

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)

Nutzungschaablone:



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 VERKEHRSLÄSCHEN (§ 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 Grenzlinie 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 Flächenangabe vorgesehenes Grundstück

15.11 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.12 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen. Die Sichtdreiecke sind von sichbehindernden 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 Farbvarianten.
- Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte 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.

Anderer 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) Schotterrasen
- 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 aufzusetzen.

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

- Freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,80 m
- Geschlittene 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 Leuchtanzahl 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 ATV-Merkblätter A 138 und 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 Einzelzisternen auf den Privatgrundstücken mit Rückhaltefunktion (also entsprechendem freiem 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 Abstandszonen

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, Straßenbauamt, etc. zu beachten. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten.

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

5.2 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 lavalleyi '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 aufzusetzen.

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
- Euonymus 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

5.2.5.4 Obstbaum-Hochstämme

Folgende Sorten können unter anderem verwendet werden:

- Äpfel
 - Baumanns
 - Winterrenette
 - Grahams Jubiläumäpfel
 - Mutterapfel
 - Beutelsbacher Rambur
 - Roter Eiser
 - Bretbacher
 - Kaiser Alexander
 - Roter Herbstkalvill
 - Croncel
 - Kaiser Wilhelm
 - Roter Jungfernapfel
 - Danzinger Kant
 - Korbiiniansäpfel

Birnen

- Alexander Lukas
- Gellerts Butterbirne
- Oberösterreichische
- Weinbirne
- Andenken an den Kongress

Kirschen

- Schneiders Späte Knorpelkirsche
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Große Schwarze Knorpelkirsche
- Burlat
- Rottaler Sämling

Walnüsse

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
- Sträucher: Mindestpflanzgröße: Hei, 2xv, oB, 60-100
- Obstbäume: H, Stammumfang (STU) mind. 7 cm

Faulbaum

- Hunds-Rose
- Schwarzer Holunder
- Wolliger Schneeball
- Wasser-Schneeball

Verfahrensvermerk:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

_____, den _____
(Gemeinde Reut)

_____, den _____ (Siegel)
(Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

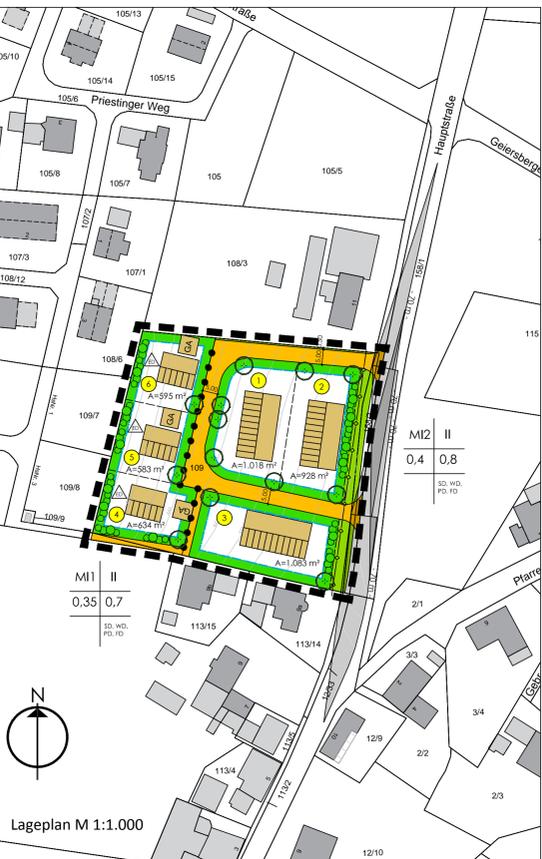
_____, den _____
(Gemeinde Reut)

_____, den _____ (Siegel)
(Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

_____, den _____
(Gemeinde Reut)

_____, den _____ (Siegel)
(Bürgermeister)



II Festsetzungen durch Text

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs.1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

MI - Mischgebiet lt. § 6 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl

MI 1: GRZ 0,35

MI 2: GRZ 0,4

1.2.2 Geschossflächenzahl

MI 1: GFZ 0,7

MI 2: GFZ 0,8

1.2.3 Zahl der Geschosse

Es sind maximal zwei Geschosse zulässig.

Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

Fällt das Gelände weniger als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Gebäude mit EG+OG oder EG+DG zu errichten.

1.2.4 Haustypen

MI 1: Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten

Doppelhäuser mit maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte

MI 2: Nichtwohngebäude

1.2.5 Bauweise

MI 1 + MI 2: offene Bauweise

1.2.6 Maximale Gebäudehöhen über festgesetztem Gelände

Zulässige Wandhöhe: Parzellen 1 bis 3: max. 7,50 m

Parzellen 4 bis 6: max. 6,50 m

Die Wandhöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe ist die Höhe der Erschließungsstraße in der Mitte des Grundstücks.

1.2.7 Gelände

Unnötige Geländeaufschüttungen und Stützmauern sind grundsätzlich zu vermeiden. Das Gelände sollte im natürlichen Geländeverlauf belassen werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Geländeverlauf für Terrassen, Freisitze u.ä. sind pro Parzelle auf eine Höhe von max. 0,8 m pro Seite und einer maximalen Fläche von ¼ der unbebauten Grundstücksfläche pro Parzelle zu begrenzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen zu den Nachbargrundstücken sind nicht zulässig.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der natürliche und geplante Geländeverlauf sowie die Höhenlage der Straße in Geländeschnitten prüfbar nachzuweisen.

1.2.8 Abstandsflächen

Die Mindestabstände sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.



Übersichtslageplan M 1:10.000

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

VORENTWURF vom 19.09.2024

aufgestellt: Reut, 19.09.2024

geändert:

Planung:

Ingenieurbüro Straubinger

Ursula Klara-Dietz

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Reutstraße 2

84371 Trifflern

Grünordnung: