BEBAUUNGSPLAN n. §13b BauGB für den BEREICH WA "STEGMÜHLE", Fl.Nr. 49 Tfl., Gemarkung Schalldorf, Ort Postmünster



PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stegmühle" wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO zur Bebauung mit Einzelhäusern

max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, Entgegen §4 BauNVO (3) werden nicht zugelassen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungswesens,

Nr. 2 sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 5 Tankstellen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Erläuterung: Nutzungskreuz

| WA II 0,4 0,6 0 /E SD, PD, WD, ZD | Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet | Zahl der Vollgeschosse: max. 2 |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| | Grundflächenzahl: 0,40 | Geschoßflächenzahl: 0,6 |
| | Bauweise o / offen | Gebäudeformen Einzelhäuser |
| | Dachformen | |

Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach

Es gilt der §19 BauNVO

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und Art. 91 BayBO)
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind für den Bereich WA verbindlich.

3.1 Dächer: Hauptgebäude und Nebengebäude Dachform: Satteldach, Walmdach und Zeltdächer mit 12° - 35° Dachneigung; Pultdach mit 12-18° Dachneigung sind zulässig; Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig - Aufständerungen sind unzulässig. Für unselbstständige, untergeordnete Bauteile wie z.B. Eingangsüberdachung sind auch Flachdächer zulässig. Bei Pultdächern ist die Traufe nach Süden auszurichten.

- 3.2 Dachgauben: sind zulässig; pro Gebäude ist ein Gaubentyp zu verwenden;
- Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von max. 1.50 gm 3.3 Dachgestaltung: sind zulässig. Es sind ziegelrote sowie anthrazitfarbene und schwarze Dachdeckungen zulässig. Dachüberstand max. 0,90 m; Pergolen und Carports sind zulässig.
- 3.4 Definition Wandhöhe: Die Wandhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw dem oberen Abschluss der Wand (an der Außenwand gemessen); Die Wandhöhe bei Pultdächern wird definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der umlaufenden Attika bzw. dem Schnittpunkt des Daches mit der Außenwand.
- Für jede Parzelle ist ein Höhenfestpunkt mit Planzeichen festgesetzt. Der Höhenfestpunkt bezieht sich auf die Oberkante des Zeilers des geplanten Fußweges.
- 3.6 Wandhöhen Hauptgebäude:

Wandhöhe für Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach (nordseitig) Parzelle 1-5 max. 6.00 m; Firsthöhe bei Pultdach (südseitig) max. 7.50m ab Höhenfestpunkt.

Die max. Wandhöhe darf nur insoweit ausgeschöpft werden, als dass dadurch die weiteren Festsetzungen nicht überschritten werden.

Wandhöhe bei Garagen und Nebengebäuden

Falls das Urgelände tiefer als die Straße liegt, wird die Wandhöhe in einer waagrechten Linie gemessen - ausgehend von der an das Grundstück angrenzenden Straßen-/ Gehsteigkante mittig vor der Zufahrt/ dem Nebengebäude zuzüglich 0,20m; im übrigen gilt die BayBO.

3.8 Wandhöhe - Kniestock

Kniestock zulässig bis max. 1,25m E+D. Der Begriff "Kniestock" wird wie folgt definiert: Maß von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante der konstruktiv erforderlichen

- 3.9 Fassaden: Putz oder Holzschalung in gedeckten Farben;
- 3.10 Zwerchgiebel: sind zulässig; der First des Quergiebels muss mind. 50cm niedriger als der des Haupthauses sein.
- Die Errichtung von Kellergeschossen ist nicht zulässig
- JWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(siehe auch § 22 Abs. 2 BauNVO)

Voraussichtliche Grunstücksgrenzen

Offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren

- 4.5 Zu den Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß der BayBO in aktueller Fassung
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 Garagen sind auch außerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Grenzbebauung mit Garagen ist bei Einhaltung von Art. 6 BayBO zulässig.
- 5.3 Eine Einzäunung der Stellflächen ist nicht zulässig.
- 5.4 Abweichend von der GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung) sind je Wohneinheit auf dem Baudrundstück 2 Stellplätze auszuweisen und anzulegen.
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Fußweg in Regelausbaubreite von mind. 1,50 m Homburger Kante

- 6.2 Versiegelung:
- 6.2.1 Straßen, Plätze und Wege im öffentlichen Bereich sind behindertengerecht entsprechend DIN 18030 zu gestalten
- 6.2.2 Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 NR. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

- 8.1 <u>Ver- und Entsorgung</u>
- 8.1.1 Niederschlagswasser

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden und ist nach Möglichkeit auf dem Privatgrundstück zu versickern. 8.1.2 Das zielgerichtete Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser von bebauten oder befestigen

- Flächen in das Grundwasser (Versickerung) ist erwünscht, aber grundsätzlich eine Gewässerbenutzung, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde bedarf. Hiervon ausgenommen kann Niederschlagswasser in vielen Fällen genehmigungsfrei versickert werden, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellung (NWFreiV) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" eingehalten werden.
- 8.1.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AWSV) zu erfolgen.

