

I Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen und Hinweise

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

1.1 **MI** Mischgebiet (§ 6 Abs. 1-2 BauNVO)

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

Nutzungsschablone:

2.1 Geschossflächenzahl **GFZ** **0,7 / 0,8** gem. §17 BauNVO

2.2 Grundflächenzahl **GRZ** **0,35 / 0,4** gem. § 17 BauNVO

3 BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 **o, g** Offene / Geschlossene Bauweise

3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

6 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite

8 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 unterirdisch vorhanden

9 GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 öffentliche Grünfläche / Extensivwiese

9.2 private Grünfläche

9.3 Klein-, mittel- oder großkroniger Baum, zu pflanzen auf Privatgrund, Gehölzstandort im Umkreis von 5 m verschiebbar, die Festsetzungen durch Text sind zu beachten

9.4 Laubhecke, zu pflanzen auf privatem Grund, die Festsetzungen durch Text sind zu beachten

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.2 vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

15.3 Flurnummern

15.4 vorgesehene Grundstücksgrenzen

15.5 Parzellenummerierung

15.6 bestehende Wohngebäude, bestehende Wirtschaftsgebäude und gewerbliche Räume (Nebengebäude) eingemessen

15.7 Höhenschichtlinie mit Höhenangabe

15.8 vorgeschlagenes Gebäude ohne zwingende Festsetzung der Firstrichtung, die Firstrichtung muss jedoch parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen

15.9 vorgeschlagene Garage

15.10 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

15.11 Flächenangabe vorgesehene Grundstück

15.12 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.13 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen. Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der einbindenden Straße ragen.

2 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

gemäß Art. 81 BayBO

2.1 Gebäude

Folgende Dachformen sind zulässig:

- Satteldächer mit Dachneigung von 20° - 35°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Hauses

- Walmdächer mit Dachneigung von 15° - 35°

- Pultdächer mit Dachneigung von 7° - 17°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Hauses

- Flachdach, begrünt

Dachdeckung:

- Zulässig sind rote, graue oder schwarze Dachsteine oder Blechdächer in Ziegelfarben oder dezenten Farbttönen.

- Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen sind jedoch zu vermeiden. Flächen dieser Art über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

- Zulässig sind ebenso Gründächer.

Zwerggiebel:

- Zwerggiebel sind nicht zugelassen.

Keller:

- Unterkellerungen sind zulässig.

2.2 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude möglichst anzupassen in Dachform, Dachneigung und Gestaltungsprinzipien.

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden.

Anderere Garagenstellungen im Grundstück sind nach Abstimmung mit der Gemeinde und bei Einhaltung der Bestimmungen der BayBO möglich.

2.3 Stellplätze und übrige befestigte Flächen

Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe auf der Parzelle nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagenplätze auszuweisen, wobei der Stauraum vor der Garage nicht als Stellplatz zählt.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen nicht zulässig.

Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B.:

a) Splitt auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton

b) Schotterrassen

c) wassergebundene Decke

d) zwei parallele Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche

e) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine

f) Rasenfugenpflaster aus Granit, Beton oder Klinker

g) Pflasterbelag aus Naturstein, Betonstein oder / und Klinker

2.4 Einfriedungen

Die Garagenzufahrt darf an der Erschließungsstraße nicht eingezäunt werden.

Straßenseitig sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,50 m über Straßenoberkante zulässig. Im Bereich von Terrassen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig, wenn ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 2 m nicht unterschritten wird.

Wird eine abstandsflächenpflichtige Absturzsicherung angebracht, muss der Mindestabstand der Stützmauer zur Grenze 3 m betragen.

Straßenseitig und zwischen den Parzellen sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m zulässig. Eine Ausnahme sind Rankgerüste bis 2,00 m Höhe sowie Pergolen bis 2,50 m Höhe im Bereich der Terrassen.

Unzulässig sind Zaunsockel und Mauern mit Ausnahme der oben aufgeführten Ausnahmen, damit die Grundstücke für Kleintiere durchlässig bleiben.

Im Einmündungsbereich von Sichtfeldern zu öffentlichen Straßen sind Einfriedungen und Hinterpflanzungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Einzelbäume sind auf Lichtraumprofil aufzuasten.

