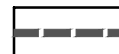





FESTSETZUNGEN

- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)
 -  Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
 - Bauweise / Abstandsflächen
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO 2013.
 - Grundflächenzahl GRZ
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,35 festgesetzt.
 - Geschoßflächenzahl GFZ
Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,60 festgesetzt.
 - Wandhöhen / Höhe Fußboden EG
Höhenbezugs punkt 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. Bei Pultdächern wird zudem die maximal zulässige Wandhöhe an der Firstseite auf 8,00 m beschränkt.

Die maximale Wandhöhe bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 3,0 m.

Zum Schutz gegen Sturzfluten / Starkregenereignissen muss die Fußbodenhöhe EG Wohnhaus, Garage / Nebengebäude mindestens + 0,15 m höher als die umliegende Geländeoberfläche liegen, jedoch max. + 0,30 m höher als die öffentliche Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der an der Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze). Für Kellerabgänge und Lichtschächte wird selbiges empfohlen.
- DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
 - Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten.
 -  Baugrenze
 - Untergeordnete und verfahrensfreie Nebenanlagen in Form von z.B. Gartenhäuschen oder Holzliegen, sind im Bereich der festgesetzten Ortsrandeinfriedung nicht zulässig.
 - VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 -  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- GEBÄUDE / GARAGEN UND NEBENGEBAUDE / ANBAUTEN**
 - Dachform
Sattel-, Walmdach-, Zelt- sowie Pult- und Flachdächer;
 - Dachneigung
Sattel-, Walmdach- und Zeltdach: 18° bis 38°, max. 23° bei zwei Vollgeschossen, es sind nur symmetrische Sattel-, Walmdach- und Zelttücher mit durchgehender Firstlinie zulässig
 Pultdach: 7° bis 12°; gegeneinander geneigte Pultdächer 7° bis 21° (die breitere Dachhälfte wird auf max. 2/3 der Gesamtbreite des Daches begrenzt)

- Dachdeckung**
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. Thuja, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.
 - 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.
- STELLPLATZBEDARF / GARAGENVORPLATZ**



Je Einzelhaus sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, für jede weitere Wohneinheit - wie Einliegerwohnungen - jeweils ein weiterer Stellplatz.

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Vorplatz von mind. 5,0 m Tiefe bis zur Straßenkante gerechnet vorzusehen.
- GESTALTUNG**
 - Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).
 - 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.
 Die Zäune müssen einen Abstand zum Gelände von mind. 0,10 m aufweisen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand der Zäune von 0,50 m einzuhalten.
 - Abgrabungen / Aufschüttungen sind nur innerhalb der Baugrenzen bis max. 0,50 m zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Geländemodellierungen nur geringfügig für Geländeanpassungen zulässig.
- BEHANDLUNG DES SCHMUTZWASSERS**
Häusliches Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Abwasserkanal einzuleiten.
- NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Bauparzellen breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Durch Bauvorhaben darf kein verstärkter Dränagewasseranfall hervorgerufen werden. Dränungen und Grundwasserentspannungen sind unzulässig. Baugruben, Leitungsgräben u.ä. sind umgehend und vor allem dicht zu verfüllen. Die Dichtwirkung bindiger bzw. durchlässiger Bodenschichten darf nicht geschwächt werden.
- GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
 - Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen.

- 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. Thuja, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.
 - 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.
 - Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtlämmern, Waldrändern usw.
- 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 Straße sowie der Höhenbezug des EG (fertiger Fußboden) zur Straße.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 -  Geltungsbereich der verbundenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Oberpöringermoos"
 -  Umgriff Natura 2000 - Gebiet "Untere Isar oberhalb Mündung" / FFH-Gebiet "Untere Isar zwischen Landau und Plattling"

§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen 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 "WR Oberpöringermoos - Ost" hat überbaubare Grundstücksflächen in einem Umfang von rund 4.131 m² ausgewiesen.

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 beträgt die max. mit Hauptgebäuden überbaute Fläche = 1.446 m² und somit weniger als 10.000 m². Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit erfüllt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinde Oberpöring hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Oberpöring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Niederpöring, den

Thomas Stoiber (1.Bürgermeister) (Siegel)

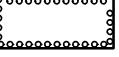
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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 24) sind Bestandteil der Satzung.



- Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbauart der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen.
-  Ortsrandbereich

Entlang den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft ist eine mind. 5 m breite Pflanzfläche zur Verfügung zu stellen. Die Grundstücksgrenzen sind hier mit freiwachsenden zweireihigen Hecken auf mind. 70 % der Grundstücksgrenze zu bepflanzen. Die Hecken müssen mindestens zu 100 % aus heimischen Wildsträuchern der nachfolgenden Artenliste bestehen.
 - 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
 - Artenliste der zu pflanzenden Bäume auf den privaten Grünflächen

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
 Tilia cordata Winter-Linde
 Quercus robur Stiel-Eiche

Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)
Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 16-18 cm
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Prunus avium Vogel-Kirsche
 Sorbus aucuparia Eberesche

Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumarten), 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
 Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
 Prunus spinosa Schlehe
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylostium Rote Heckenkirsche
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Rhamnus cathartica Kreuz-Dorn
 Rosa arvensis Feld-Rose
 Viburnum lantana Wolliger 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

- HINWEISE**
- BODENDEKMÄLER**
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DStGH 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**
Künftige Anwohner werden darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet im näheren Umgriff zu landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet und somit die ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten hinzunehmen sind.
 - 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.
 - NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**
Bei der Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreIV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENW, 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 zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist.

