

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung
max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,4

2. Gebäudegestaltung (Haupt-, Wohngebäude)

WA1 - WA3 Sattel-, Walmdach : Flachdach:	max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 6,50 m max. zulässige Wandhöhe 6,50 m
WA1, WA3 Pultdach:	max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 5,50 m
WA2 Versetztes Pultdach:	max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 5,50 m
WA 4, WA5 Sattel-, Walmdach:	max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 8,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. der Oberkante der Attika.

Dachform/-neigung

WA1 - WA5 Sattel-, Walmdach: Flachdach:	Dachneigung: 15° - 38° Dachneigung: bis 5°
WA1, WA3 Pultdach:	Dachneigung: 5° bis 12°
WA2 Versetztes Pultdach:	Dachneigung: 5° bis 12°

Allgemein:
Die Firstrichtung des Hauptdaches muss in Längsachse des Gebäudes verlaufen. Bei Doppelhäusern muss eine einheitliche Dachform gewählt werden.

Kniestock / Versatz Pultdach
Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Pfette, 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 Fensterlichtbänder zur Gliederung der Fassade vorzusehen.

Dachgaube, Querriegel

Zulässig sind nur giebelständige Dachgauben bei Sattel- und Walmdächern mit mind. 27° Dachneigung. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche. Maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude.
Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks oder gleichschenkeligen Dreiecks haben, wobei die Ansichtfläche 2,5 m² je Gaube nicht überschritten werden darf. Der Abstand benachbarter Gauben zueinander muss mind. 1,50 m, sowie einen seitlichen Abstand von mind. 1,50 m zum Dachrand betragen.
Ein Querriegel pro Dachfläche ist zulässig. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche, mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Der First des Querriegels ist mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzurorden.
Bei Doppelhäusern gilt diese Regelung je Hauseinheit.

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.

Untergeordnete Hausbauten

wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

Abstandflächen:

Die Regelung nach Art. 6 Abs. 5 und 6 findet Anwendung.

4. Garagen und Nebenanlagen

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Gerätrräume sind innerhalb der Baugrenzen bzw. der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig. Sie sind mit einem Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach auszuführen. In WA 5 können Garagen im Gebäude integriert werden.

Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m² umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßenbegleitflächen erfolgen. Die Breite der Zufahrt wird auf max. 7,50 m pro Baugeparzelle beschränkt. Bei Errichtung eines Doppelhauses sind 2 Zufahrten mit je 6,00 m Breite zulässig.

Grenzgaraen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der BayBO einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster). Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, überschüssig auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen. Sie sind auf mindestens 5 m Länge anzulegen.

Wandhöhe: max. zulässige Wandhöhe: 3,50 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Zufahrtshöhe an der Garagenaußenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

Dachneigung: Sattel-, Walmdach: 15° - 38°
Flachdach: bis 5°
Pultdach: 5° bis 12°

Es sind Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie innerhalb der Baugrenze zulässig. Offene Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der vorgesehenen Garagenzone zulässig.

Anzahl der Stellplätze: 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte
1 Stellplätze pro Wohneinheit

5. Gelände

Auflüchtung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,00 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 30° auszuführen. Stützstände sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

6. Eintriefungen

Zulässig sind Holzzüne ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1 m – 1,20 m, Drahtzüne und Metallzüne, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m. Die Züne kleinliegend, zu gewährleisten, muss der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten. Alternativ ist entlang der Grundstücksgrenze die Pflanzung einer geschnittenen Hecke im Abstand von min 1,00 m zum öffentlichen Grund zulässig. Folgende Arten dürfen in dieser Hecke in Mischung gepflanzt werden:

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

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzengrößen

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 Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. der Gebäude fertig zu stellen. Die Pflanzung vorläufig müssen dem Grünordnungsplan des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grün- und Ausgleichsflächen 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. Die Eingrünungsflächen sind je gleicher Baumart freizuhalten.

Pflanzenqualitäten:
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3kv., STU 12-14 cm oder v. Heister 150-200 cm
Obstbäume: Hochstamm, mind.zw., STU 10-12 cm

In Gehölzhecken:
Bäume: v. Heister, 150-175 cm
Sträucher: v. Str. mind. 3 - 5 Triebe, 125-150 cm
Pflanzenabstände: zwischen den Reihen 1,0 m und in den Reihen 1,5 m

2. Grenzabstände
Schildreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten. (Aufasten der Straßenbäume auf eine leichte 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 Baugrabes mindestens ein Laubbäum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!

