

BEBAUUNGSPLAN "Hofaecker" Deckblatt 1

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Gemeinde : 94563 Otzing
LANDKREIS : DEGGENDORF
REG. BEZIRK : NIEDERBAYERN



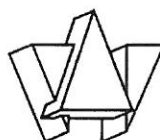
Datum: 27.11.2008	Maßstab 1:1000
Änderungen/Ergänzungen	Datum
Deckblatt 1 Parzelle 75, Dachformen und -neigungen	21.01.2010

Bebauungsplan u.
Grünordnungsplan:

Manfred Zapf, Dipl. Ing.(FH)
Planungs- u. Ingenieurbüro
für Bauwesen
Kleegartenstr. 40
Tel. 09951/6901-0

94405 Landau/Isar
Fax. 09951/6901-25

Deckblattänderungen :



dipl. ing. (fh) wasmeier + partner gmbh
Planer Ingenieure Bauleiter Berater
94447 Plattling, Flurweg 8
Tel. 09931/9190-0 – Fax 919050

A) Festsetzung durch Plonzeichen**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

3. 1. 0.0  Offene Bauweise

3. 1. 1.0  auf den Parzellen 11, 12, 47, 56 und 65 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, auf allen übrigen Parzellen nur Einzelhäuser.

3. 5. 0.1  Baugrenze Hauptgebäude und Garagen

6. Verkehrsflächen

6. 1. 0.1  Straßenverkehrsflächen

6. 3. 0.1  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehwege u. Parkstreifen)

6. 3. 1.0  Öffentliche Parkfläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8. 2. 0.0  unterirdische Hauptwasserleitung mit Schutzstreifen von 3,0m beidseitig

Bäume und Bauwerke irgendwelcher Art dürfen auf der Leitung nicht und beiderseits nur mit 3m Abstand von der Rohrgrabenmitte angepflanzt bzw. errichtet werden.

9. Grünflächen

9. 1. 0.1  Grünflächen

9. 1. 0.2  privater Grünstreifen (mind. 5,0m breiter Grünstreifen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche)

9. 1. 4.0  Spielplatz

10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

10. 2. 1.1  Hochwasserrückhaltebecken

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

13. 2. 3.1



Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15. 3. 2.0

Ga

Garagen

15.13. 0.0



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sonstige Darstellungen:

1.01

Parz. 3
647,18 m²

Parzellennummer
mit Angabe der Grundstücksgröße

1.02

Straße "A"

Straßenbezeichnung

1.03

195

Flurstücksnummer

1.04



evtl. Grundstücksgrenze bei Doppelhausbebauung

1.05

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

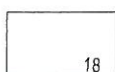
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem e-on Bayern AG Kundencenter rechtzeitig zu melden.

1.06



Flurstücksgrenze mit Grenzstein

1.07



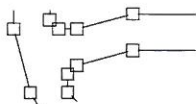
bestehendes Wohngebäude

1.08



bestehendes Nebengebäude

1.09



abgemarkter Weg

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1- 26 BauGB)

2.01



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1- 26 BauGB § 16 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

3.1 Zahl der Vollgeschosse: II= max. 2 Vollgeschosse
wahlweise E oder E+D

3.2 Grund-u. Geschossflächenzahl: GRZ = max. 0,35
GFZ = max. 0,70

3.3 Bei Doppelhausbebauung sind max. 2 Wohnungen zulässig.

3.4 Es sind je Parzelle nur 2 Wohneinheiten zulässig

B) Festsetzung durch Text Festsetzng

Festsetzung nach § 9 BauGB

4.1 Bauweise

4.1.1 bei freistehenden Einzelhäusern:

offen (O)

4.2 Firstrichtung

4.2.1 Firstrichtung

Frei
empfohlen: So zu wählen,
dass Solartechnik genutzt
werden kann

Festsetzungen nach Art. 81 BayBO
(Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

4.3 Gebäude im WA

4.3.1	Fassadengliederung und Material:	die Gebäude sind als Mauerwerks- oder Holzkonstruktionen auszuführen.
	Fassadenfarbe:	helle bis mittlere Farbtöne sind satten Farbtönen vorzuziehen
	Dachform:	zulässig sind Satteldächer. Bei allen E und den Parzellen 71, 72, 73, 74, 38, 39, 48, 49, 57, 58, 66, 67 u. 74.1 sind außerdem Walm- u. Zeltdächer erlaubt.
	Dachneigung:	bei II mind. 18 Grad - max. 30 Grad bei E oder II mit Walm- oder Zeltdach mind. 18°- max. 30° bei E+D mind. 25 Grad - max. 35 Grad bei E mind. 18 Grad - max. 25 Grad
	Dachdeckung:	Pfannendeckung rot- und brauntöne bzw. rot und braun geflammt
	Dachgaupen:	zulässig nur bei E und E+D, Fenstergröße max. 1,50 qm Dachneigung Hauptdach mind. 32° Je Traufseite sind max. 2 Gaupen zulässig.
	Zwerchgiebel:	zulässig wenn sie gegenüber dem Hauptkörper deutlich untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudelänge) max. 1 Giebel je Gebäudeseite.
	Kniestock:	unzulässig bei II und bei E, zulässig bei E+D max. 1,75 m, gemessen von OK Rohdecke über EG bis OK Fußpfette.
	Wandhöhe:	max. 6,50 m im Mittel, bei E+D max. 5,70 m im Mittel bei E max. 4,0 m im Mittel ab Straßenoberkante plus einer Höhe von 0,30 m.
	Ortgang:	max. 100 cm (bei Balkon max. 150 cm)
	Traufe:	max. 100 cm
	Abstandsflächen:	es gelten die gesetzlichen Bestimmungen der BayBo.

4.5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Eine Integrierung der Garagen in das Hauptgebäude ist nicht zulässig.

- | | | |
|-------|--------------------------|--|
| 4.5.1 | Wandhöhe: | nach Art. 7 Abs. 4 BayBO

Bezugspunkt ist die Straßenoberkante plus einer Höhe von 0,20 m. |
| 4.5.2 | Zusammengebaute Garagen: | Zusammengebaute Garagen sind in Höhe, Dachform und Dachneigung anzugleichen. |
| 4.5.3 | Stauraum vor Garagen | Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten. Dieser Stauraum darf nicht eingezäunt werden. |

5.1 Gestaltung des Geländes

Aufschüttungen sind dem natürlichen Gelände in Höhe und Neigung anzupassen.

5.2 Oberflächengestaltung der Straßen und Plätze

Niveaugleiche Ausbildung der Straßenoberfläche, der Einfassungen und der Parkflächen oder Flachbord.

5.3 Einfriedungen (Art und Ausführung)

Straßenseitige Begrenzung

Holzlatenzaun oder Metallzaun mit senkrecht verlaufenden Sprossen. Höhe des Zaunes höchstens 1,20 m incl. Sockel. Sockelhöhe max. 15cm.

An Grundstücksgrenzen die nicht an einen öffentlichen Gehweg oder Parkstreifen angrenzen, ist die private Einfriedung 50,0cm vom Fahrbahnrand abzurücken (siehe Straßenquerschnitt!). Ebenso sind die Einfriedungen zur landwirtschaftlichen Ackerfläche im Südwesten des Baugebietes 50,0cm von der Grundstücksgrenze abzurücken.

an den Grenzen zu den Nachbarparzellen und zum Ortsrand sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung auch Maschendrahtzäune in gleicher Höhe zulässig.

Baugrundstücke zur Kreisstraße DEG 5 hin sind ohne Türen und Tore einzuzäunen.

6. Wasserhaushalt

6.01 Niederschlagswasser

Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser (Oberflächen- u. Dachflächenwasser) ist auf dem Grundstück nach den geltenden Vorschriften zu versickern. Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung ist wünschenswert. Die Erlaubnisfreiheit nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) ist zu beachten.

6.02 Schmutzwasser

Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage.