Für Einfriedungen zu seitlichen oder rückseitigen Grundstücken werden unter Beachtung der zuvor aufgeführten Festsetzungen empfohlen:

- Freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen

- Geschnitzene Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,80 m

- Holzlattenzäune

- Maschendrahtzäune

- Metall-Stubmattenzäune

- Rankgerüste für Spalierobst

2.5 Zufahrten

Weitere als im Bebauungsplan dargestellte Zufahrten zur Kreisstraße PAN 25 (Hauptstraße) dürfen nicht angelegt werden.

2.6 Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Beleuchtung auf öffentlichen und privaten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren und umweltfreundlichen Beleuchtungsanlagen der Vorrang zu geben.

Entlastungen für die Tierwelt sind zu erzielen durch:

- Geschlossene Leuchten, in die keine Insekten eindringen können

- Beschränkung der Leuchtenzahl auf das Minimum

- Reduzierung der Leuchtenhöhe

- Einsatz eines für Insekten unattraktiveren gelblichen bzw. warmweißen Lichtspektrums, z. B. mit LED-Technologie

- Abschalten der Leuchten in den späteren Nachtstunden, z. B. ab 22:00 Uhr

- Einbau von Reduzierschaltungen, die die Leistungen stufenlos dimmen und an den Lichtbedarf anpassen

- Abschirmung (idealerweise nach oben und oberhalb der Horizontalen „Full-Cut-Off-Leuchten“)

3 Geltungsbereich des Bebauungsplans / Grünordnungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan umfasst die Grundstücke Flurnr. 109, Teilfläche 109/2 und Teilfläche 158/2, der Gemarkung Taubenbach mit einer Fläche von ca. 6.141 m².

4 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.

Auf jeder Parzelle ist das Oberflächenwasser der befestigten Flächen mit einem eigenen Wasserspeicher zu sammeln. Das Zisternenwasser ist für die Gartenbewässerung und / oder als Brauchwasser zu verwenden. Je 100 m² befestigte Dach- und Pflasterfläche ist mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen vorzusehen.

Das Mindestvolumen der Zisterne liegt bei 5 m³. Das Überlaufwasser der Wasserspeicher soll, wenn möglich, auf dem jeweiligen Grundstück über geeignete Versickerungsanlagen versickert werden. Die Anforderungen der Merkblätter DWA-A 102, DWA-A 138 und DWA-M 153 sind dabei einzuhalten.

Nicht versickerbares Wasser ist über öffentliche Entwässerungsanlagen abzuleiten. Jedoch darf hierbei der natürliche Gebietsabfluss aus den einzelnen Privatgrundstücken in den öffentlichen Regenwasserkanal nicht erhöht werden. Wenn das zusätzliche Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, sind die Einzelsternen auf den Privatgrundstücken mit Rückhaltefunktion (also entsprechendem freien Volumen) und Drosselrichtung herzustellen.

Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

Aus dem Baugebiet einschließlich der neuen Erschließungsstraße dürfen keine Oberflächen- oder Dachabwässer der Kreisstraße PAN 25 (Hauptstraße) oder deren Nebenanlagen (Gräben, Ablaufrinnen, Kanäle) zugeleitet werden.

5 Grünordnung

5.1 Abstandszone

Die Planung des Kabelnetzes und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen hat unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan / Grünordnungsplan festgelegten Baumstandorte zu erfolgen.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbaumt, etc. zu beachten. Bei Baumpflanzung ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten.

5.2 Private Grünflächen

5.2.1 Allgemeine Festsetzungen

Die Grundstücke sind durch Bepflanzung sowie die Anlage von Beet-, Wiesen- und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Schotterflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten, Garagenvorplätzen, Stellplätzen und Wegen nicht zulässig.

Je 300 m² Freifläche ist mindestens ein Laubbaum nachzuweisen. Hochstämmige Obstbäume sowie die durch Planlichen festgesetzte Pflanzung von Bäumen in der Parzelle sind auf diese Festsetzung anzurechnen.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen gleichwertig nachzupflanzen.

5.2.2 Negativliste

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden:

Chamaecyparis Scheinzypresse

Picea Fichte

Thuja Lebensbaum

Nadelgehölze, ausgenommen Pinus sylvestris (Wald-Kiefer), soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen.