4.1 zu verwendende Gehölze in Baugrundstücken

- A) Bäume:
 - Malus domestica Wild-Apfel
 - Prunus avium Vogel-Kirsche
 - Prunus padus Trauben-Kirsche
 - Sorbus aucuparia Ebenische
 - Acer campestre Feld-Ahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
- B) Obstbäume bzw. Nussbäume
 - Juglans regia (in Sorten) Walnuss
 - Obstbäume (traditionelle und krankheitsresistente Sorten)
- C) Sträucher
 - Cornus sanguinea Hartweigel
 - Cornus avellana Hasel
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Eucrymum europaeus * Pfaffenhütchen
 - Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Crotaegus monogyna Weißdorn
 - Rosa canina Hund-Rose
 - Salix caprea Sal-Weide
 - Sambucus nigra Holunder
 - Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 - Viburnum lantana Wolliger Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzenzulagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

- * nach der "offiziellen Liste giftiger Pflanzenarten" - Bundesanzeiger vom 05.05.2000, Seite 8517 als giftige Pflanze einzustufen (siehe Anlage 1), welche am Kinderspieltplatz nicht zu verwenden sind.
- 4.2 Unzulässige Pflanzenarten
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelabfärbung wie Edelkastanien oder Erlen, Zypressen, Thujen usw., sowie alle Trauer- oder Hängelbäume (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.
- 4.3 Wiesenflächen
Die Neuanpflanzung sind mit autochthonem Saatgut mit hohem Staudenanteil vorzunehmen.
- 4.4 Bodenverriegelung
Eine Bodenverriegelung mit Folien und/oder Schotter ("Schottergarten") ist unzulässig.
- 5. Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen
Die festgesetzten Planflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und in den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT
Die Abwasserbeseitigung des Wohngebietes erfolgt folgendermaßen:
1. Oberflächenwasser aus Baugeparzellen
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.
3. Ökologische Gestaltung RRB
In der Sohle des RRB sind Kleingewässer mit flachen Ufern bis maximal 1 m Tiefe anzulegen. Der Boden der Freiflächen, Böschungen und Sohle wird nicht (!) mit Humus angegedekt. Sohle, Böschungen und Freiflächen sind als Wiesenstreifen mit einer autochthonen Wildsaatgutmischung mit 30 % Kräutern und 70 % Gräsern eingesät. Pflege durch Mahd nur bei Bedarf, maximal 1 x jährlich ab 01.08. bei trockener Witterung. Das Mähgut verbleibt zum Trocknen einige Tage auf der Fläche und ist zu entfernen. Durch Sukzession aufkommende Gebüsche, z.B. aus Weide sind zu belassen, wenn sie die Funktion des Regenrückhaltebeckens nicht behindern.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM AUSGLEICH