8.1.4 Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen der Stadtwerke Pfarrkirchen.

- 8.1.5 Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig und wünschenswert.
- 8.2 Öffentliche Grünflächen
- 8.2.1 Allgemeine Planfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sollen ausschließlich heimische, wenn möglich autochthone Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung muss unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgende Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. Die Baumscheiben sind auf mind. 2,50 x 2,50 m zu dimensionieren.

8.2.2 Die Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen wahlweise mit folgenden Bäumen zu bepflanzen. Die Standorte sind frei verschiebbar, die Anzahl ist bindend.



Baum 1. Wuchsordnung

Spitz-Ahorn Acer platanoides Winter-Linde Tilia cordata Stiel-Eiche Quercus robur Walnuß Juglans nigra

Baum 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus Prunus avium Wild-Kirsche Gew. Eberesche Sorbus aucuparia Elsbeere Sorbus torminalis

8.2.3 Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

- 8.3 <u>Private Grünflächen</u>
- 8.3.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sollen ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- 8.3.2 Bepflanzung von privaten Grünflächen: Pflanzung durch die Grundstückseigentümer Durch die Grundstücksbesitzer ist auf den Privatgrundstücken je angefangene 500 qm Gesamtgrundstücksgröße mindestens ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Der im Plan dargestellte Straßenbegleitbaum ist zusätzlich zu pflanzen und kann nicht als Ersatz für oben genannte Pflanzbindung in Anspruch genommen werden)
- Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Zu verwendende Arten siehe Pflanzliste 8.2.2 (Pflanzqualität Hochstamm, 2xv., mit Ballen, StU 14-16)

Alternativ können Obstgehölze gepflanzt werden.

(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten)

Obstgehölze

Es sind ausschließlich Feuerbrandresistente Sorten zu verwenden.

8.3.3 Pflanzung von Straßenraumgliedernden Bäumen 2. Wuchsordnung auf privaten Grundstücken



in unmittelbarer Nähe zum Straßenraum zu integrieren haben müssen diesen pflanzen und dauerhaft erhalten. Schnittmaßnahmen zur Sicherung des Straßenraumprofils sind durch den Grundstückseigentümer selbst zu erbringen.

Private Grundstückseigentümer, die It. Planzeichen einen Baum

Straßenbegleitbäume Acer campestre 'Elsrijk' Feld-Ahorn Elsriik Malus Sorten Sorbus Sorten Mehlbeere Koniferen sind nicht zulässig

(Pflanzqualität Hochstamm, 2 xv., mit Ballen, StU. 14-16 cm)

8.3.4 Einfriedungen Die Einfriedungen sind durchwegs als einfache Stanketenzäune, Bretter- oder Lattenzäune aus

Holz oder als Metallzäune herzustellen. Die Einfriedungen sind mit senkrechter Struktur (kein Jägerzaun) ohne Sockel (nur Einzelfundamente zur Sicherung des Bewegungsraumes für Kleinsäuger - Bodenabstand des Zaunes mind. 10 cm) anzulegen. Höhe max. 1,20m. Bei Hinterpflanzung durch Gehölze sind zwischen den Privatgrundstücken auch Maschendrahtzäune bis 1.10m Höhe erlaubt. Sichtschutzwände dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. (s. a. AGBGB bzw. BayBO) Mauern und Gabionenwände sind als Einfriedungen unzulässig. Gliedernde Mauern im Zufahrtsbereich sind so auszugestalten, dass die Befahrbarkeit und Einsichtigkeit gewährleistet ist.

8.4 <u>Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB</u>

Anlage einer Baumreihe entlang der Baugebietsgrenze v. Nord n. Süd. Die Wiesenfläche im öffentlichen Grün ist extensiv zu pflegen. Es ist max. 2-3 mal/Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.06. durchgeführt werden darf. Der Einsatz von Spritzmitteln ist ausdrücklich untersagt.

