

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "MI OBERPÖRING OST"

GEMEINDE OBERPÖRING
LKRS. DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT
M 1:50.000



TRÄGER DER
PLANUNGS-
HOHEIT

Gemeinde Oberpöring
Niederpöring 23
94652 Oberpöring

Tel.: 09937 9505-0
Fax: 09937 9505-50

www.vg-oberpoering.de
Email: poststelle@vgem-oberpoering.bayern.de



.....
Thomas Stoiber, Erster Bürgermeister

PLANINHALT

VORENTWURF

PLANUNG

PROJ-NR.	863
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	30.05.2023

SEIDL & ORTNER Architekten
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

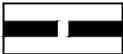
VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

JOCHEN **SEIDL** ARCHITEKT
TELEFON 09932.9099753
MAIL js@seidl-ortner.de

ANDREAS **ORTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de

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  Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Nicht zugelassen werden nach § 6 Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,6 festgesetzt.

- 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ
Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 1,2 festgesetzt.

- 2.4 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 maximale traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude (Betriebsleiterwohnhaus/Wohnbebauung) beträgt 6,80 m.
 - Die maximale traufseitige Wandhöhe der Gewerbebauten beträgt 7,50 m.
 - Die maximale traufseitige Wandhöhe bei Pultdächern der Gewerbebauten beträgt 4,70 m und maximale Pultfirsthöhe wird auf 9,00 m begrenzt.
 - Die maximale traufseitige Wandhöhe für Nebengebäude innerhalb der Baufenster "Wohnen" (Garagen, Carports u.ä.) beträgt 3,00 m.
 - Die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude. Errichtet werden dürfen Einzelhäuser.

- 3.2 Die Abstandsflächen richten sich nach der BayBO.

- 3.3  Baugrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO, unterschieden in Baufenster Wohnen und Baufenster Gewerbe

- 3.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete und verfahrensfreie Nebenanlagen einmalig je Bauparzelle bis zu einer Grundfläche von 25 m² zulässig, jedoch nicht im Bereich des festgesetzten Ortsrandbereichs.

4. GEBÄUDE / GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE / ANBAUTEN

- 4.1 Dachformen
- Wohngebäude und Gewerbebauten sind mit Satteldächern auszuführen. Für Gewerbebauten sind zudem Pultdächer zulässig.
 - Nebenanlagen (Garagen, Carports u.ä.) und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung oder mit Pultdach ausgeführt werden. Zur Begrünung der Flachdächer ist mehrjähriges, autochthones, blütenreiches Saatgut zu verwenden, welches eine möglichst ganzjährige Blüte als Insektennahrung gewährleistet.

- 4.2 Dachneigung
Satteldächer: 12° bis 35°
Pultdach: 7° bis 12°

- 4.3 Dachdeckung
Für Wohngebäude und Gewerbebauten sind kleinformatige Deckungen sowie nicht blendende / glänzende Blechbahnendeckungen (z.B. Aluminium) zulässig. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen erlaubt. Die Dachfarbe hat sich der Farbe der Dachdeckungen in der Umgebung anzupassen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.

4.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Zulässig sind auf den Dachflächen Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung des Daches. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich auf dem vorhandenen Pultdach (Flur-Nr. 404, Gmkg. Oberpöring) zulässig, hier dürfen diese eine Höhe von 1,25 m über der Dachhaut bzw. dem First nicht überschreiten. Freistehende Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHE, STELLPLÄTZE UND LAGERFÄCHEN

Die Zufahrt / Verkehrsflächen dürfen asphaltiert werden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Deckschichten (wassergebundene Decken, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster) zu befestigen. Stellplätze für Beschäftigte sind innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes auszuführen, jedoch nicht innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Ortsrandbereiches. Mit dem Bauantrag sind die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatznachweis ist zeichnerisch und rechnerisch zu erbringen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung.

6. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

6.1 Einfriedungen

Es dürfen sockellose Metall- oder Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m (Sichtdreiecke sind zu beachten) errichtet werden. Der Mindestabstand der Zäune zur Grundstücksgrenze in Richtung freie Landschaft beträgt 0,5 m. Einfriedungsmauern (z.B. Betonmauer, Gabionenwand u.ä.) sind - ausgenommen bestehende Gabionenwände - 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 zur freien Landschaft und zur Plattlinger Str. ist ein Mindestabstand der Zäune von 0,50 m einzuhalten.

6.2 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.

6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an max. zwei Fassadenseiten bis zu einer jeweiligen Größe von 10 m² zulässig. Freistehende Werbetafeln sind bis zu einer Größe von 3 m² an der Grundstückseinfahrt zulässig, Sichtdreiecke sind jedoch zu beachten.

Wechsellicht oder grelles Licht sowie Werbeanlagen über Dach sind nicht zulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur im Zeitraum zwischen 06:00 Uhr und 20:00 Uhr zulässig.

