



### I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung  
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauVGB, §§1 bis 11 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen  
§9 (1) Nr.2 BauVGB, §§22 und 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen  
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauVGB

4. Grünflächen  
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauVGB

5. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz  
§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauVGB

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft  
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauVGB

7. Sonstige Planzeichen

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (Pivot)

E 1: Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Bäumen I. Ordnung (10%) und Strüchern (90%). Es ist mindestens 50 % der gekennzeichneten Grundstücksfläche zu bepflanzen. Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 5.

E 2: Pflanzung einer 5-7 reihigen freiwachsenden Hecke aus Bäumen II. Ordnung (10%) und Strüchern (90%). Es ist mindestens 50 % der gekennzeichneten Grundstücksfläche zu bepflanzen. Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 5.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung  
max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,35

2. Gebäudegestaltung (Haupt-, Wohngebäude)  
Wandhöhe  
WA1 - WA4 Sattel-, Walm-, Zeltdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 6,50 m  
Flachdach: max. zulässige Wandhöhe 6,50 m

Dachform-/neigung  
WA1 - WA5 Sattel-, Walm-, Zeltdach: Dachneigung: 15° - 38°  
Flachdach: Dachneigung: bis 5°

Kniesockel / Versatz Pultdach  
Fensterlose Kniesockel sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Platte, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig. Ein Versatz von Pultdächern ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ab einer Höhe von 1,0 m sind Fenster/Lichtbänder zur Gliederung der Fassade vorzusehen.

3. Bauweise, Baugrenzen  
Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen  
Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteraum sind innerhalb der Baugrenzen bzw. der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig. Sie sind mit einem Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach auszuführen.

5. Gelände  
Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,50 m und in einem Abstand von bis zu 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Das Gelände darf zur baulichen Nutzung durch Gebäude (z. B. Doppelhaus, Garage, Nebengebäude) bis zur Grenze verändert werden. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 35° auszuführen. Stützände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

6. Einfriedigungen  
Zulässig sind Holzzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1 m – 1,20 m. Eingelagerte Drahtzäune und Metallzäune ohne Sockel, Gesamthöhe 1,20 m. Um die Kleintierwanderung zu gewährleisten, muss der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten. Lebende Zäune, freiwachsende und geschnitene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zulässig [siehe zu verwendende Gehölze].

7. Bauvorlagen  
Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverkauf darstellt. Das Urelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG  
1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzgrößen  
Allgemeines  
Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. der Gebäude fertig zu stellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplans zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 5 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 6 beschriebenen Arten. Für frei wachsende Hecken und Gehölzgruppen Pflanzdichte 1 Stk/1,50 m². Die Eingrünungen sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Pflanzqualitäten  
Bäume I. Ordnung:  
Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm  
Bäume in privaten Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm oder v. Heister 200-250 cm

2. Grenzabstände  
Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 ABGB von 2,0 m bei Gehölze über 2 m Höhe, 0,5 m bei Gehölze bis 2,0 m und 4,0 m bei Baumpflanzungen sind einzuhalten.  
Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten. (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)

3. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens  
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von Oberboden über eine Vegetationsperiode hinaus ist eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen vorzunehmen.

4. Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke  
Pro 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbäum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!).

5. Zu verwendende Gehölze  
A) Bäume I. Ordnung  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Fraxinus excelsior Esche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Salix alba Silber-Weide  
Tilia cordata Winter-Linde

B) Bäume II. Ordnung  
Malus domestica Wild-Äpfel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Prunus padus Trauben-Kirsche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche

C) Obstbäume bzw. Nussbäume  
Juglans regia (in Sorten) Walnuß  
Obstbäume (traditionelle und krankheitsresistente Sorten)

D) Sträucher  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Cornus mas Kornelkirsche  
Eunonymus europaeus \* Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Ligustrum vulgare Lischke  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hund-Rose  
Salix caprea Sal-Weide  
Sambucus nigra Holunder  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

E) Ziersträucher - Empfohlene Arten  
Amelanchier canadensis Felsenbirne  
Deutzia magnifica Maiblumentrauch  
Forsythia intermedia Goldglöckchen  
Philadelphus i. Sorten Pfeifenstrauch  
Syringa vulg. (auch veredelt) Flieder  
Ribes alpinum Zier-Johannisbeere  
Park- u. Strauchrosen i. Sorten  
Viburnum i. Sorten Schneeball  
Spiraea i. Sorten Spierstrauch  
Lonicera i. Sorten Heckenkirsche  
Euonymus i. Sorten Pfaffenhütchen  
Potentilla i. Sorten Fünffingerstrauch  
Buxus sempervirens Buchs

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT  
Die Abwasserbeseitigung des Wohngebietes erfolgt folgendermaßen:  
1. Oberflächenwasser aus Bauparzellen  
Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentl. Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert oder über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

2. Schmutzwasserentsorgung  
Das anfallende Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage der Gemeinde abzuleiten.

