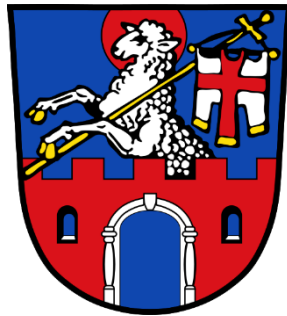


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Am Wasserturm Süd“



Gemarkung Altenmarkt
Stadt Osterhofen
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemein:

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ §19, Abs. 1-3 BauNVO

Die max. zulässige GRZ ist mit 0,35 festgesetzt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig
- im Bereich der Ortsrandeingrünung keine baulichen Anlagen und sonstige Nutzungen zulässig

2.2 Anzahl der Wohneinheiten

maximal 2 Wohneinheiten je Parzelle zulässig

2.3 Abstandsflächen

Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten

2.4 Geschosszahl

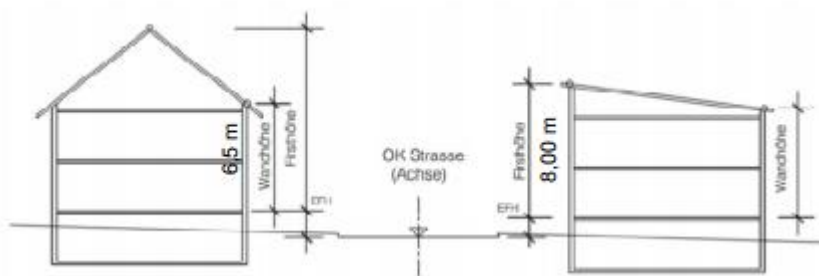
Bei allen Parzellen ist ein ausgebautes Dachgeschoß über dem 2. Vollgeschoss nach Art. 83, Abs. 7 BayBO mit Verweis auf die BayBO 1998 Art. 2, Abs. 5, Satz 2 zulässig.

3. Gebäudegestaltung

3.1 Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich

- seitliche Wandhöhe: max. 6,50 m
- firstseite Wandhöhe bei Pultdächern maximal 8,00 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Dachfirst an der firstseitigen Wand. Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,4 m über Höhe der Straßenmitte der geplanten Erschließungsstraße zu liegen kommen. Bezugspunkte für die erlaubten Höhen sind die im Plan gekennzeichneten Höhen über NN. Als Bezugspunkt für die im Plan befindlichen Höhen kann die angrenzende Straße in der Mitte des Baugrundstücks genannt werden.



Mit jedem Bauantrag, auch im Freistellungsverfahren, ist ein Geländeschnitteinzuzeichnen, der den Anschluss zur Straße, die Lage der festgesetzten fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe, sowie den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf des Grundstücks darstellt. Zusätzlich ist der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) in Grundriss und Geländeschnitt einzutragen.

3.2 Gebäudeform

- Rechteckiger oder quadratischer Baukörper
- Gebäudeanbauten (z.B. Wintergärten, Erker, Vordächer) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

3.3 Dachform und Dachdeckung

Dachformen:

regelmäßiges Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zelt Dach, Pultdach,
gegengeneigtes Pultdach, Flachdach

Pultdächer von Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile können entgegen der Hauptdachrichtung geneigt sein.

Anbauten können auch als Flachdach ausgeführt werden.

Dachneigung:

| | | |
|-----|-------|-------------------------|
| SD | | Satteldach |
| | E + D | 18 - 35° |
| | E + I | 18 - 30° |
| ZD | | Zeltdach |
| | | 10 - 22° |
| gPD | | gegengeneigtes Pultdach |
| | | 10 - 20° |
| PD | | Pultdach |
| | | 10 - 20° |
| WD | | Walmdach |
| | | 15 - 30 ° |
| FD | | Flachdach |
| | | 0 - 5° |

Dachdeckung:

- kleinteilige Dachelemente, ziegelrot - rotbraun, grau, schwarz
- Bei Solaranlagen auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig
- begrünte Dächer
- nichtspiegelnde Metaldächer aus umweltneutralem Material oder mit entsprechender Beschichtung (keine negativen Auswirkungen auf das abzuleitende Wasser)
- begrünte Flachdächer zulässig
- Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen unzulässig.

Dachüberstände:

Dachüberstände von Grenzgaragen auf Nachbarflächen sind unzulässig

3.4 Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel

Dachgauben:

- Dachaufbauten nur bei E+D ab einer Dachneigung von 30° zulässig
- Dacheinschnitte nicht zulässig
- stehende Giebelgaube bis 2,0 m² Fensterfläche pro Gaube
- die tatsächliche Größe ist unbestimmt
- stehendes Fensterformat
- max. 2 Gauben pro Hauptdachfläche
- First min. 50 cm unter Hauptfirst zurückbleibend
- First min. 3 m vom Ortgang entfernt

Quergiebel:

- Dachneigung min. wie Hauptdach
- max. 1 Quergiebel pro Hauptdachfläche
- Abstand von Gebäudeecken min. 3,00 m
- First unter Hauptfirst min 50 cm zurückbleibend
- Breite max. 4,00 m Außenmaß
- Vorsprung über Außenwandfläche max. 2,50 m

4. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- fassadenintegrierte Anlagen senkrecht (fassadenbündig) zulässig
- Erhabene und abstehende Anlagen unzulässig.

5. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze sind zulässig.

Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer

traufseitige Wandhöhe: max. 3,00 m

Pulldach: max. 3,50 m

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO darf für Gebäude, die ohne eigene Abstandsflächen in Grenznähe zulässig sind, die mittlere Wandhöhe anstatt 3,00 m, 3,50 m betragen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Dachfirst an der firstseitigen Wand.

Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,4 m über Höhe der Straßenmitte der geplanten Erschließungsstraße zu liegen kommen. Bezugspunkte für die erlaubten Höhen sind die im Plan gekennzeichneten Höhen über NN.

Pro Wohneinheit sind grundsätzlich 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Der Aufstellraum vor Garagen ist nicht anrechenbar.

1 WE: 2 Stellplätze,

2 WE: 3 Stellplätze,

Zufahrten zu den Garagen und den Stellplätzen dürfen zum Straßenraum hin nicht eingefriedet werden.

Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist untersagt. Versickerungsfreundliche Beläge auf Zufahrten und Stellplätzen werden empfohlen.

Im Baugebiet besteht die Möglichkeit Grenzgaragen zweier Nachbarn zusammenzubauen und diese mit einem gemeinsamen Dach zu versehen. Hierbei müssen sich die Bauwerber hingegen vorab gegenseitig abstimmen, um eine einheitliche Dachform sicher zu stellen. Falls keine einheitliche Dachform gewünscht ist, besteht die Möglichkeit die Garage von der Parzellengrenze abzurücken.

6. Geländeänderung im Planungsgebiet

-Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

-Das Baufeld muss an das Urgelände bzw. das bestehende angrenzende Wohngebiet angeglichen werden.

-Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsverfahren) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße,

die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.

-Der Geländeverlauf, welcher nach den Erschließungsarbeiten vorliegt ist ebenfalls darzustellen.

-Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeänderungen sind unzulässig

-Auffüllungen sind bis max. 0,2 m über Höhe der Straßenmitte der geplanten Erschließungsstraße zulässig.

7. Einfriedungen

- Einfriedungen sind mind. 0,10 m vom Boden abzusetzen (ohne Sockel, Tierwanderungen)
- Höhe zum Straßenraum max. 1,20 m
- Höhe seitlich und rückwärtig max. 1,20 m
- Einfriedungsmauern unzulässig. Pfeiler für Gartentüren und Tore können gemauert und verputzt sein.
- Einfriedungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Wegen sind in einem Abstand von 0,30 m innerhalb der Grundstücksgrenze aufzustellen
- durchgehende Zaun- und Mauersockel einschließlich Stützmauern und Gabionen sind unzulässig
- Einfriedungen sind im Abstand von 0,5 m zu Feldwegen aufzustellen
- Zwischenbereiche sind durch den Grundstückseigentümer zu pflegen

8. Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung in den Einmündungsbereichen festgesetzten Sichtdreiecke (10m/70m) sind keine baulichen Anlagen zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

9. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

9.1 Niederschlagswasser vom Baugrundstück

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken
- Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden
- Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.
- Parzelle 77-84: Anfallendes Oberflächenwasser ist in mindestens 3 m³ fassenden Zisternen zu sammeln.

Parzelle 85-88: Anfallendes Oberflächenwasser ist in mindestens 6 m³ (mit max. 3 m³ Dauerstau) fassenden Zisternen zu sammeln. Der Notüberlauf kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

- Anfallendes Oberflächenwasser ist in mindestens 3 m³ fassenden Zisternen zu sammeln.

Der Notüberlauf kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

-Parzelle 77-84: Ableitung über den Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken (GE Am Stadtwald)

- Parzelle 85-88: Ableitung des Regenwassers über bestehenden Mischwasserkanal

9.2 Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen

- nördlicher Teil: Ableitung über den Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken (GE Am Stadtwald)

- südlicher Teil: Ableitung des Regenwassers über bestehenden Mischwasserkanal

9.3 Schmutzwasser

- Kanalerschließung im Trennsystem

- Anschluss der Kanaltrasse zur Gebäudeentwässerung an das bestehende Kanalnetz

- Anschlüsse auf den Grundstücken ca. 1 m innerhalb der Grundstücksgrenzen

Je nach Parzelle sowie Höhenlage und Ausbildung des geplanten Gebäudes kann der Einbau und Betrieb einer Hebeanlage zur Schmutzwasserbeseitigung erforderlich werden. Jeder Anschlussnehmer hat sich gegen Rückstau aus dem Abwassernetz durch den Einbau einer geeigneten Rückstausicherung selbst zu schützen. Als Rückstau ebene gilt die Höhe der Straßenoberkante an der jeweiligen Anschlussstelle.

9.4 Wassergefährdung

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Bundesanlagenverordnung (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV) zu erfolgen.

9.5 Brauchwassernutzung/Heizanlagen

Bei den Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind mindestens die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Der Betrieb einer Brauchwassernutzungsanlage ist bei den Stadtwerken Osterhofen rechtzeitig zu beantragen und die Inbetriebnahme sowohl den Stadtwerken als auch dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Die Anlage ist unter Beachtung der Vorschriften der städtischen Wasserabgabesatzung und anderer gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen sowie nach den anerkannten Regeln der Technik zu errichten

und zu unterhalten. Der Einbau darf nur von einem im Installationsverzeichnis der Stadtwerke eingetragenen Fachbetrieb vorgenommen werden.

Eine Grundwassernutzung durch Wärmepumpenanlagen (Entnahme-/Schluckbrunnen) ist grundsätzlich möglich. Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen (Tiefbohrungen) ist im Bereich des Grundstücks nicht zustimmungsfähig bzw. auf das Quartär zu beschränken. Sowohl die Entnahme von Grundwasser als auch die Wiedereinleitung des abgekühlten Grundwassers sind Gewässerbenutzungen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Für diese Benutzungen ist eine Erlaubnis erforderlich. Es wird empfohlen, sich vor der Planung weiterer Maßnahmen mit dem Landratsamt Deggendorf in Verbindung zu setzen.

9.6 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das Netz der Stadt Osterhofen gewährleistet. Druckbestimmend für diesen Versorgungsbereich ist (noch) der Wasserturm in Altenmarkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes kann deshalb maximal der im DVGW-Merkblatt W 400-1 geforderte Versorgungsdruck für Gebäude mit EG und 1 OG (2,35 bar) vorgehalten werden. Den betroffenen Grundstückseigentümern wird daher empfohlen, geeignete Hausdruckerhöhungsanlagen zu errichten und betriebsfähig zu halten. Diese Anlagen müssen den Technischen Regeln für Trinkwasser-Installationen (DIN EN 806, DIN 1988) entsprechen.

10. Textliche Festsetzungen der Grünordnung

10.1 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).

Pflanzenqualitäten:

| | | |
|------------|---------------------|---|
| Bäume: | heimische Laubbäume | Hochstamm, 3xv.mDb, StU 12-14 cm |
| | in Hecken | Heister, 2xv, 100/150 |
| | Obstbäume | Halbstamm oder Hochstamm |
| Sträucher: | | v. Str., min. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm |

10.2 Zu verwendende Gehölze

Für festgesetzte Pflanzungen (vgl. Planfassung) sind folgende Gehölze zu verwenden.

Bäume:

Bäume 1. Ordnung:

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Quercus robur | Stieleiche |

Bäume 2. Ordnung:

| | |
|------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |

Heimische Obstbäume:

Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

Sträucher:

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen können mit abweichenden Gehölzen durchgeführt werden.

10.3 Unzulässige Pflanzarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

10.4 Private Grünflächen

10.4.1 Baumpflanzungen

- Pflanzung von min. 2 heimischen Obst- bzw. Laubbäumen pro Parzelle
- Parzelle 83: Pflanzung von min. 3 heimischen Obst- bzw. Laubbäumen pro Parzelle
- Pflanzauswahl gemäß Pflanzliste
- Pflanzung im Plan kenntlich gemachter standortgebundener Bäume im Vorgartenbereich/straßennahen Teil des Grundstückes
- Abweichungen um bis zu 5 m zulässig
- Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme/Bezug

10.4.2 Ortsrandeingrünung

- Pflanzung einer 2-reihigen freiwachsenden Strauchhecke (1 Strauch pro m²) auf 2/3 der Länge des Grundstückes (Baumeinstreuungen möglich) durch die Grundstückseigentümer
- min. 5 unterschiedliche Arten
- Pflanzauswahl gemäß Artenliste
- Pflege der Pflanzungen von den Grundstückseigentümern
- bei Ausfall Ersatz durch Neubepflanzung der gleichen Art

10.5 Öffentliche Grünflächen

Alle Grünflächen sind bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme herzustellen.

10.6 Grenzabstände

Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen und 4,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Der Sicherheitsraum gemäß RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten. Für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe gilt ein Pflanzabstand von 0,5 m zur Grenze.

10.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen. Alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb gefährden können, innerhalb des Schutzstreifens von jeweils 3 m beidseits der Rohrleitungsmitteln, sind zu unterlassen. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Be- oder Überbauung (auch mit etwaigen Spielgeräten), Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder sonstiger Geländeänderungen freizuhalten.

10.8 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren. Bodenverdichtungen, -verunreinigungen oder andere Beeinträchtigungen sind zu vermeiden. Die Bauzeiten sind auf potentielle Ackerbrüter anzupassen. Vergrümmungsmaßnahmen sind vor Beginn von Baumaßnahmen, die während der Brutzeit beginnen sollen, vorzunehmen um eine Neu- bzw.- Wiederansiedlung zu vermeiden. Sollten die Vergrümmungsmaßnahmen nicht den gewünschten Erfolg bringen, müssen die Baumaßnahmen (u.a. Abschiebung von Oberboden) außerhalb der Brutzeit der Acker-/Wiesenbrüter (Anfang März bis Ende Juli) erfolgen.

10.9 Energieversorgung/Beleuchtung

Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2,50 m, Sträucher in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten. Auf eine Insektenfreundliche Beleuchtung im Straßenraum ist zu achten.

10.10 Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" unter Punkt 1.3.5.2 durchgeführt.

Geltungsbereich:

E1: Heckenpflanzung: Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

Pflanzqualitäten:

Sträucher:

zu verwendende Sträucher:

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

E2:Extensiv genutztes Grünland

Pflegemaßnahmen:

Eine 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr ist als Pflege vorgesehen. Der 1. Schnitt soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Im ersten Jahr ist auf der Fläche eine stickstoffzehrende Frucht (Hafer) anzubauen und abzuernten (Ausmagerung). Die Ansaat erfolgt mit autochtonem Saatgut Herkunftsregion 16. Auf Düngung, Pflanzenschutz und Mulchen ist zu verzichten.

Zur Erreichung des Entwicklungszieles ist ein entsprechendes Monitoring durchzuführen. Im Rahmen dessen ist 5 Jahre nach Einsaat der Fläche, also 6 Jahre nach Herstellung, eine

Vegetationserhebung durchzuführen. Sollte sich bis dahin kein Extensivgrünland eingestellt haben, welches den Kriterien der Biotopkartierung entspricht, ist hierfür eine andere Ausgleichsfläche bereitzustellen bzw. sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

E3: Entwicklung einer Streuobstwiese

Auf der Ackerfläche soll eine Streuobstwiese entstehen. 8 heimische Obstbäume (Pflanzenabstand 8 m) mit einer Pflanzqualität von Hochstamm 3xv, mDb, Stü 16-18 werden auf dem in extensiv zu bewirtschaftendes Grünland umzuwandelnden Acker gepflanzt. Im ersten Jahr ist auf der Fläche eine stickstoffzehrende Frucht (Hafer) anzubauen und abzuernten (Ausmagerung). Die Ansaat des Grünlandes erfolgt mit autochthonem Saatgut, Mähgut bzw. Heudrusch. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen. Eine 2 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr ist als Pflege vorgesehen. Der 1. Schnitt soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet. In den ersten 5 Jahren muss zur Ausmagerung der Fläche eine 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr erfolgen.

Heimische Obstbäume:

Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

Flurnummer 314 (Stadt Osterhofen, Gemarkung Niedermünchs Dorf):



Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 314 Gemarkung Niedermünchs Dorf, Stadt Osterhofen über ein Ökokonto der Stadt Osterhofen erbracht. Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich von 3.601 m² für das Allgemeine Wohngebiet "WA Am Wasserturm Süd" wird somit erbracht.

11. Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

12. Löschwasser

Es ist sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung von 48 m³/h (Grundschatz, nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m³/h für 2 Stunden Löszeit, 96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden) aus der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung steht. Kann der Grundschatz nicht sichergestellt werden, ist der Bau einer Zisterne erforderlich. Der Grundwert der Zisterne liegt bei 100 m³ (Bau nach DIN, kann auch aufgeteilt werden). Die Standorte der Hydranten sind zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten festzulegen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 150 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

13. Brandschutz

Anbringung von Rauchmeldern in Schlafräumen, Kinderzimmern sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen.

14. Belange der Kreisstraßenverwaltung

Im Bereich der Erschließungsstraße zum Baugebiet sind Sichtdreiecke von 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße und je 70 m entlang der Kreisstraße DEG 32, gemessen vom Schnittpunkt der Fahrbahnachsen, einzuhalten. Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden Gegenständen (Zäune) und Bepflanzungen, vor allem niederstämmigen Gehölzen sowie Bebauung und Geländeerhebungen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Kreisstraße ragen, freizumachen und freizuhalten.

Die Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße ist mit standfestem Unterbau (Schotter oder Kies) zu befestigen und mit einer Deckschicht (Asphalt, Pflaster, Beton usw.) zu versehen. Die Einmündung ist mit einem Radius von $r = 6$ m auszubilden.