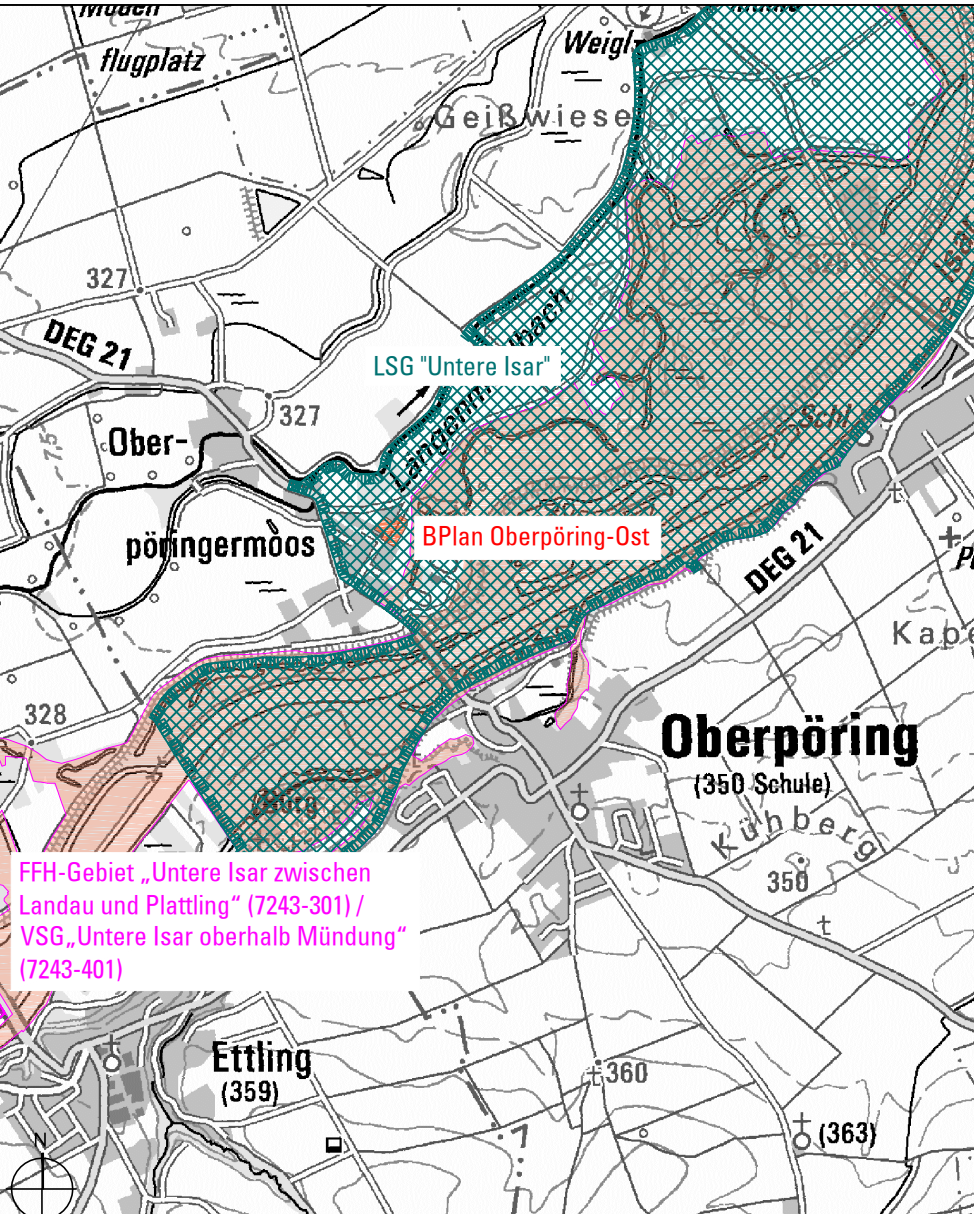
Wird bei den Versickerungsanlagen die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt oder durchstoßen oder wird eine sonstige Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen, so ist die Einleitung nicht mehr erlaubnisfrei sondern bedarf eines Wasserrechtsverfahrens, auch wenn die Anfallfläche für das Niederschlagswasser unter 1.000 m² 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.
 - Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink mit einer Fläche über 50 m² sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht erlaubt. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
 - Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
 - Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

Bebauungsplan nach § 13b BauGB mit integrierter Grünordnung "WR Oberpöringermoos - Ost"

GEMEINDE OBERPÖRING LKRS. DEGGENDORF NIEDERBAYERN	SATZUNGSFASSUNG VOM 31.01.2019 ENTWURF VOM 08.11.2018 VORENTWURF VOM 26.07.2018
---	---

ÜBERSICHT
M 1:25.000



PLANINHALT	SATZUNGSFASSUNG	ARCHITEKTUR LANDSCHAFT VORSTADT 25 94486 OSTERHOFEN								
PLANUNG	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>PROJ.-NR.</td><td>469</td></tr> <tr><td>PLAN.-NR.</td><td>1101</td></tr> <tr><td>MAßSTAB</td><td>1:1.000</td></tr> <tr><td>DATUM</td><td>31.01.2019</td></tr> </table>	PROJ.-NR.	469	PLAN.-NR.	1101	MAßSTAB	1:1.000	DATUM	31.01.2019	JOCHEN SEIDL ARCHITEKT TELEFON 09932.9099753 MAIL jseidl@soplus.de ANDREAS ORTNER LANDSCHAFTSARCHITEKT TELEFON 09932.9099752 MAIL aortner@soplus.de
PROJ.-NR.	469									
PLAN.-NR.	1101									
MAßSTAB	1:1.000									
DATUM	31.01.2019									