VI. HINWEISE DURCH TEXT  
1. Private Verkehrsflächen  
Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen. Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand über für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straßen komplett im Unterhalt des Anlegers. Die Unterhaltspflicht gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichen Grund liegen. Die Zufahrten zu den Grundstücken müssen im Bereich des durchgehenden Fahrbahnrandes der für die Erschließung bestimmten öffentlichen und bereits vorhandenen Straße mit einer Randeinfassung (z. B. Bordstein B6) auf 3 cm abgeknit hergestellt werden. Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig. Die Kosten sind von den Anliegern zu tragen. Die Kosten für das eventuell erforderliche Versetzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.

2. Hinweise zur Grünordnung  
Pflanzenbehandlungsmittel  
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.  
Pflege  
Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
Sicherstellung des Pflanzraumes  
Großbäume: Baumröhren 200 x 200 x 100 cm  
Kleinbäume: Baumröhren 150 x 150 x 90 cm  
Gehölzflächen: Auftrag Oberboden 40 cm  
Rosenflächen: Auftrag Oberboden 10 - 20 cm

Ökologisches Bauen  
Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZ hingewiesen. Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!  
Zur Bewässerung der Freianlagen wird das Heranziehen des gesammelten Oberflächenwassers aus den zu errichtenden Zisternen empfohlen.

3. Hinweise zum Gesundheitswesen  
Bei der Zulassung von Brauchwasseranlagensanlagen im Gebäude sind mindestens die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasseranordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwasseranlagensanlagen sind dem Gesundheitsamt anzuzeigend anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

4. Winterdienst  
Aufgrund der exponierten Lage wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mit Schneeeinlagerungen im Bereich der Zufahrten und Zugänge durch den Winterdienst gerechnet werden muss. Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den darauf vorhandenen Anlagen aus der Durchführung des Straßenwinterdienstes erwachsen, stehen dem Eigentümer keine Ersatzansprüche durch die Stadt zu.

5. Hinweise zum Brandschutz:  
Löschwasseranordnung:  
Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVWG-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Dabei müssen die Löschwasserentnahmestellen so angeordnet sein, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 80 m erreicht werden kann. Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflächentypen auszuführen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Sicherheitsabstand:  
Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerereignissen unbedingt einzuhalten.  
6. Hinweise zur Landwirtschaft:  
Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.

7. Kanalisationschlüsse (Regenwasser und Schmutzwasser):  
Solem aufgrund späterer Grundstücksteilungen oder aus anderweitigen Gründen zusätzliche Kanalisationschlüsse erforderlich werden sind diese in einem separaten Verfahren bei der Kommune zu beantragen.  
Im Falle einer Genehmigung liegt die Unterhaltspflicht für diese zusätzlichen Hausanschlüsse vollständig bei den jeweiligen Anliegern. Dies gilt auch für die öffentlichen oder im Eigentum Dritter stehende Grundstücke. Für nicht im Eigentum des jeweils betroffenen Anlegers stehende Grundstücksbereiche empfiehlt sich der Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit.

8. Kabelanschlüsse (Strom und Telekommunikationsinfrastruktur):  
Bei Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasser dicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Stromversorgungsnetzes bzw. der Telekommunikationsinfrastruktur ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH bzw. der Deutschen Telekom Technik GmbH mitgeteilt wird.

9. Hinweise zur Wasserwirtschaft:  
Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseranstriche sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf, gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

10. Bodendenkmäler:  
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalgeschützliche Erlaubnis gem. Art. 7,1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen.

11. Barrierefreier Ausbau der öffentlichen Bereiche:  
Die öffentlichen Bereiche sind barrierefrei auszubauen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Vorgaben zu konkretisieren und mit dem Behinderertenbeauftragten des Landkreises Regen abzustimmen.



Bebauungsplan Nr. 10  
"WA Giebhübl"

Gemeinde Gotteszell  
Landkreis Regen  
Regierungsbezirk Niederbayern

M 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE  
1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauVGB)  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des o.g. Deckblattes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauVGB)  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauVGB)  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauVGB)  
Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauVGB)  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... aufgefordert, zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 02.05.2018 in der Zeit vom ..... bis ..... eine Stellungnahme abzugeben.

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauVGB)  
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in seiner Sitzung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt  
Gotteszell, den .....  
Georg Fleischmann  
Erster Bürgermeister

7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 1 BauVGB)  
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Gotteszell, den .....  
Georg Fleischmann  
Erster Bürgermeister

wp gesellschaft von  
architekten mbH  
stadtplatz 9 | 94209 regen | tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | fax 099 17 06 - 10  
e-mail: info@wp-architekten.de | www.wp-architekten.de

Geltungsbereich:  
Größe von rund 1.81 ha

Betroffene Grundstücke:  
Fl. Nr. 740 TF  
Gemarkung Gotteszell

Entwurfsverfasser:  
Vorantwurf: 11.09.2020  
Entwurf: .....  
Fassung vom: .....