Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA PRAG"
Textliche Festsetzungen

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3, BauNVO sind nicht zulässig
GRZ 0,3	max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3
GFZ 0,6	max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,6 Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.
Bauweise	Festgesetzt wird offene Bauweise (o) Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.
Vollgeschosse	II = Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

0.2. Gebäude

Wandhöhen:	Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt: Bergseits: max. 6,00 m Talseits: max. 7,00 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.
Dachformen:	Zulässig sind nur: Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Walmdach, Zeltdach, Flachdach, Schopfwalmdach
Dachneigungen:	Bei Satteldach 10° - 30° Bei Zeltdach, Walmdach 5° - 30° Bei Pultdach 5° - 20° Bei versetzten Pultdächern 5° - 30° Bei Schopfwalmdach 25° - 32°
Firstrichtungen:	Die Firstrichtung ist frei wählbar
Firsthöhe bei Pultdach:	Bei Pultdächern wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Firstseite auf 9,00 m beschränkt.
Dachdeckung:	Zulässig sind nur: Dachziegel, naturrot u. anthrazit; Dachbepflanzung; Dachbekiesung und Platten (nur bei Flachdächern); Blecheindeckung, (unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedeckte Dachflächen sind unzulässig).
Dachgauben:	Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28 °. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,00 m ² betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

0.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude

§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

0.4. Garagen und Nebengebäude

- Wandhöhe:** Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung < 50 cm) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.
Bei Hanglagen sind entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,50 m begrenzt.
Bei Garagen und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt.
- Stauraum vor den Garagen:** Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.
- Anzahl der Stpl./Garagen:** Bzgl. der Anzahl der Stellplätze wird auf die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung verwiesen.
- Garagenstandort:** Die eingezeichneten Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Die Garagenstandorte können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden. (Bei bereits fertiggestellter Erschließung sind jedoch etwaige Kosten, welche durch die Wahl eines anderen als den vorgeschlagenen Standort anfallen, vom Bauwerber zu tragen).
- Nebengebäude:** Nebengebäude bis 75 m³ umbautem Raum sind auch außerhalb der Baugrenzen ohne isolierte Befreiung zulässig.
Pro Parzelle darf dabei jeweils ein Nebengebäude errichtet werden.
Im Bereich der privaten Ortsrandeingrünungsfläche sind diese Nebengebäude unzulässig.
Die Abstandsflächen gemäß BayBO und die Brandschutzanforderungen der BayBO sind auch bei diesen Nebengebäuden einzuhalten.

0.5. Einfriedungen

- Zaunhöhe:** Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m.
- Zaunsockel:** Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.
- Hinterpflanzung:** Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen. Die Höhe der Sträucher und Hecken darf 1,50 m nicht überschreiten.

0.6. Geländeverhältnisse / Topografie

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten.

Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass das Urgelände an den Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücksnivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

Fällt das natürliche Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus mit Untergeschoß zu errichten.

Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind Stützmauern unzulässig.

0.7. Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.7.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

0.7.2 Pflanzungen in privaten Gärten

Ausschließlich zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher.

Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

0.7.3 Ortsrandeingrünung

Im Bereich der planlich dargestellten Fläche der Ortsrandeingrünung sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben:

a) Bäume:

Anzahl und Lage der Bäume gemäß Plandarstellung.

Ausschließlich zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher.

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: Lage gemäß Plandarstellung

b) Sträucher:

Pflanzqualifikation: 2 x V., 60 – 120 cm je nach Art.

Pflanzdichte: 1 Pflanze auf 2 qm in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Bepflanzung des öffentlichen Grünzugsfläche hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen und die Bepflanzung des privaten Grünzugsfläche hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

0.7.4 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

0.7.5 Pflanzabstand von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Bäume mit mehr als 2 m Höhe müssen einen Abstand von mindestens 4,0 m zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einhalten. Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen.

0.7.6 Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.7.7 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

0.7.8 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung muss bei Rasen mind. 25 cm, bei Strauchpflanzungen mind. 40 - 60 cm und bei Bäumen mind. 100 cm betragen.

0.8. Entwässerung von Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen und/oder Zufahrten nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

0.9. Schutz gegen Hang-/Oberflächenwasser

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

0.10. Hinweise - Allgemein

0.10.1 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.10.2 Denkmalschutz

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

0.10.3 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

0.10.4 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

- Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der Bayernwerk AG sowie mit der Gemeinde Hutthurm zu klären.
- Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk AG diese auf Beschädigungen überprüft haben.
- Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.
- Die Trassen unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.
- Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m recht und links zur Trassenachse.
- Im Einmündungsbereich der neuen Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Fax:0391-580213737, Email: planauskunft.sued@telekom.de.

0.10.5 Fernwasserleitung der "Wasserversorgung Bayerischer Wald"

Im Bereich des Baugebietes befindet sich eine Fernwasserleitung der "Wasserversorgung Bayerischer Wald". Die Wasserleitung ist in den betroffenen Grundstücken zu Gunsten des Zweckverbandes Bayer. Wald mit Grunddienstbarkeiten abgesichert.

Der ungefähre Verlauf der bestehenden Wasserleitung ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Die Erddeckung der Wasserleitung beträgt in der Regel mindestens 1,00 m, bei zuckerrübenfähigen Böden mindestens 1,20 m.

Das Steuerkabel liegt im Schutzstreifen der Wasserleitung (3,00 m beiderseits der Wasserleitung). Diese Angaben sind planlich übernommen und somit unverbindlich. Abweichende Tieferlagen und Kabelschleifen sind möglich.

Die "Hinweise für die Verlegung von Leitungen und Errichtung von Bauwerken bei Berührung der Wasserleitung und des Steuerkabels", herausgegeben von der "Wasserversorgung Bayerischer Wald, Pater – Fink – Str. 8, 94469 Deggendorf" sind zu beachten.

Vor jeglichen Erd- und Baggerarbeiten innerhalb der Schutzzone ist die Gemeinde Hutthurm und die "Wasserversorgung Bayerischer Wald" zu verständigen und die genaue Vorgehensweise festzulegen. Die exakte Lage der Fernwasserleitung ist vor allen baulichen Maßnahmen im Näherungsbereich der Leitung mittels Handschachtung zu eruieren.

Soweit Baum- oder Strauchpflanzungen und Baumaßnahmen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 3,00 m beiderseits der Leitung freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit Gemeinde Hutthurm und der "Wasserversorgung Bayerischer Wald" geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Eine Überbauung der Fernwasserleitung ist unzulässig.

0.10.6 Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke

Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs-, Staub-, oder Lärmbelästigungen sind von den Bauwerbern hinzunehmen.

0.11. Hinweise - Ökologie

0.11.1. Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen:

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

Evtl. notwendige private Wasserdruck-Erhöungsanlagen sind auf eigene Kosten der Bauwerber zu erstellen und zu unterhalten.

0.11.2. Regenwassersammelbehälter

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.11.3 Maßnahmen bei Entwässerungseinrichtungen

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken.
- Breittflächige Versickerung des Niederschlagswassers.
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben.
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen.