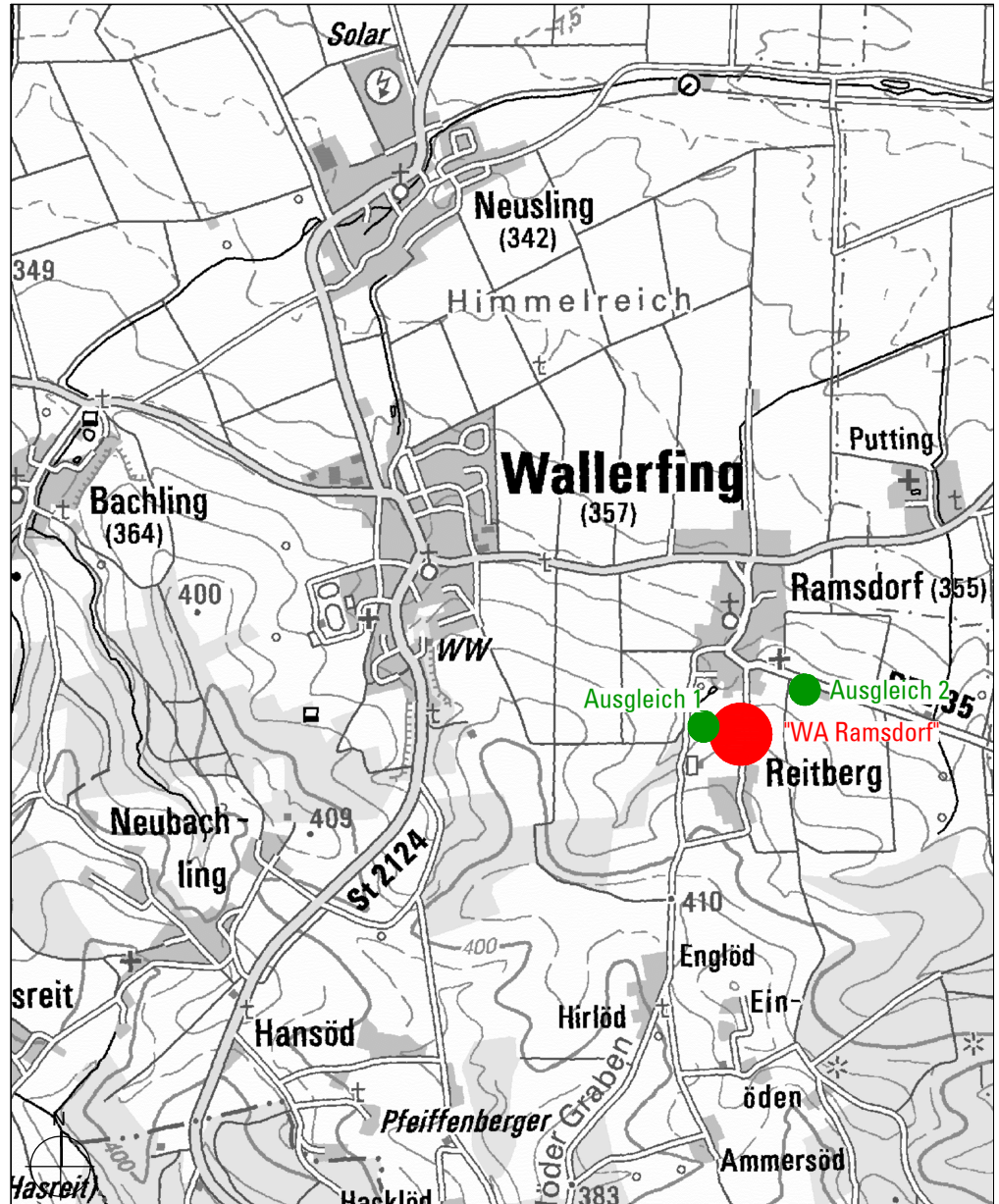


# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "WA RAMSDORF"