6.03 Straßenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser aus den Straßenflächen wird über Einlaufschächte dem Regenwasserkanal zugeführt, in einem Regenklärbecken vorgereinigt und anschliessend in ein Versickerungs- u. Rückhaltebecken eingeleitet. Von dort aus wird ein Mulden-Rigolen-Element nachgeschaltet, mit Notüberlauf zum Vorfluter (Reißinger Bach).

6.04 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Anlage der Gemeinde Otzing.

6.05 Brauchwasser

Beim Einbau von Brauchwasserversorgungsanlagen ist §17 der TrinkwV zu berücksichtigen. Die Anlagen sind dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

7. Bodendenkmäler

Im gesamten Baugebiet ist mit der Existenz von Bodendenkmälern zu rechnen. Einer Bebauung ist deshalb nur dann zuzustimmen, wenn zuvor eine flächige archäologische Untersuchung vorgenommen wird. Diese Untersuchung kann sowohl von der Kreisarchäologie, bei zeitlich sehr engen Vorgaben auch von einer privaten Grabungsfirma vorgenommen werden. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu übernehmen.

8. Stromversorgung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes bitten wir Sie, das e-on Bayern AG Kundencenter, in 94474 Vilshofen, Vilsvorstadt 23, Tel.: (08541) 916-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Wir bitten die Bauwilligen deswegen, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Für weitere Auskünfte steht Ihnen unser e-on Bayern AG Kundencenter jederzeit zur Verfügung.

8.1 Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:

Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen,

Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen,

Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen, Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung oder Blockheizkraftwerke können wichtige Bausteine einer modernen Energieversorgung sein.

9. Festsetzungen zum Lärmschutz

Die in der DIN 18005 für ein WA angegebenen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, werden im Baugebiet durch den Verkehrslärm der Kreisstraße DEG 5 überschritten.

Die Überschreitungen betreffen die Parzellen entlang der Kreisstraße DEG 5 am Tag bis zu 5 und in der Nacht bis zu 10 dB(A).

Die o.a. Verkehrslärmbeeinträchtigung wurde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung mit der angepaßten Anordnung der Gebäude und durch die Festsetzung folgender zusätzlicher Schallschutzauflagen für Wohngebäude als zumutbar abgewogen.

Festsetzungen für die Parzellen Nr. 10, 11, 12 u. 13 entlang der Kreisstraße DEG 5

Die Dämmung der Außenwände darf ein bewertetes Schalldämmmaß von 49 dB(A) nicht unterschreiten.

Die Fenster von Aufenthaltsräumen müssen mind. der Schallschutzklasse II nach VDI 2719 entsprechen.

Die Anordnung notwendiger Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Aufenthaltsräumen wird in der Südfassade (straßenlärnabgewandt) empfohlen.

Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens ein Lüftungsfenster in der Südfassade aufweisen oder sind über eine schallgedämmte Zwangsbelüftung ausreichend zu belüften (zulässiger Rauminnenpegel 25 dB(A)).

Im freien ist ein abgeschirmter Aufenthaltsbereich (Terrasse) nachzuweisen.

- evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Verkehrsbelastung der Kreisstraße DEG 5 hat der Bauwerber auf eigene Kosten zu durchzuführen.

Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb, der ca. 70 bis 100 m östlich der Geltungsbereichsgrenze liegt, ist ein reiner Ackerbetrieb ohne Tierhaltung und somit ohne nennenswerte Beeinträchtigung (Abluftemissionen und Lärm) für das geplante Wohngebiet.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass durch sonstige eventuelle Lärmeinwirkungen, Luftverunreinigungen, Bodenverunreinigungen und elektromagnetische Felder die zumutbaren Werte bezüglich der Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten wird.

10. Festsetzungen zu landwirtschaftlichen Emissionen

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und v.a. Pflanzenschutzausbringung und bei Erntearbeiten sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.

Etwaige Störungen und Einschränkungen des Betriebsablaufes des südöstlich des Baugebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes sind zu vermeiden.