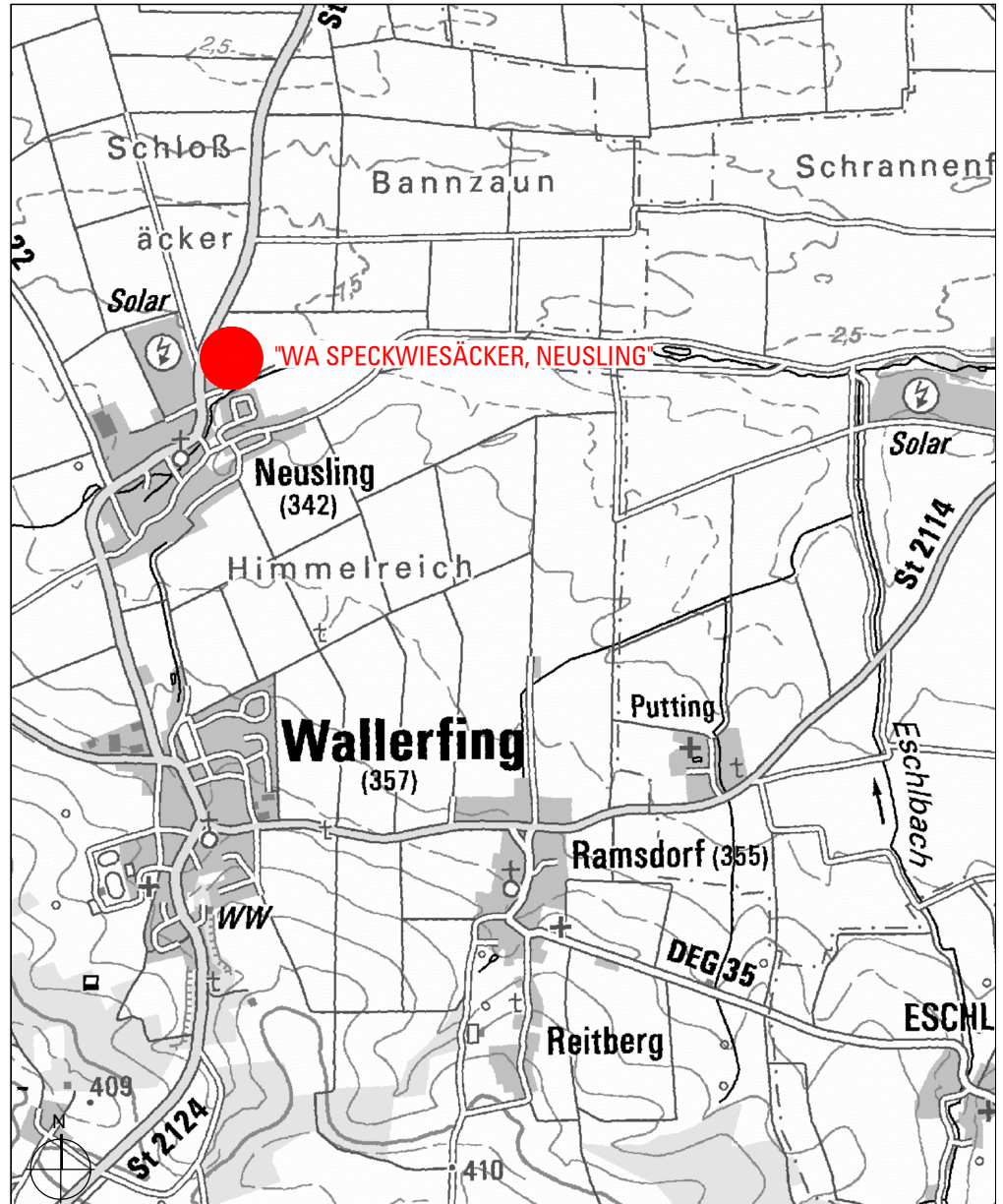


BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "WA SPECKWIESÄCKER, NEUSLING" GEMÄSS § 13 B BAUGB

GEMEINDE WALLERFING
LKRS. DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

ENTWURF 18.12.2019

ÜBERSICHT
M 1:50.000



PLANINHALT

ENTWURF


Stefan Weiss
Ingenieurbüro

Landauer Straße 26, 94447 Plattling
tel 09931/72800 fax 09931/907391
mail @ ib-stefan-weiss . de

PLANUNG

PROJ.-NR.	529
PLAN.-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	18.12.2019

SO+


ANDREAS ORTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL aortner@soplus.de

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1.000




FESTSETZUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Nicht zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsbewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,35 festgesetzt.