GEMEINDE WALLERFING  
LKRS. DEGGENDORF  
NIEDERBAYERN

VORENTWURF VOM 20.08.2019

ÜBERSICHT  
M 1:50.000



PLANINHALT

VORENTWURF

  
Stefan Weiss  
Ingenieurbüro

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

PLANUNG

PROJ-NR.	530
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	20.08.2019



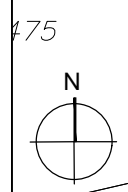
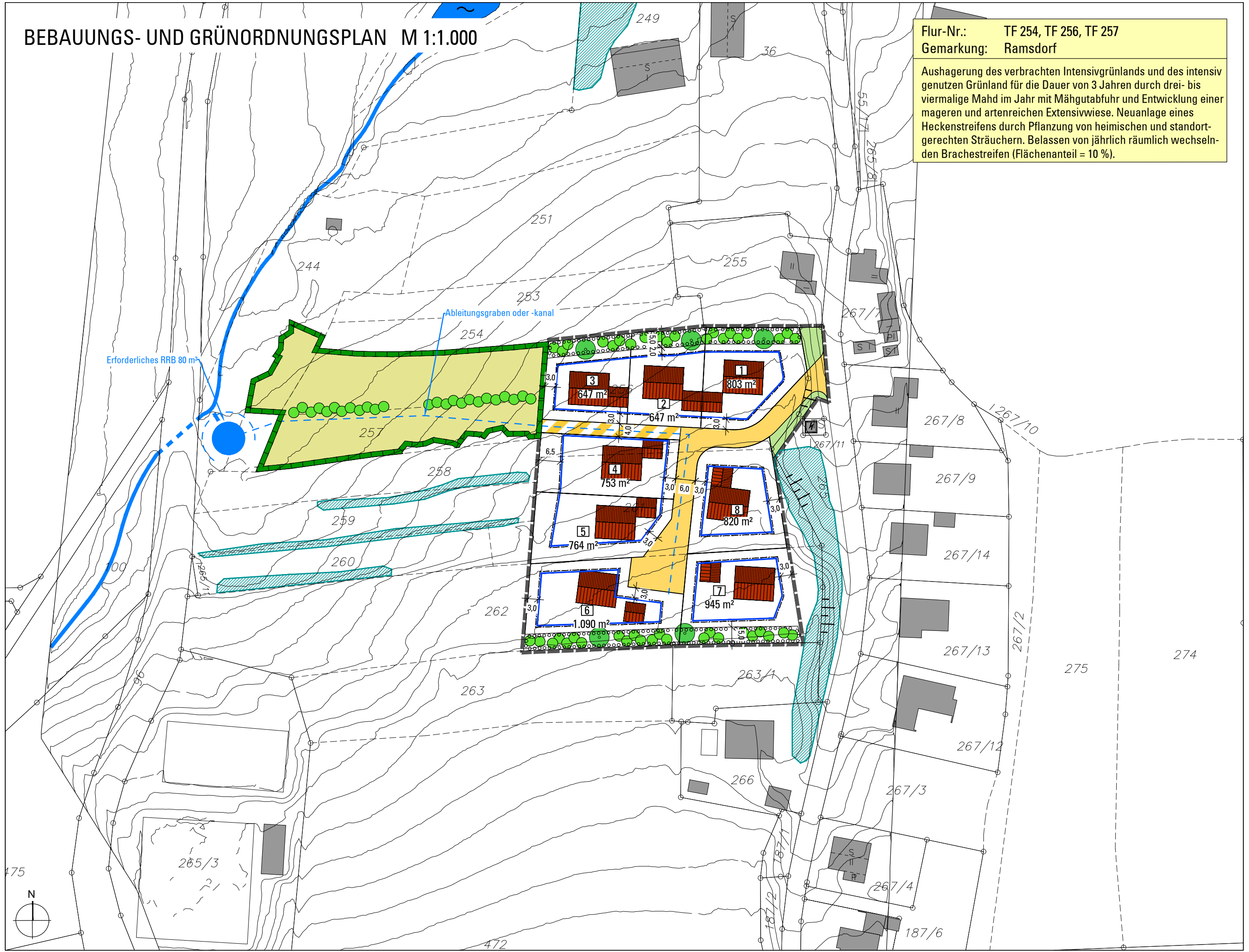
ANDREAS ORTNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099752  
MAIL aortner@soplus.de

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1.000

Flur-Nr.: TF 254, TF 256, TF 257

Gemarkung: Ramsdorf

Aushagerung des verbrachten Intensivgrünlands und des intensiv genutzten Grünland für die Dauer von 3 Jahren durch drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr und Entwicklung einer mageren und artenreichen Extensivwiese. Neuanlage eines Heckenstreifens durch Pflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern. Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen (Flächenanteil = 10 %).




# AUSGLEICHSFLÄCHE 2 FLUR-NR. 183 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

- 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 Holzlegen zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung.

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

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen für Parken, Ausweichen, Straßenraumbegrünung, Trassen, Fuß- und Radweg)

## 5. GEBÄUDE / GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE / ANBAUTEN

- 5.1 Dachformen  
Hauptgebäude mit Satteldach

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

- 5.2 Dachneigung  
Satteldach: 18° bis 35°, max. 23° bei zwei Vollgeschossen, es sind nur symmetrische Satteldächer 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 Volledeckung 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 Fahrhahoberkante 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. Das terrassenartige Geländere relief soll soweit möglich in ihren Grundzügen erhalten bleiben. Auf Stützmauern jeglicher Art ist zu verzichten.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

### 8.1 Abwasserbeseitigung

Das häusliche Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

### 8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern die Standortbedingungen es zulassen, auf den jeweiligen Bauparzellen zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann dem Regenrückhaltebecken des Baugebiets zugeleitet werden.

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.

Für eine breitflächige Versickerung wird auf den jeweiligen Bauparzellen eine Fläche von ca. 15 % der zu entwässernden Fläche benötigt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist.


Wird bei den Versickerungsanlagen die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt oder durchstoßen oder wird eine sonstige Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen, so ist die Einleitung nicht mehr erlaubnisfrei sondern bedarf eines Wasserrechtsverfahrens, auch wenn die Anfallfläche für das Niederschlagswasser unter 1.000 m<sup>2</sup> liegt.

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.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

## 9. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 9.1  Öffentliche Grünflächen sind gärtnerisch als Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen.

### 9.2 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ist unzulässig.

- 9.3  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.

### 9.4 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

### 9.5 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

#### 9.6 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.

#### 9.7 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.

#### 10. MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Entwicklung einer mageren und artenreichen Extensivwiese



Pflanzung von Obstbäumen, Mindestpflanzqualität = Hochstamm, alte Obstbaumsorten



Neuanlage einer mesophilen Hecke, Mindestpflanzqualität = vStr., 3 Tr., 60 - 100 cm, einreihig

## 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.

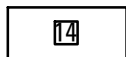
Über die Versickerungsanlagen sind genehmigungsfähige Planunterlagen einschließlich entsprechender Berechnungen vorzulegen.

## 12. BAUZWANG / EIGENNUTZUNGSVERPFLICHTUNG

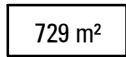
Der Bauzwang ist auf 5 Jahre festgesetzt (mind. Rohbauzustand).

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

## 13. SONSTIGE PLANZEICHEN



vorgeschlagene Parzellen-Nr.



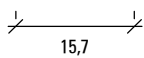
Parzellengröße in m²



vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude



vorgeschlagener Standort für Garagen / Carports / Nebengebäude



Maßangaben in Meter



biotopkartierte Fläche

## 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, je nach Saison und Witterung.

Zudem befindet sich auch in unmittelbarer Nähe ein Sportgelände (Tennisplatzanlage). 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.



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Wallerfing hat in der Sitzung vom 20.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
  
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.08.2019 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.08.2019 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 mit der Begründung 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 Wallerfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
  
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wallerfing, den .....

Thomas Brunner (1. Bürgermeister) (Siegel)