Die Einmündung darf auf einer Länge von 5 m eine maximale Steigung bzw. ein Gefälle von 3 % von der Straße weg aufweisen. Bei einer Steigung von der Straße weg sind Entwässerungseinrichtungen zu errichten, damit Oberflächenwasser aus der Zufahrt nicht auf die Fahrbahn gelangt. Der erforderliche Stauraum ist freizuhalten.

Vor Beginn der Erstellung der Einmündung muss sich die ausführende Firma mit dem Kreisbauhof Hengersberg (09901 1631) in Verbindung setzen.

Oberflächen-, Trauf- und sonstige Abwässer aus dem Baugebiet dürfen der Kreisstraße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden, das Wasser ist vorher schadlos abzuleiten.

Auch während der Arbeiten dürfen die Anlagen des Landkreises (insbesondere Entwässerungseinrichtungen) nicht beeinträchtigt werden.

Der Abfluss des Oberflächenwassers auf der Kreisstraße DEG 32 muss weiterhin gewährleistet sein. Bestehende Entwässerungseinrichtungen an der Kreisstraße dürfen nicht verändert werden. Evtl. erforderliche Abänderungen oder anders vorgesehene Ableitungsmaßnahmen sind von der Stadt auf eigene Kosten im Einvernehmen mit dem Kreisbauhof Hengersberg, Schwanenkirchener Str. 30, 09901 1631 zu treffen.

Eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Durch die Bauarbeiten im Baugebiet darf der Verkehr der Kreisstraße DEG 32 nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere dürfen keine Baumaterialien und Baugeräte auf der Fahrbahn gelagert bzw. abgestellt werden. Eventuelle Verschmutzungen der Kreisstraße sind umgehend zu beseitigen.

15. Immissionsschutz

Luft-Wärme-Pumpen, etc.

Für Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke gilt es, einen Mindestabstand zu schutzbedürftigen Räumen der Nachbarbebauung einzuhalten.

Schallleistung inkl. Tonalitätswert (3 dB) und Reflexionswert (6 dB):

45 dB(A) à mind. Abstand 1,4 m

51 dB(A) à mind. Abstand 3,4 m

57 dB(A) à mind. Abstand 7,6 m

63 dB(A) à mind. Abstand 15,6 m

69 dB(A) à mind. Abstand 27,3 m

75 dB(A) à mind. Abstand 44,6 m

81 dB(A) à mind. Abstand 79,2 m

Ein geringerer Abstand kann zugelassen werden, wenn durch ein Sachverständigengutachten die Einhaltung eines reduzierten Immissionsrichtwerts (gem. TA-Lärm) gewährleistet werden kann.

Außerdem muss darauf geachtet werden, dass die verwendeten stationären Geräte keine tieffrequenten Geräusche (< 100 Hz) erzeugen.

Schalltechnische Hinweise

Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, sollten auf der von der Lärmquelle (Kreisstraße DEG 32 und St 21 15) abgewandten Seite hin bzw. auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur nächstgelegenen Lärmquelle orientiert werden (Grundrissorientierung). Es wird empfohlen, alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit Fenstern der Schallschutzklasse III gem. VDI 2719 auszuführen. Aufenthaltsbereiche im Freien sollten, wenn möglich, auf die von der Lärmquelle abgewandten Seite des Gebäudes positioniert werden. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Wohngebäude von max. 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts (in Anlehnung an die TA-Lärm) sollten die Außenbauteile (Wände, Fenster und Dachkonstruktionen) von zur Wohnnutzung ausgebauten Dachgeschossen) der Wohngebäude mindestens folgende bewertete Schalldämmmaße aufweisen:

R'_{w} , Wand = 35 dB

R'_{w} , Dach = 35 dB

Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719

Die den schalltechnischen Festsetzungen und Hinweisen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Osterhofen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

2. Textliche Hinweise

2.1 Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

2.2 Verunreinigungen des Untergrundes

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro zu bestimmen und dem Landratsamt Deggendorf zu melden.

