.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.08.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
Eine Ergänzung zur Aufstellung vom 05.08.1999 wurde am 21.12.1999 beschlossen. Diese wurde am 07.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.1999 hat in der Zeit vom 07.01.2000 bis 18.02.2000 stattgefunden.
c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.05.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2000 bis 20.07.2000 öffentlich ausgelegt.
d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 07.01.2000 bis 18.02.2000 beteiligt.
e) Die Marktgemeinde Wegscheid hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.08.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.05.2000 als Satzung beschlossen.
Marktgemeinde Wegscheid, den 28 AUG. 2000
(Binder, 1. Bürgermeister)
f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.08.2000 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt.
Bezüglich der Wirksamkeitsvoraussetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, wurde in der Bekanntmachung auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf § 44 BauGB ausdrücklich hingewiesen.

Marktgemeinde Wegscheid, den 25. SEP 2000
(Binder, 1. Bürgermeister)

Planunterlagen: Stand der Vermessung vom Oktober 1999. Zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.