

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet „Rothhaus Moospoint“ mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Niederviehbach, Gemarkung Niederviehbach

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB-
neu gefasst am 23.09.2004
zuletzt geändert am 20.11.2014
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
neu gefasst am 23.01.1990
zuletzt geändert am 11.06.2013
Bayerische Bauordnung -BayBO-
neu gefasst am 14.08.2007
zuletzt geändert am 17.11.2014
Planzeichenverordnung -PlanzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 22.07.2011
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV-
in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 11.9.2008.
Es gilt die Bayerische Bauordnung –BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 07.08.2013
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur
(Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 ZULÄSSIGE GRUND- BZW. GESCHOSSFLÄCHE

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,35	max. 0,70

5. ANZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bereich / Bautyp	Wohneinheiten (WE)
WA 1 / Einzelhaus	max. 2 WE je Wohngebäude
WA 2 / Einzelhaus- und Doppelhäuser	max. 4 WE je Wohngebäude

6. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -neigungen:

Zulässig sind:

Satteldach	SD	max. 45°
Walmdach	WD	max. 24°
Zeltdach	ZD	max. 24°
Pultdach	PD	max. 18°

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech- ausführung sowie Dachbegrünungen

Höhe baulicher Anlagen:

<u>Wandhöhe:</u>	max. 6,50 m
<u>Firsthöhe</u> SD + WD + ZD:	max. 9,50 m, Firsthöhe PD: max. 8,00 m

Wandhöhe (Definition):

Unterer Bezugspunkt ist die fertige mittlere Straßenhöhe von der das Grundstück erschlossen wird. Diese Straßenbezugshöhe ist im Eingabeplan nachzuweisen.
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

Garagen

Garagen sind grundsätzlich dem Hauptgebäude anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5 m vorzusehen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Nebengebäude

Nebengebäude bis 75 m³ im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO sind auch außerhalb der als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

7. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

8. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind zu den öffentlichen Flächen Zäune bis max. 1,2 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Ansonsten gilt die BayBO
Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

9. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Grünflächen privat

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren.

Es sind standortheimische Pflanzen bzw. standortheimisches Saatgut zu verwenden.

Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölzen zulässig.

Einzelbäume

Pflanzgröße:

Baumarten: Hochstamm, Stammbusch 3xv. o.B. STU min. 10-12 (Quercus spec. m.B.)

Straucharten: Sträucher 2xv. o.B. 60-100

Je privatem Grundstück ist ein Einzelbaum als „Hausbaum“ (siehe Artenliste) zu pflanzen.

Artenliste (Gehölze)

Bäume:

Acer campestre

Feld-Ahorn

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Betula pendula

Hänge-Birke

Carpinus betulus

Hainbuche

Prunus avium

Vogel-Kirsche

Pyrus pyraster

Wild-Birne

Quercus robur

Stiel-Eiche

Sorbus aria

Echte Mehlbeere

Sorbus aucuparia

Gemeine Eberesche

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher

Cornus mas

Kornelkirsche

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Gemeine Hasel

Hippophae rhamnoides

Sanddorn

Lonicera xylosteum

Rote Heckenkirsche

Rhamnus frangula

Faulbaum

Rosa pimpinellifolia

Bibernell-Rose

Rosa rubiginosa

Wein-Rose

Salix caprea

Sal-Weide

Sambucus racemosa

Trauben-Holunder

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Viburnum opulus

Gewöhnlicher Schneeball

10. SONSTIGES

Oberflächenwasser:

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit in Regenwasserzisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

Unverschmutztes, überschüssiges Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Oberflächen-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen der Straße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. An den Abflussverhältnissen des Straßenwassers darf nichts geändert werden.

Grundwasser:

Keller und Fundamente, die ins Grundwasser einbinden, müssen durch bauliche Maßnahmen (Weiße Wannen oder ähnliche Abdichtungen) vor eindringendem Wasser geschützt werden.

Abwasser:

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan (Schmutzwasser) vorzulegen.

Im Abwasserplan ist auch die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhaltevorräten darzustellen.

11. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

12. HINWEISE**Bodenversiegelung**

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Es sollen wasserdurchlässige Belagsmaterialien verwendet werden.

Abstandsflächen

Es gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO in der aktuellen Fassung.

Telekommunikation

Die Telekom weist auf bestehende Telekommunikationslinien hin.

Es ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert bzw. beschädigt werden.

Grundwassernutzung / Wärmepumpe

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut empfiehlt den Einbau von Grundwasserwärmepumpen.

Die Voraussetzungen für Grundwasserwärmepumpen sind im gesamten Baugebiet gegeben.

Sichtdreiecke

Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße sind Sichtdreiecke nach RAS-K-1 auszuweisen. In diesem Bereich dürfen keine Bäume oder Sträucher gepflanzt oder Zäune errichtet werden, deren endgültige Höhe mehr als 0,80 m betragen.

02.08.2016