6.4 Abgrabungen / Auffüllungen

Das bestehende Gelände ist auf den einzelnen Bauparzellen soweit möglich zu erhalten und die Bebauung ist an den Geländeverlauf anzupassen. Nicht vermeidbare Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf Privatgrundstücken bis zu 0,75 m zulässig. An allen Parzellengrenzen ist das Gelände bei zukünftigen Maßnahmen an das natürlich vorhandene Niveau anzugleichen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Die Baugebiet wird durch die öffentliche Wasserversorgung mit Wasser versorgt.

7.2 Abwasserbeseitigung

Das häusliche Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der privaten Bauparzellen und Verkehrsflächen ist entsprechend den Vorgaben der einschlägigen technischen Regeln (u.a. TENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) dem Grundwasser zuzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser der Bauparzellen kann aufgrund der Standortverhältnisse nicht breitflächig zur Versickerung gebracht werden.

Grundsätzlich gilt:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Für die Versickerung des Niederschlagswasser mittels eines Sickerschachtes / Rigolen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink verbieten sich bei Versickerung des Niederschlagswassers.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden

8. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

8.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen. Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen heimische Laubbäume der Wuchsklasse II. oder Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die zeichnerisch als Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall entsprechend nachzupflanzen. Die Anlage von geschotterten Flächen / Steingärten (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) mit mehr als 5 m² ist unzulässig.

8.2 Ortsrandbereich

An den Parzellengrenzen ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen eine mind. 5 m breite Pflanzfläche zur Ausbildung eines Ortsrandes bereitzustellen. 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 und aus mindesten 4 - 5 verschiedenen Arten bestehen. Eine Überdeckung der Flächen des Ortsrandbereiches mit Kies oder Schotter sowie Rindenmulch oder Hackschnitzel ist nicht zulässig.

8.3 Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen



Baum zu erhalten



Baum zu pflanzen



bereits gepflanzter Baum im Rahmen der
Kompensationsmaßnahme



Sträucher zu pflanzen

8.4 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 (FoVG)

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn (FoVG)

Fagus sylvatica Rot-Buche (FoVG)

Tilia cordata Winter-Linde (FoVG)

Quercus robur Stiel-Eiche (FoVG)

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

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

Acer campestre Feld-Ahorn (FoVG)

Carpinus betulus Hainbuche (FoVG)

Prunus avium Vogel-Kirsche (FoVG)

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

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche

Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sträucher geschnittene Hecken

Geschnittene Hecken sind zaunbegleitend zwischen den Parzellen zulässig. Im Bereich der Ortsrandeingrünung (Ortsrandbereich) sind geschnittene Hecken unzulässig.

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

8.5 Herkunft der Gehölze

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland. Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen (FoVG) kann auch Forstware als autochthones Material verwendet werden, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt: 26 (Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinwald), 28, 36 (Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland) sowie – bevorzugt – 37 (Bayerischer Wald).

8.6 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.

8.7 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. Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

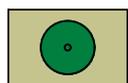
9. MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION



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

Die Ausgleichsflächen sind ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen bis spätestens 1 Jahr nach Satzungserlass hergestellt werden. Erforderliche Pflege- bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind nach Herstellung 25 Jahre lang durchzuführen. Für die Umsetzung und fachgerechte Herstellung sowie für das Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen und der UNB zu benennen.

Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden, sind jedoch im Gelände an den Eckpunkte mit Metallpfosten (H = 1,20 m über Gelände) zu kennzeichnen. Spätestens nach drei Jahren ist der UNB ein Bericht über die fachgerechte und erfolgreiche Herstellung der Ausgleichsflächen durch die Umweltbaubegleitung vorzulegen.



M1: Neuanlage und Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung (B431)

Herstellungsmaßnahmen:

- Ausgangszustand Acker: Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatgut Grundmischung, Herkunftsregion UG 16), anschließend Aushagerungsmahd (drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren)
- Ausgangszustand Intensivgrünland: drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren
- Pflanzung von Obstbäumen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen, Mindestpflanzqualität = Halbstamm / Hochstamm, alte Obstbaumsorten

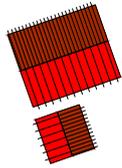


M2: Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212)

Herstellungsmaßnahmen:

- Ausgangszustand Grünland: drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren, anschließend erfolgt die streifenweise Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung zur Artenanreicherung (Ansaatmischung wie vor)

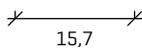
10. SONSTIGE PLANZEICHEN / NACHRICHTLICH



vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude



vorgeschlagener Standort für Garagen / Carports / Nebengebäude



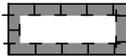
Maßangaben in Meter



FFH- / Vogelschutzgebiet

18
740 m²

Parzellen-Nr. und Parzellengröße



Umgriff der Ausgleichsfläche gemäß der Abhandlung der Eingriffsregelung für den Neubau einer Elektrowerkstatt mit Lager, Büro und Betriebsleiterwohnung, SO+ Osterhofen vom 28.10.2013

HINWEISE

Wassergefährdende Stoffe:

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) sowie für einen evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Motoröle) sind die einschlägigen Vorschriften, insbesondere die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Bundesanlagenverordnung - AwSV) zu beachten.