SONSTIGE PLANZEICHEN GEMEINDE POSTMÜNSTER

Flurgrenze mit Nummer

bestehende Höhenlinien, It. Vermessungsamt(10m)

vorgeschlagene Bebauung

Parzellennummer mit Grundstücksgröße 734 qm

Sichtdreieck m. Angabe der Schenkellänge festgesetzte HW 100 - Linie (nachrichtlich)

festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Rott n. IUG ____ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete

bestehende Gebäude

Bauverbotszone PAN 17 m. Maßkette v. Fahrbahnrand **~~~~**

bestehende Grünstrukturen

Höhenfestpunkt

Umgrenzung der Flächen für

Anwohner hinzunehmen.

Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes□ (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)□□ Für Parzelle 1 und 2 ist bei der Baueingabe die Einhaltung

der Richt- und Grenzwerte der TA-Lärm (bzw. DIN 18005) für Allgemeine Wohngebiete, nachzuweisen. Es kann mit passivem Schallschutz wie Wohnraumorientierung, verglaste Vorbauten bzw. Festverglasung auf die möglichen Einwirkungen reagiert werden.

HINWEISE

- Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau; Art. 8 Absätze 1 und 2 DSchG sind zu beachten. Für Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß AGBGB zu beachten. In der Umgebung sind landwirtschaftlich genutzt Flächen vorhanden. Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind von dem
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlangen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Eine Koordinierung mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange hat im Rahmen der
- Erschließungsplanung stattzufinden. Eine ausreichende Versorgung mit Oberflurhydranten und Unterflurhydranten für die aktive Feuerabwehr, sowie die Sicherstellung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" sind in der Erschließungsplanung mit der zuständigen Fachstelle - Kreisbrandmeister - abzustimmen Die Wasserversorgung ist in allgemeinen Wohngebieten (WA) mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten ein Fördersystem von mind. 800 l/min - 1600 l/min, über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird. (s. Arbeitsblatt W 405 DVGW, Tabelle 1)

Bei der Eingabeplanung sind Ur- und Plangelände darzustellen. Die Wandhöhen sind zu bemassen.

Private Bauherren können zur Nutzung des Regenwassers eine Rückhaltung betreiben, welche auch die Spülung von Toiletten erlaubt. (s. NWFreiV) Während der einzelnen Baumaßnahmen ist es nicht gestattet, Baumaterial auf den öffentlichen

der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Rottal-Inn abzustimmen.

- Erschließungsstraßen zu lagern. Die Grundstücksgrößen, sowie die Erschließung des Baugebietes bleiben vorbehaltlich Gegenstand der Erschließungsplanung; die Dimensionierung der Straßenquerschnitte Mündungsradien, sowie der genauen Abgrenzung der Grundstücke zueinander sind vorbehaltlich der letztlichen Planung des zuständigen Ing-Büros.
- Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gebiet um eine von einem Extremhochwasser betroffene Fläche handeln kann. Eine Hochwasserangepasste Bauweise ist anzustreben. Bei der Eingabeplanung ist der HQExtrem mit 379,25 müNN darzustellen. Für die Parzellen 1 und 2 ist ein Lärmgutachten zu fertigen, dass die Lärmbelästigung durch die vorbeilaufende Kreisstraße darstellt. Passive Maßnahmen sind in Abstimmung mit

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI I S. 132)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBI. I Ś. 3786)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057)

PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58)

BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBI I S. 558)

zuletzt geändert am 12.07.2017 (GVBI I S. 375)

AGBGB in der Fassung vom 20.09.1982 in Kraft

zuletzt geändert am 24.11.2016 (GVBI I S. 318)

Bebauungsplan n. §13b BauGB, WA "STEGMÜHLE" VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN N. §13b BAUGB

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA "Stegmühle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 10.07.2018 den Entwurf mit der Begründung gebilligt und die Auslegung im vereinfachten Verfahren beschlossen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 5. Die Gemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Gemeinde Postmünster)

6. Das Landratsamt Rottal-Inn hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom

1. Bürgermeister Stefan Weindl

.. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt

(Siegel Genehmigungsb.)

(Gemeinde Postmünster)

1. Bürgermeister Stefan Weindl

1. Bürgermeister Stefan Weindl

7. Ausgefertigt

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

(Gemeinde Postmünster)

GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 11.09.2018

Planinhalt Plandarstellung B-Plan m. Festsetzungen

GEMEINDE POSTMÜNSTER Auftraggeber vertr. Hr. 1. BGM Stefan Weindl Hauptstr. 23

84389 Postmünster Unterschrift 1. Bürgermeister

Planfertiger AR.LAND

> Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Dipl.-Ing.(FH) Achim Ruhland Bahnanlage 1

Unterschrift Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

94428 Eichendorf

Tel.Nr. 0151/12408713 Email info@ar-land.de