- 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ
Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,60 festgesetzt.

- 2.5 Wandhöhen / Höhe Fußboden EG
Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist das natürliche Gelände.

Wandhöhe ist das Höhenmaß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt traufseitig 6,7 m.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen Garagen einschließlich deren Nebenräume anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m aufweisen. Für freistehende Gartengerätehäuschen in Grenznähe gilt dies nicht.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten. Zulässig bei zwei Wohneinheiten ist nur eine horizontale Trennung der Wohneinheiten bei einem gemeinsamen Haupteingang und gemeinsamer Nutzung der Haustechnik. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO 2013.

- 3.2  Baugrenze

- 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete und verfahrensfreie Nebenanlagen in Form von z.B. Gartenhäuschen oder Holzlegern zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung.

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

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. GEBÄUDE / GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE / ANBAUTEN

- 5.1 Dachformen
Hauptgebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach

Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung oder mit Pultdach ausgeführt werden.

- 5.2 Dachneigung
Sattel-, Zelt- und Walmdach: 18° bis 30°, max. 23° bei zwei Vollgeschossen, es sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit durchgehender Firstlinie zulässig
Pultdach: 7° bis 12°

- 5.3 Dachdeckung
Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten und matten Rot-, Braun- und Grautönen. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.

5.4 Dachgauben sind auf Dächern mit mindestens 32° Dachneigung zulässig. Sie dürfen eine Außenbreite von bis zu 1,5 m haben und müssen zum Ortsgang einen Mindestabstand von 2,0 m aufweisen. Zu anderen Gauben muss ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden. Die Oberkante von Gauben muss mindestens 0,5 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Bei Hauslängen < 14 m sind je Dachfläche 2 Gauben und bei Hauslängen > 14 m sind je Dachfläche 3 Gauben zulässig. Anstelle der einzelnen Dachgauben ist eine Ausbildung eines Zwerchgiebels mit einer max. Breite von 4 m auf der jeweiligen Dachseite zulässig.

5.5 Solar- und Photovoltaikanlagen
Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung des Daches auf der Dachfläche. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen und freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

5.6 Fassadengestaltung
Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.

6. STELLPLATZBEDARF / GARAGENVORPLATZ

Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dezimalzahlen sind aufzurunden.

1 WE = 2 Stellplätze

2 WE = 3 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Vorplatz von mind. 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Parzellengrenze gerechnet vorzusehen. Der Garagenvorplatz gilt nicht als Stellplatz.

7. GESTALTUNG

7.1 Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).

7.2 Einfriedungen
Es dürfen sockellose Holz- und Metallzäune an den Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,00 m (Sichtdreiecke sind zu beachten) errichtet werden. Zu den Nachbarparzellen sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Einfriedungsmauern (z.B. Betonmauer, Gabionenwand u.ä.) sind nicht zulässig.

Die Zäune müssen einen Abstand zum Gelände von mind. 0,10 m aufweisen, so dass die Durchgängigkeit für Kleintiere gewahrt bleibt. An den Grundstücksgrenzen zu den Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand der Zäune von 1,00 m einzuhalten.

7.3 Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen in die öffentliche Straße und bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straße ragen.

7.4 Das bestehende Gelände ist auf den einzelnen Bauparzellen soweit möglich zu erhalten. Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf Privatgrundstücken sind nur zur Angleichung an die Erschließungsstraße sowie zur Erschließung der Haupt- und Nebengebäude zulässig. An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft ist das Gelände an das natürlich vorhandene Niveau anzugleichen.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Abwasserbeseitigung

Das häusliche Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser wird zum vorgesehenen Versickerungsbecken abgeleitet und wird hier dem Grundwasser mit Hilfe eines Sickerschachtes zugeführt. Die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung bedarf eines Wasserrechtsverfahren.

Bei der Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

Grundsätzlich gilt:

- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink verbieten sich bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

9. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Flächen für Regenrückhaltung / Versickerung

Die Flächen der Regenrückhaltung / Versickerung sind als Wiesenflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern gem. der Artenliste zu bepflanzen.

10. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

10.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen.

Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote können hierfür angerechnet werden.

Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) mit mehr als 20 m² ist unzulässig.

10.2



Ortrandbereich

An den Parzellengrenzen ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen eine mind. 5 m breite Pflanzfläche zur Ausbildung eines Ortsrandes breitzustellen. Die Grundstücksgrenzen sind hier mit freiwachsenden zweireihigen Hecken auf mind. 70 % ihrer Länge zu bepflanzen. Die Hecken müssen zu 100 % aus heimischen Wildsträuchern der nachfolgenden Artenliste bestehen.

10.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen



Baum zu pflanzen; von den vorgesehenen Baumstandorten kann geringfügig unter Berücksichtigung zukünftiger Parzellengrenzen und der privaten Erschließung abgewichen werden.



Sträucher zu pflanzen

10.4 Artenliste der zu pflanzenden Bäume

Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

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

Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme

Sträucher freiwachsende Hecken

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sträucher geschnittene Hecken

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv. mit oder ohne Ballen, 80-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

9.5 Nicht zulässige Gehölze

Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.

9.6 Grenzabstände

Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Auf die gesetzlichen Grenzabstände wird hingewiesen.

11. BAUANTRÄGE / GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN

Zu jedem Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und an die Erschließung.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

12. BAUZWANG / EIGENNUTZUNGSVERPFLICHTUNG

Der Bauzwang ist auf 5 Jahre festgesetzt (mind. Rohbauzustand).

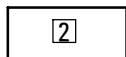
Nach Bezugsfertigkeit wird innerhalb der ersten fünf Jahre eine Eigennutzungsverpflichtung festgelegt. Als Zeitpunkt für den Einzug gilt die Anmeldung beim Einwohnermeldeamt der Verwaltungsgemeinschaft Oberpöding.

13. VORBEUGENDER IMMISSIONSSCHUTZ

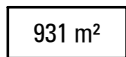
Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wird empfohlen, zum Schutz der Aufenthaltsräume an den geplanten Gebäuden auf der Parzelle 7 passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

- Durch geeignete Dimensionierung der Außenbauteile ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung in Aufenthaltsräumen der DIN 4109 eingehalten werden können.
- Das bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen muss mindestens einen Wert von $R'_{w,res} = 45$ dB aufweisen. Alle Fenster von Aufenthaltsräumen sind mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III (nach VDI 2719) auszuführen. (Parzelle 7).
- Aufenthaltsräume auf Parzelle 7 müssen mindestens ein geeignetes Lüftungsfenster in der vom Lärm abgewandten Fassade (Osten/Süden) aufweisen, oder sind alternativ mit einer ausreichend dimensionierten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.
- Das bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen muss mindestens einen Wert von $R'_{w,res} = 40$ dB aufweisen. Alle Fenster von Aufenthaltsräumen sind mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse II (nach VDI 2719) auszuführen. (Parzelle 5 und 6).
- Durch eine optimierte Grundriss- und Gebäudeorientierung sind alle Möglichkeiten auszunutzen um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen (Osten/Süden) zuzuordnen.
- Im Freien ist jeweils ein von der Staatsstraße abgeschirmter Aufenthaltsbereich (Terrasse) zu bevorzugen.

14. SONSTIGE PLANZEICHEN



vorgeschlagene Parzellen-Nr.



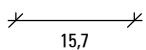
Parzellengröße in m²



vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude



vorgeschlagener Standort für Garagen / Carports / Nebengebäude



Maßangaben in Meter

HINWEISE

BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen.

LANDWIRTSCHAFT / ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, ja nach Saison und Witterung.