5.2.3 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

5.2.4 Bäume auf Privatgrund an Straßen und Wegen

Für die Bepflanzung an Straßen, Plätzen und Wegen sind vorwiegend die nachfolgend aufgeführten Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden:

5.2.4.1 Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung)

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Quercus robur Stiel-Eiche

Tilia cordata Winter-Linde

5.2.4.2 Mittel- und Kleinkronige Bäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)

Acer campestre Feld-Ahorn

Acer campestre 'Elsrijk' Feld-Ahorn

Acer platanoides 'Cleveland' Spitz-Ahorn

Acer platanoides 'Olmsted' Spitz-Ahorn

Corylus colurna Baum-Hasel

Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' Rotdorn

Crataegus lavallei 'Carriere' Apfeldorn

Fraxinus excelsior 'Diversifolia' Einblättrige Esche

Ginkgo biloba 'Princeton Sentry' Säulen-Fächerblattbaum

Prunus avium Vogel-Kirsche

Prunus avium 'Plena' Gefülltblühende Vogel-Kirsche

Prunus padus 'Schloss Tiefurt' Trauben-Kirsche

Pyrus calleryana 'Chanticleer' Stadt-Birne

Sophora japonica Japanischer Schnurbaum

Sorbus aria 'Magnifica' Mehlbeere

Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere

Sorbus intermedia 'Brouwers' Schwedische Mehlbeere

5.2.4.3 Mindestpflanzgröße

Alle Bäume haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Mindestpflanzgröße:

3xv, mB, STU 10 - 12, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe. Die Bäume sind im Laufe des Wachstums auf 4,50 m Lichtraumprofil aufzuasten.

5.2.5 Durch Planzeichen festgesetzte Hecken

Die durch Planzeichen festgesetzten Hecken sind als mindestens einreihige freiwachsende Hecken zu pflanzen und pflegen. Hier sind die unten aufgeführten autochthonen (gebietsheimischen) Arten zu verwenden. Diese können bis zu 50% mit Zier- oder Obstgehölzen ergänzt werden.

Autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) können über den Landschaftspflegeverband Rottal-Inn e.V. (Sammelbestellung) bezogen werden.

5.2.5.1 Großkronige Bäume

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Quercus robur Stiel-Eiche

Tilia cordata Winter-Linde

5.2.5.2 Klein- und mittelkronige Bäume

Acer campestre Feld-Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogel-Kirsche

Sorbus aucuparia Eberesche

5.2.5.3 Sträucher

Berberis vulgaris Sauerdorn, Berberitze

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Haselstrauch

Eonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Rainweide, Liguster

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe, Schwarzdorn

Rhamnus catharticus Kreuzdorn

Rhamnus frangula

Rosa canina

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Faulbaum

Hunds-Rose

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Wasser-Schneeball

5.2.5.4 Obstbaum-Hochstämme

Folgende Sorten können unter anderem verwendet werden:

Äpfel

Baumanns

Winterrenette

Grahams Jubiläumsapfel

Mutterpfal

Beutelsbacher Rambur

Roter Eiser

Bretbacher

Kaiser Alexander

Roter Herbstkalvill

Croncel

Kaiser Wilhelm

Roter Jungfernapfel

Danzinger Kant

Korbiansapfel

Gravensteiner

Prinzenpfel

Biesterfelder Renette

Jakob Fischer

Rheinischer Bahnapfel

Rote Sternrenette

Freiterr von Berlepsch

Landsberger Renette

Schmidtberger

Winterrenette

Fromms Goldrenette

Loher Rambur

Schöner Boskoop

Geflammt Kardinal

Bitterfelder Sämling

Jakob Lebel

Roter Boskoop

Blenheimer Goldrenette

Jonathan

Malerapfel

Schöner aus Nordhausen

Geheimrat Oldenburg

Maschanzker

Sommermaschanzker

Goldparnäne

Maunzenapfel

Wiltschere

5.2.5.5 Mindestgröße und Qualität

Die aufgeführten Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Mindestpflanzgröße

- Bäume: Mindestpflanzgröße: Hochstamm, H, 2xv, mB, STU 7 - 8