

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)

Nutzungscharakter:



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 HAUPTVERSORGUNG- 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 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.

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) Schotterterrassen

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 Absturzicherung angebracht, muss der Mindestabstand der Stützmauer zur Grenze 3 m betragen.

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 Reduziererschaltungen, die die Leistungen stufenlos dimmen und an den Lichtbedarf anpassen

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

2.7 Schallschutzmaßnahmen

Im Bereich MI 1 sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

Durch eine entsprechende Anordnung der Räume (z.B. Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite) und die Verwendung schallschützender Außenwände ist im Inneren der Gebäude ein angemessener Lärmschutz zu gewährleisten. Außerdem ist darauf zu achten, dass geschützte Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geschaffen werden.

Grundsätzlich sollte bei den der Straße zugewandten Gebäudefassaden von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 eine Installation von Schallschutzfenstern mit integrierten schalldämmten Lüftungssystemen erfolgen. Alternativ kann auch eine zentrale Lüftungsanlage zur Be- und Entlüftung installiert werden.

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.

5 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 Einzelzisternen auf den Privatgrundstücken mit Rückhaltefunktion (also entsprechendem freien Volumen) und Drosseleinrichtung 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, Straßenbaumamt, etc. zu beachten. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Die Bestimmungen des Art. 47 ff. AGBG zu beachten.

5.2 Private Grünflächen

5.2.1 Allgemeine Festsetzungen

Die Grünflächen 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 Planzeichen 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:

• Einfassungshexen aus 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 'Eisrijk', Feld-Ahorn

Acer platanoides 'Cleveland', Spitz-Ahorn

Acer platanoides 'Olmstedt', Spitz-Ahorn

Corylus colurna, Baum-Hasel

Crataegus laevigata 'Pauli's Scarlet', Rottorn

Crataegus laevigata 'Carrierei', Apfeldorn

Fraxinus excelsior 'Diversifolia', Ästlättrige Esche

Ginkgo biloba 'Princeton Sentry', Säulen-Fächerblatbaum

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 aufzuweisen.

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 Harttriegel

Corylus avellana, Haselstrauch

Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare, Rainweide, Liguster

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche

Prunus spinosa, Schlehe, Schwarzdorn

Rhamnus catharticus, Kreuzdorn

Rhamnus frangula, Faulbaum

Rosa canina, Hundsr-Rose

Sambucus nigra, Schwarzer Holunder

Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Viburnum opulus, Wasser-Schneeball

Sauerdorn, Berberitze

Roter Harttriegel

Haselstrauch

Pfaffenhütchen

Rainweide, Liguster

Heckenkirsche

Schlehe, Schwarzdorn

Kreuzdorn

Faulbaum

Hundsr-Rose

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Wasser-Schneeball

5.2.5.4 Obstbaum-Hochstämme

Folgende Sorten können unter anderem verwendet werden:

Äpfel

Baumanns, Birnen

Winterrenette, Prinzenapfel

Grahams Jubiläumsapfel, Biesterfelder Renette

Mutterapfel, Jakob Fischer

Beutelsbacher Rambur, Rheinischer Bohnapfel

Roter Eiser, Rote Sternrenette

Brettacher, Freiherr von Berlepsch

Kaiser Alexander, Landsberger Renette

Roter Herbstkalvill, Schmidtberger

Croncel, Winterrenette

Kaiser Wilhelm, Fromms Goldrenette

Roter Jungfernapfel, Loher Rambur

Danziger Kant, Schöner Boskoop

Korbiniensapfel, Gefammmter Kardinal

Bitterfelder Sämling

Jakob Lebel

Roter Boskoop

Blenheimer Goldrenette

Jonathan

Malerapfel

Schöner aus Nordhausen

Geheimrat Oldenburg

Maschanzker

Sommermaschanzker

Goldparäne

Maunzenapfel

Wiltshere

Kuhfuß

Stuttgarter Geißhirtle

Gelbmöster

Münchner Wasserbirne

Frühe aus Trevoux

Kirschen

Schneiders Späte Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche

Große Schwarze Knorpelkirsche

Burlat

Rottaler Sämling

Walnüsse

Kirschen

Schneiders Späte Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche

Große Schwarze Knorpelkirsche

Burlat

Rottaler Sämling

Walnüsse

Kirschen

Schneiders Späte Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche

Große Schwarze Knorpelkirsche

Burlat

Rottaler Sämling

Walnüsse

Kirschen

Schneiders Späte Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche

Große Schwarze Knorpelkirsche

Burlat

Rottaler Sämling

Walnüsse

Kirschen

Schneiders Späte Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche

Große Schwarze Knorpelkirsche