2.3 Anmerkungen der Bayernwerk AG

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Stadt) abzustecken.

- Für die Errichtung einer möglicherweise notwendigen Transformatorenstation wird durch die Stadt ein passendes Grundstück zur Verfügung gestellt.

2.4 Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Der Ausbau ist mit dem Telekommunikationsanbieter rechtzeitig abzustimmen.

2.5 Behindertengerechter Ausbau

Es ist darauf zu achten, dass die öffentlichen Bereiche ohne Stufen ausgeführt werden. Die Nutzung der Bereiche muss für Menschen mit Behinderung ohne Einschränkungen möglich sein.

2.6 Brandschutz

Die Erfüllung der brandschutzrechtlichen Anforderungen für bauliche Anlagen gilt als Teil der gesicherten Erschließung eines Bauvorhabens und ist somit Genehmigungsvoraussetzung.

Eine frühzeitige und eigenverantwortliche Abstimmung dieser Anforderungen ist sicherzustellen.

2.7 Wild abfließendes Niederschlagswasser und Sturzfluten

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden
- Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche.
- Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

3. Zeichenerklärung für Planliche Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet mit DG- Ausbau

2. Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Nutzungsschablone WA

| Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet | max. Anzahl der Geschosse II |
|---|------------------------------------|
| Grundflächenzahl GRZ = 0,35 | Geschossflächenzahl GFZ = 0,60 |
| Bauweise offene Bauweise | Dachart SD, ZD, WD, PD, FD, gPD |
| Dachgeschossausbau zulässig | |

3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise



Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

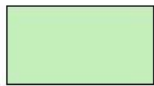


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)



Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



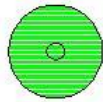
öffentliche Grünfläche



Bewuchs Bestand (außerhalb d. Geltungsbereich)



heimische Obstbäume



heimische Obst bzw. Laubbäume I. oder II. Ordnung – zu pflanzen (privat)



standortgebundene Bäume I. oder II. Ordnung – zu pflanzen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

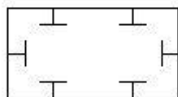


Gehölze





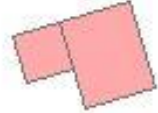

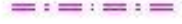







Strauchpflanzungen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

| | |
|---|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
|  | Sichtdreieck |
|  | Vorgeschlagene Baukörper |
|  | Nummer und Größe der Parzelle |
|  | Mischwasserkanal |
|  | Fernwasserleitung mit Erdungskabel |
|  | Schutzzone Fernwasserleitung |
|  | Stromkabel |
|  | Wasserleitung |
|  | Telekomleitung |
|  | gepl. Grundstücksgrenze |
|  | Anbauverbotszone zur Kreisstraße (15m) |

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Stadt Osterhofen hat die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "WA Am Wasserturm Süd" in der Stadtratssitzung am ...27.09.2018.... beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit von ...19.12.2018.... bis ...18.01.2019.... durchgeführt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom ...19.12.2018.... unterrichtet und bis zum ...25.01.2019.... um Äußerung gebeten.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf vom ...06.02.2019... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...28.02.2019.... bis ...29.03.2019.... im Rathaus der Stadt Osterhofen öffentlich ausgelegt.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ...28.02.2019.... eingeholt. Es wurde dafür eine Frist bis ...29.03.2019.... gesetzt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):

Der Stadtrat hat die Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "WA Am Wasserturm Süd" am10.04.2019.... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Osterhofen, den.....

Liane Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Die Stadt Osterhofen hat den Satzungsbeschluss am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "WA Am Wasserturm Süd" in Kraft getreten.

Osterhofen,.....

Liane Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5

94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Martin Ribesmeier
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

.....
Daniel Wagner
B. Eng (FH) Umweltsicherung

