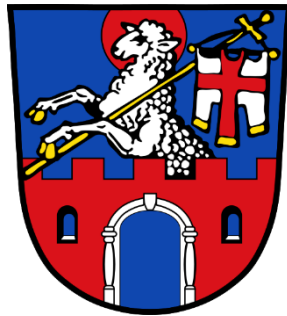


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Am Wasserturm“



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

- Parzelle 1-8: Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser zulässig

- Parzelle 13-15, 22-24: nur Doppelhaushälften (parzellenübergreifend) zulässig

Für die Parzellen 13+24, 14+23 und 15+22 ist eine einheitliche/abgestimmte Planung vorzulegen.

- Parzelle 9-12, 16-21, 25-76: 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

Parzelle 1-8: maximal 4 Wohneinheiten je Parzelle zulässig

Parzelle 9-76: maximal 2 Wohneinheiten je Parzelle zulässig

2.3 Abstandsflächen

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

2.4 Geschosszahl

Bei den Parzellen 1-8 ist kein 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 Geländeschnitteinzureichen, 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, Zeldach, 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 bleigedeckte 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
- 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. 2 Quergiebel pro Hauptdachfläche
- Abstand von Gebäudeecken min. 3,00 m
- Abstand zwischen 2 Quergiebeln min. 5,00 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 Straßennmitte 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

- Geländeänderungen pro Parzelle bis zu 1,00 m zulässig.
- Das Baufeld muss an das Urgelände bzw. das bestehende angrenzende Wohngebiet angeglichen werden.
- Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße und zu den benachbarten Grundstücken, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.

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. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

8.1 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.
- 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.

8.2 Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen

- Sammlung des Niederschlagswassers
- Ableitung über den Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken (GE Am Stadtwald)

8.3 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 Rückstauenebene gilt die Höhe der Straßenoberkante an der jeweiligen Anschlussstelle.

8.4 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.

8.5 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 Wasserabgabebesatzung 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.

8.6 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.

9. Textliche Festsetzungen der Grünordnung

9.1 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

9.2 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.

9.3 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.

9.4 Private Grünflächen

9.4.1 Baumpflanzungen

- Pflanzung von min. 2 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

9.4.2 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

9.5 Öffentliche Grünflächen

Bepflanzung des Lärmschutzwalls in der nach Herstellung des Walls folgenden Pflanzzeit.

Alle übrigen Grünflächen sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung herzustellen.

9.6 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.

9.7 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 Rohrleitungsmittle, sind zu unterlassen. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Be- oder Überbauung (auch mit etwaigen Spielgeräten), Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder sonstiger Geländeänderungen freizuhalten.

9.8 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

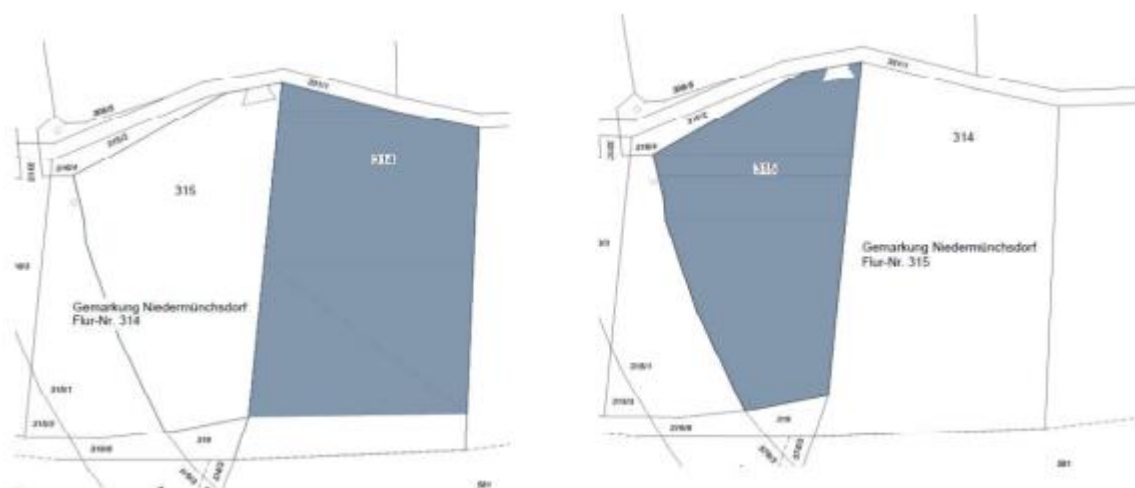
Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren. Bodenverdichtungen, -verunreinigungen oder andere Beeinträchtigungen sind zu vermeiden. Die Bauzeiten sind auf potentielle Ackerbrüter anzupassen. Vergrämungsmaßnahmen sind vor Beginn von Baumaßnahmen, die während der Brutzeit beginnen sollen, vorzunehmen um eine Neu- bzw.- Wiederansiedlung zu vermeiden. Sollten die Vergrämungsmaßnahmen 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.

9.9 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.

9.10 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 3 durchgeführt.



Die Ausgleichsflächen werden auf Teilflächen der Fl.Nr. 314 und Fl.Nr. 315 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 19.609 m² für das Allgemeine Wohngebiet "WA Am Wasserturm" wird somit erbracht.

10. 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.

11. Löschwasser

Es ist sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung von 48 m³/h (Grundschutz, nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m³/h für 2 Stunden Löschzeit, 96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden) aus der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung steht. Kann der Grundschutz 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.

12. Brandschutz

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

13. Immissionsschutz

Aktive Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Errichtung eines 3,5 m hohen Lärmschutzwalls (auch Wall-/Wandkombination zulässig)
gemäß Planeintrag.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Auf den vorgesehenen Parzellen der ersten nördlich gelegenen Häuserreihe (Parzelle 1-8) ist eine maximal 2-geschossige Wohnbebauung (Erdgeschoss + 1. Obergeschoss bzw. zur Wohnnutzung ausgebauter Dachraum) aus schalltechnischer Sicht möglich bzw. zulässig. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Wohngebäude von max. 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts (in Anlehnung an die TA-Lärm) müssen die Außenbauteile (Wände, Fenster und Dachkonstruktionen von zur Wohnnutzung ausgebauten Dachgeschossen) der Wohngebäude mindestens folgende bewertete Schalldämmmaße aufweisen:

$R'_{w, \text{Wand}} = 35 \text{ dB}$

$R'_{w, \text{Dach}} = 35 \text{ dB}$

Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719

Soll von den hier genannten bewerteten Schalldämmmaßen der Außenbauteile abgewichen werden, so ist ein Nachweis über die Einhaltung von max. 35 dB(A) tags und max. 25 dB(A) nachts in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmern, zu erbringen.

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) → mind. Abstand 1,4 m

51 dB(A) → mind. Abstand 3,4 m

57 dB(A) → mind. Abstand 7,6 m

63 dB(A) → mind. Abstand 15,6 m

69 dB(A) → mind. Abstand 27,3 m

75 dB(A) → 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.

Hinweise:

Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, sollten auf der von der Lärmquelle (Gewerbeflächen im Norden und Westen) abgewandten Seite hin bzw. auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur nächstgelegenen Lärmquelle orientiert werden (Grundrissorientierung). Die den schalltechnischen Festsetzungen 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 Transformatorstation 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 Gestaltung von Spielplätzen

Die Gestaltung von Spielplätzen und deren Ausstattung ist gemäß der DIN18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“ durchzuführen.

2.7 Brandschutz

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

Eine frühzeitige und eigenverantwortliche Abstimmung dieser Anforderungen ist sicherzustellen.




2.8 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)

-  WA 1 Allgemeines Wohngebiet ohne DG- Ausbau
-  WA 2 Allgemeines Wohngebiet mit DG- Ausbau
-  GEE eingeschränktes Gewerbegebiet (außerhalb des Geltungsbereiches)

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

Nutzungsschablone WA 1

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
Dauchgeschossausbau nicht zulässig	

Nutzungsschablone WA 2

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
Dauchgeschossausbau zulässig	

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

-  O Offene Bauweise
-  Baugrenze
-  Baufenster Garagen

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



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen)



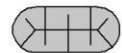
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Feldweg)



Straßenbegrenzungslinie

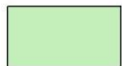


Lärmschutzwall 3,5 m über Urgelände



Lärmschutzwall 3,0 m über Urgelände (außerhalb des Geltungsbereiches)

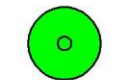
9. Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünfläche



Bewuchs Bestand (außerhalb d. Geltungsbereich)



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



heimische Obst bzw. Laubbäume I. oder II. Ordnung - zu pflanzen (öffentlich)



standortgebundene Bäume I. oder II. Ordnung - zu pflanzen



Spielplatz


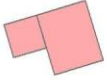

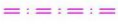

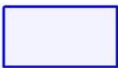







Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen



Gehölze

15. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
	Vorgeschlagene Baukörper
	Nummer und Größe der Parzelle
	Mischwasserkanal
	Fernwasserleitung mit Erdungskabel
	Schutzzone Fernwasserleitung
	Stromkabel
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Wasserleitung
	Telekomleitung
	Baumfallzone

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Der Stadtrat der Stadt Osterhofen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Am Wasserturm“ am 26.04.2018 beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 28.04. bis 28.05.2018 im Rathaus Osterhofen durchgeführt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand vom 28.04. bis 28.05.2018 statt.

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

Der Bebauungsplanentwurf vom 14.06.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01. bis 31.07.2018 im Rathaus der Stadt Osterhofen öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 23.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.06.2018 eingeholt. Es wurde dafür eine Frist bis 31.07.2018 gesetzt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):

Der Bauausschuss der Stadt Osterhofen hat den Bebauungsplan am 26.09.2018 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Osterhofen, den.....

Liane Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Die Stadt Osterhofen hat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes am 29.09.2018 nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Osterhofen,.....

Liane Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i.d. Fassung vom 26.09.2018 sowie die Begründung (Geheft vom 26.09.2018) und der schalltechnische Bericht vom 23.04.2018 sind Bestandteil der Satzung.

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5

94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

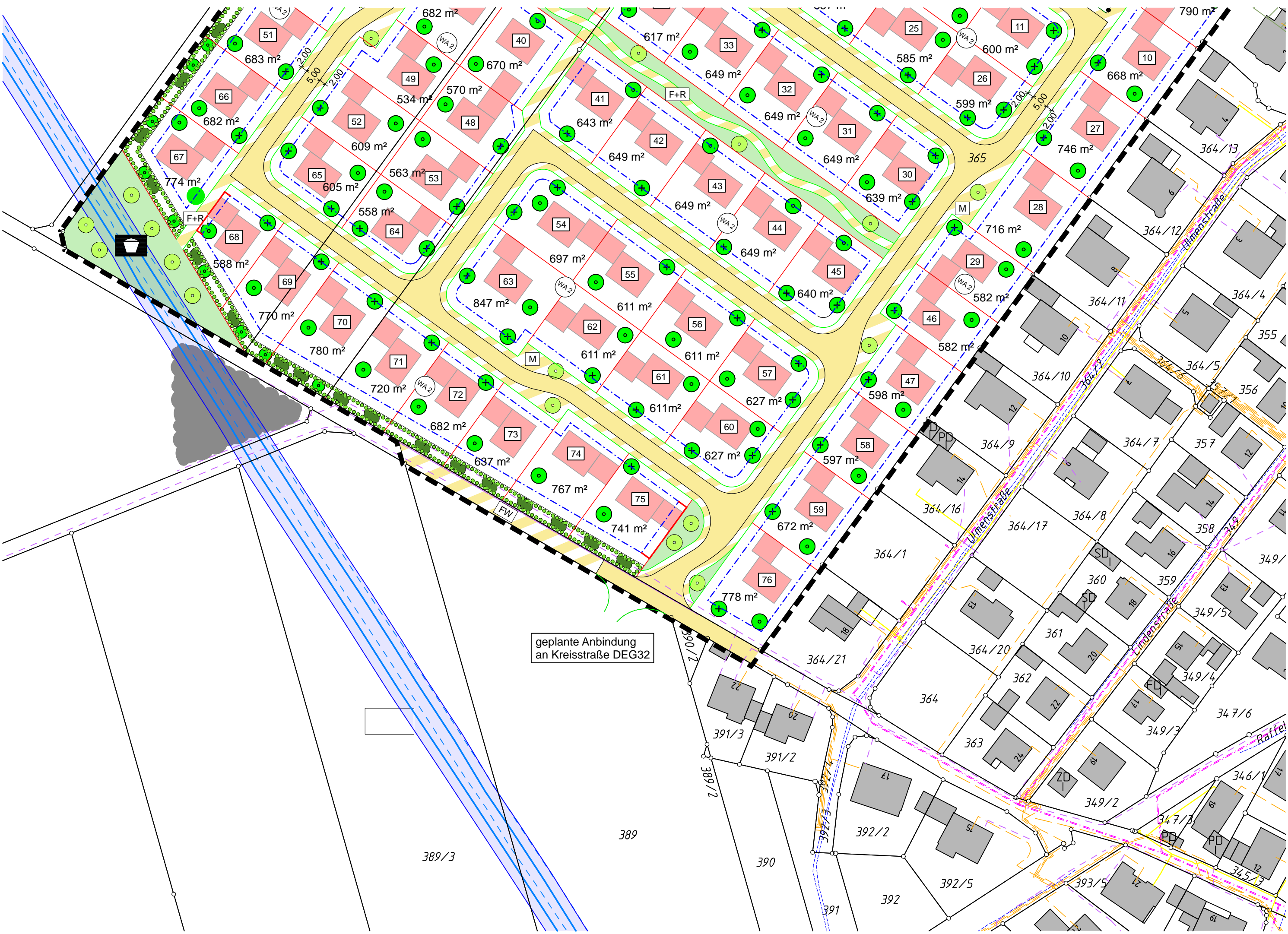
FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de

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

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





geplante Anbindung
an Kreisstraße DEG32

389/3

389

390

392

392/5

393/5

345/3

347/6

349/5

358

357

356

355

364/4

364/13

364/12

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/1

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

364/11

364/10

364/9

364/8

364/7

364/6

364/5

364/4

364/3