Zudem befindet sich in einer Entfernung von rund 120 m ein Kinderspielplatz. Die mit der Benutzung solcher Einrichtungen verbundenen Geräusche sind ortsüblich und sozialadäquat und sind somit von den Nachbarn bzw. zukünftigen Anwohnern zu dulden.

WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) wird auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Bundesanlagenverordnung - AwSV) hingewiesen.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR STARKREGENEREIGNISSEN UND STURZFLUTEN

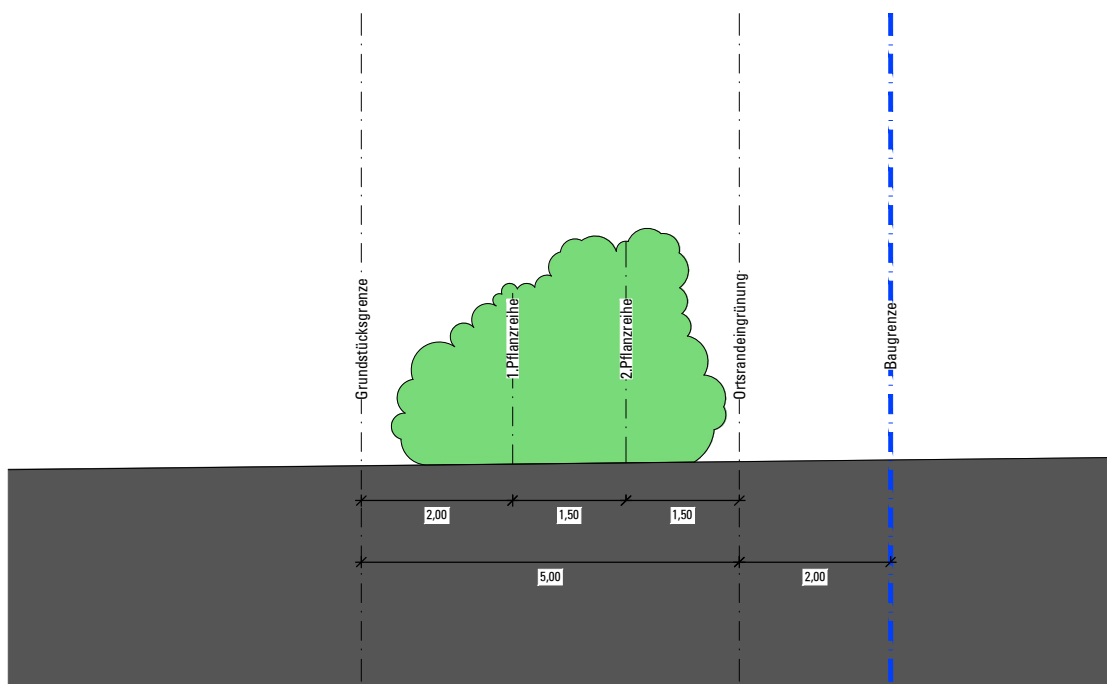
- Es wird empfohlen, Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen.
- Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Beispiel-Regelquerschnitt

M 1:20



Ortsrandgestaltung M 1:10



EINBEZIEHEN VON AUSSENBEREICHSFÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung weniger als 10.000 m² beträgt.

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB "WA Speckwiesäcker, Neusling" hat überbaubare Grundstücksflächen in einem Umfang von rund 5.079 m² ausgewiesen.

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 beträgt die max. mit Hauptgebäuden überbaute Fläche = 1.778 m² und somit weniger als 10.000 m². Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit erfüllt.

Die geplante Bebauung grenzt direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinde Wallerfing hat in der Sitzung vom 18.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Wallerfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Wallerfing, den

Thomas Brunner (1.Bürgermeister)

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wallerfing, den

Thomas Brunner (1.Bürgermeister)

(Siegel)

7. Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen in der Fassung vom sowie die Begründung (Geheft v. , Seite 1 bis 21) sind Bestandteil der Satzung.

Wallerfing, den

Thomas Brunner (1. Bürgermeister)

(Siegel)