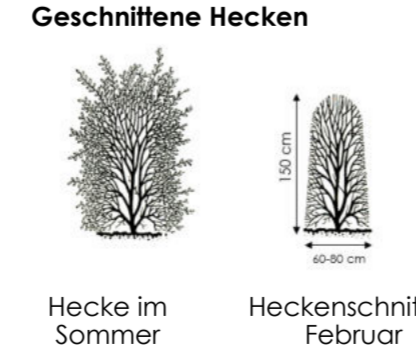
Tabelle grenzend ist eine 11,172 m² große Ausgleichs- und Ökologiefläche mit folgenden Biotopen / Habitaten anzulegen:
1. Streuobstwiese
Pflanzenabstand der Gehölze in hangparallelen Reihen mit Reihenabstand 12 m, Pflanzenabstand innerhalb der Reihen 8 bis 10 m. Pflanzenqualität Hochstamm SIU 14-16. Es sind ausschließlich regionaltypische Streuobstbäume gem. Landkreisleiste zu verwenden:
2. Kleingewässer
Gelegentlich Altkarolen: Akzeme, Berlesch, Berner Rosen, Boskop, Bretacher, Danziger Kant, Florin, Fromms Goldenehle, Gelber Edelapfel, Gerfinde, Glockenapfel, Grovensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kalco, Melrose, Muskatentee, Oldenburg, Ontario, Prinz Albrecht, Rheinischer Bohnapfel, Rose Sternente, Wilshire, Winterambur, Geisgrube
Birnensorten: Bunte Juli, Doppelte Philipps, Herzogin Elia, Köstliche von Chameu, Madame Verte, Pastorenbirne
Kirschen: Große Schwarze Kornelkirsche, Rubin
Walnussorten z.B. Geisenheimer Walnuss, Melanker Walnuss, Rote Donauwalnuss
Die Obstbäume sind fachgerecht zu erziehen.
Das Grünland der Streuobstwiese ist zu einer artenreichen, extensiv gepflegten Flachland-Mähwiese (LF 6510 oder gleichwertig) zu entwickeln.
In der Aushagerungsphase (3 Jahre) ist das Grünland mindestens 3 mal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuführen. Anschließend ist die Mähwiese sind 2 mal jährlich bei trockener Witterung erstmals nach dem 15.06. zu mähen, zu heuen und das Heu abzuführen. Die Mähwiese ist mit Heugewinnung zu bewirtschaften. Düngung, Kalkung, Mulchen und chem. Pflanzenschutz sind unzulässig.
Alternativ ist eine extensive Kurzzeit-Beweidung z.B. mit Schafen sowie die extensive Hühnerhaltung mit mobilem Stall zulässig. Bei einer Beweidung sind die Obstbäume mit 3-Backgezeiten auszubauen.
Brennholzung ist zulässig.

- 6.1 Hecke
Entlang der hangseitigen Grenze der Streuobstwiese zur Fläche für die Regenrückhaltung ist die Böschung mit einer 3 bis 5reihigen Hecke mit ausschließlich autochthonen heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden: Pflanzabstand in den mittleren Reihen im Abstand von 6 bis 10 m zu pflanzen.
Acer platanoides
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus padus
Sorbus aucuparia
Tilia platyphyllos
Sträucher: v. 100-125, äußere Reihen:
Cornus mas
Corylus avellana
Crotaegus laevigata
Crotaegus monogyna
Salix caprea mas
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sträucher: v. 100-125, mittlere Reihe:
Cornus mas
Corylus avellana
Crotaegus laevigata
Crotaegus monogyna
Salix caprea mas
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sträucher: v. 100-125, äußere Reihen:
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum opulus
- 6.2 Hecke
Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen. Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in Unterhaltlast der Anlieger. 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 86) auf 3 cm abgesetzt 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.
- 6.3 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 Holzäsheln zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Sicherstellung des Pflanzraumes
Großbäume: Baumguben 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: Baumguben 150 x 150 x 80 cm
Gehölzflächen: Auftrag Oberboden 40 cm
Rosenflächen: Auftrag Oberboden 10 - 20 cm
- 6.4 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 entrichtenden Zisternen empfohlen.
- 6.5 Hinweise zum Gesundheitswesen
Bei der Zulassung von Brauchwasserutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwasserutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.
- 6.6 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 Gemeinde zu.
- 6.7 Hinweise zum Brandschutz
Löschwasserversorgung
Für das im Baugebiet ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-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 Feuerwehr-Einsätzen unbedingt einzuhalten.
- 6.8 Hinweise zu Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe
Bei den Abständen der Feuerungsanlagen ist die gesetzliche Regelung des §19 Abs. 1 Nummer 2 der 1. BImSchV zu beachten.
In §19 Abs. 1 Nummer 2 sind mindestens 15 m Abstand zwischen Abluftkamin und Lüftungsöffnungen der Gebäude zu beachten. Bei der Anordnung der Feuerungsanlagen ist die Einhaltung der Abstände zu beachten, die in der Bauvorschrift festgelegt sind. Bei der Anordnung der Feuerungsanlagen ist die Einhaltung der Abstände zu beachten, die in der Bauvorschrift festgelegt sind. Bei der Anordnung der Feuerungsanlagen ist die Einhaltung der Abstände zu beachten, die in der Bauvorschrift festgelegt sind.
- 6.9 Kabelanschlüsse (Strom und Telekommunikationsinfrastruktur)
Bei der Anordnung der Kabelanschlüsse sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Die Kabelanschlüsse sind so anzuordnen, dass sie nicht in den Bereich der Feuerungsanlagen fallen. Die Kabelanschlüsse sind so anzuordnen, dass sie nicht in den Bereich der Feuerungsanlagen fallen. Die Kabelanschlüsse sind so anzuordnen, dass sie nicht in den Bereich der Feuerungsanlagen fallen.
- 6.10 Hinweise zur Wasserwirtschaft
Bei der Anordnung der Wasseranschlüsse sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Die Wasseranschlüsse sind so anzuordnen, dass sie nicht in den Bereich der Feuerungsanlagen fallen. Die Wasseranschlüsse sind so anzuordnen, dass sie nicht in den Bereich der Feuerungsanlagen fallen.

I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
 Allgemeines Wohngebiet
- 2. Bauweise, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
 Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Zuwegung RRB
- Straßenbegrenzungslinie
- 4. Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
 öffentliche Grünflächen
- 5. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB
 Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses = Regenrückhaltebecken
- 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 BauGB
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Privat)
- E 1 Pflanzung einer 2-3reihigen freiwachsenden Hecke aus Bäumen II. Ordnung (10%) und Sträuchern (90%). Es ist mindestens 50 % der gekennzeichneten Grundstücksfläche zu bepflanzen. Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 4.1
- E 2 E2 Pflanzung von Obstbäumen, Pflanzenqualität Halb- oder Hochstamm, 1 Baum je 8 m Grundstücksgrenze Entfrischung des Grundstücks mit einer Hecke gem. III. Textl. Festsetzungen 6.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Baum II. Ordnung (Hochstamm) nach Artikel 1 in den textlichen Festsetzungen; eine lagere Standardverschiebung um bis zu 5 m ist erlaubt
- Straßebäume – Auswahl gem. GALK-Liste: Wollapfel Malus tschonoskii Hopfenbuche Ostya carpinifolia Traubenkirsche Prunus padus „Schloss Triefurt“ Maulbeere Sorbus aria „Magnifica“
- Anpflanzung von Strauchgruppen aus Sträuchern (90 %) und Heistern (10 %). Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 5
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Ausgleichsfläche
- Ausgleichsfläche (Ökokohta)
- 7. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
 Höhenlinien nach Erschließung
 geplante Parzellengrenzen mit Parzellen-nummerierung
 vorgeschlagene / bestehende Gebäude
 Höhenlinien Urelände
 Flurgrenze/-nummer
 Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald" 164
 Amtlich kartierte Biotope (Nachrichtliche Übernahme aus dem BayernAtlas)
 Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk AG
 bestehende Gehölze



Hecke im Sommer Heckenschnitt im rundes Profil

- 11. Bodendenkmäler:
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DtschG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalgeschützliche Erbauung gem. Art. 7.1 DtschG bei der Unteren Denkmalbehörde zu beantragen. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde ist umgehend zu verständigen.
- 12. Barrierefreier Ausbau der öffentlichen Bereiche:
Die öffentlichen Bereiche sind barrierefrei auszubauen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Vorgaben zu konkretisieren und mit dem Behindertenbeauftragten des Landkreises Regen abzustimmen.
- 13. Hinweis zur Freileitung
Durch die im Bereich der Parzelle 16 verlaufende Freileitung, ist mit Einschränkungen zu rechnen. Das Merkblatt bezüglich Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen ist zu beachten. (s. Anlage)
- 14. Hinweise zur Baumfällzone, 30 m zum Waldrand:
Die Gefährdung von Eigentum und Besitz durch Baumfall innerhalb der Zone besteht. Ersatzansprüche gegenüber den Waldeigentümern im Falle eines Schadens sind privatrechtlicher zu klären.