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.

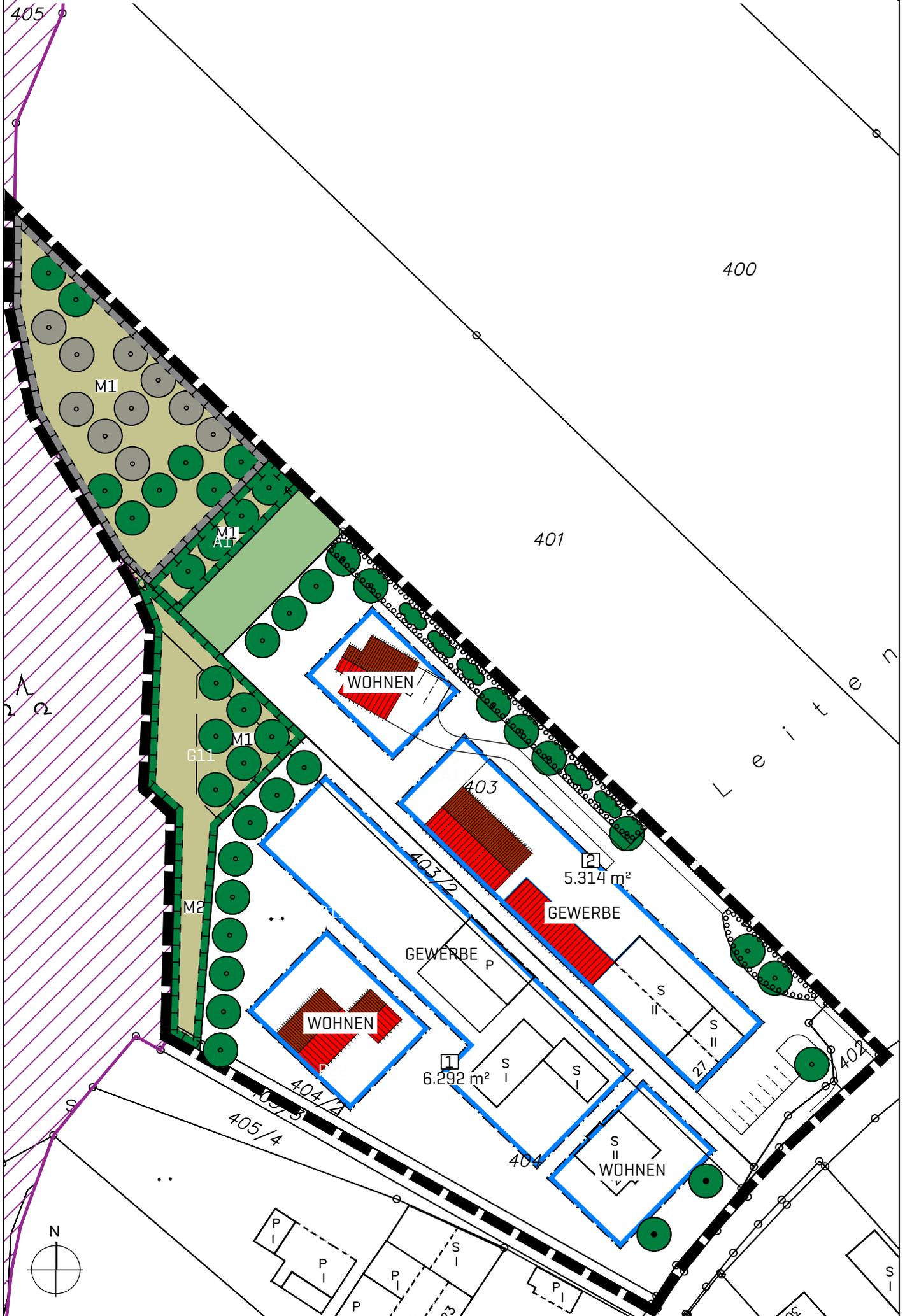
Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen und Sturzfluten

- 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.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Die Hinweise im "Merblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1.000



LUFTBILD M 1:1.000



Privatgarten, strukturreich	P22
Intensivgrünland	G211
Acker	A11

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinde Oberpöring hat in der Sitzung vom ____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Zum Vorentwurf 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.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
6. Zum 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.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde Oberpöring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.
9. Ausgefertigt

Niederpöring, den

Thomas Stoiber (1.Bürgermeister)

(Siegel)

10. 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.

Niederpöring, den

Thomas Stoiber (1.Bürgermeister)

(Siegel)

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