- 6.7 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 Holzäsheln zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Sicherstellung des Pflanzraumes
Großbäume: Baumguben 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: Baumguben 150 x 150 x 80 cm
Gehölzflächen: Auftrag Oberboden 40 cm
Rosenflächen: Auftrag Oberboden 10 - 20 cm
- 6.8 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 entrichtenden Zisternen empfohlen.
- 6.9 Hinweise zum Gesundheitswesen
Bei der Zulassung von Brauchwasserutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwasserutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.
- 6.10 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 Gemeinde zu.
- 6.11 Hinweise zum Brandschutz
Löschwasserversorgung
Für das im Baugebiet ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-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 Feuerwehr-Einsätzen unbedingt einzuhalten.
- 6.12 Hinweise zu Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe
Bei den Abständen der Feuerungsanlagen ist die gesetzliche Regelung des §19 Abs. 1 Nummer 2 der 1. BImSchV zu beachten.
In §19 Abs. 1 Nummer 2 sind mindestens 15 m Abstand zwischen Abluftkamin und Lüftungsöffnungen der Gebäude zu beachten. Bei der Anordnung der Feuerungsanlagen ist die Einhaltung der Abstände zu beachten, die in der Bauvorschrift festgelegt sind. Bei der Anordnung der Feuerungsanlagen ist die Einhaltung der Abstände zu beachten, die in der Bauvorschrift festgelegt sind.
- 6.13 Kabelanschlüsse (Strom und Telekommunikationsinfrastruktur)
Bei der Anordnung der Kabelanschlüsse sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Die Kabelanschlüsse sind so anzuordnen, dass sie nicht in den Bereich der Feuerungsanlagen fallen. Die Kabelanschlüsse sind so anzuordnen, dass sie nicht in den Bereich der Feuerungsanlagen fallen.
- 6.14 Hinweise zur Wasserwirtschaft
Bei der Anordnung der Wasseranschlüsse sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Die Wasseranschlüsse sind so anzuordnen, dass sie nicht in den Bereich der Feuerungsanlagen fallen. Die Wasseranschlüsse sind so anzuordnen, dass sie nicht in den Bereich der Feuerungsanlagen fallen.

- 6.15 Private Verkehrsflächen
Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen. Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in Unterhaltlast der Anlieger. 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 86) auf 3 cm abgesetzt 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.
- 6.16 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 Holzäsheln zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Sicherstellung des Pflanzraumes
Großbäume: Baumguben 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: Baumguben 150 x 150 x 80 cm
Gehölzflächen: Auftrag Oberboden 40 cm
Rosenflächen: Auftrag Oberboden 10 - 20 cm
- 6.17 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 entrichtenden Zisternen empfohlen.
- 6.18 Hinweise zum Gesundheitswesen
Bei der Zulassung von Brauchwasserutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwasserutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.
- 6.19 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 Gemeinde zu.
- 6.20 Hinweise zum Brandschutz
Löschwasserversorgung
Für das im Baugebiet ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-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 Feuerwehr-Einsätzen unbedingt einzuhalten.
- 6.21 Hinweise zu Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe
Bei den Abständen der Feuerungsanlagen ist die gesetzliche Regelung des §19 Abs. 1 Nummer 2 der 1. BImSchV zu beachten.
In §19 Abs. 1 Nummer 2 sind mindestens 15 m Abstand zwischen Abluftkamin und Lüftungsöffnungen der Gebäude zu beachten. Bei der Anordnung der Feuerungsanlagen ist die Einhaltung der Abstände zu beachten, die in der Bauvorschrift festgelegt sind. Bei der Anordnung der Feuerungsanlagen ist die Einhaltung der Abstände zu beachten, die in der Bauvorschrift festgelegt sind.
- 6.22 Kabelanschlüsse (Strom und Telekommunikationsinfrastruktur)
Bei der Anordnung der Kabelanschlüsse sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Die Kabelanschlüsse sind so anzuordnen, dass sie nicht in den Bereich der Feuerungsanlagen fallen. Die Kabelanschlüsse sind so anzuordnen, dass sie nicht in den Bereich der Feuerungsanlagen fallen.
- 6.23 Hinweise zur Wasserwirtschaft
Bei der Anordnung der Wasseranschlüsse sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Die Wasseranschlüsse sind so anzuordnen, dass sie nicht in den Bereich der Feuerungsanlagen fallen. Die Wasseranschlüsse sind so anzuordnen, dass sie nicht in den Bereich der Feuerungsanlagen fallen.

Bebauungsplan Nr. 10 "WA Gießhübl"

Gemeinde Gofzell
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

M 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.06.2020 die Aufstellung des o.g. Deckblattes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.12.2020 örtlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2020 erfolgte in der Zeit vom 18.12.2020 bis 29.01.2021 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.