



RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. I S. 558) zuletzt geändert am 12.07.2017 (GVBl. I S. 375)
- AGBGB in der Fassung vom 20.09.1982 in Kraft zuletzt geändert am 24.11.2016 (GVBl. I S. 318)

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 "Am Kandelfeld II" wie folgt festgesetzt:
1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO zur Bebauung mit Einzelhäusern
max. 1 Wohneinheit mit Einliegerwohnung je Einzelhaus im WA 1 und max. Wohneinheit je Doppelhaushälfte im WA 2
1.2 Entgegen §4 BauNVO (3) werden nicht zugelassen
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungswesens,
Nr. 2 sonstige nichtstarrende Gewerbetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 5 Tankstellen
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
Nutzungskreuz: Erläuterung:

Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet 1	
Grundflächenzahl: 0,30	Geschoßflächenzahl: 0,60
Zahl der Vollgeschosse: max. 2	Bauweise o / offen
Einzelhäuser	Satteldach, Pultdach, Walmdach

Es gilt der §19 BauNVO

Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet 2	
Grundflächenzahl: 0,40	Geschoßflächenzahl: 0,80
Zahl der Vollgeschosse: max. 2	Bauweise o / offen
Einzelhäuser Doppelhäuser	Satteldach, Pultdach, Walmdach

Es gilt der §19 BauNVO
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB und Art. 91 BayBO)
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind für den Bereich WA 1 und WA 2 verbindlich.
3.1 Dächer: Hauptgebäude und Nebengebäude:
Dachform: Satteldach und Walmdach 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. Eingangüberdachung sind auch Flachdächer zulässig. Bei Pultdächern ist die Traufe nach Süden auszurichten. (Dachneigung mit dem Hang)
3.2 Dachgauben: sind zulässig; pro Gebäude ist ein Gaubentyp zu verwenden;
3.3 Dachgestaltung: Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von max. 1,50 qm 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.
3.5 Höhenfestpunkt: Für jede Parzelle ist ein Höhenfestpunkt mit Planzeichen festgesetzt. Der Höhenfestpunkt bezieht sich auf die Oberkante des Zellers des geplanten Fußweges bzw. der anliegenden Fahrbahnfläche.
3.6 Wandhöhen Hauptgebäude:
Parzelle 1-13 Wandhöhe für Satteldach, Walmdach, Zelt Dach und Pultdach (nordseitig) max. 6,00 m; Firsthöhe bei Pultdach (südseitig) max. 7,00m ab Höhenfestpunkt.
Die max. Wandhöhe darf nur insoweit ausgeschöpft werden, als dass dadurch die weiteren Festsetzungen nicht überschritten werden.
3.7 Wandhöhe bei Garagen und Nebengebäuden
Falls das Umgelände tiefer als die Straße liegt, wird die Wandhöhe in einer waagrechten Linie gemessen - ausgehend von der an das Grundstück angrenzenden Straßenn-/ 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 Fußplatte.
3.9 Fassaden: Putz oder Holzschalung in gedeckten Farben; Die Fassaden eines Doppelhauses sind aufeinander abzustimmen.
3.10 Zwerchgiebel: sind zulässig; der First des Zwerchgiebels muss mind. 50cm niedriger als der des Hauptbaus sein.

- BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
4.1 Offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (siehe auch § 22 Abs. 2 BauNVO)
4.2 Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen
4.3 Voraussichtliche Grundstücksgrenzen
4.4 Geltungsbereich
4.5 Zu den Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß der BayBO in aktueller Fassung einzuhalten

- 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 Baugrundstück 2 Stellplätze auszuweisen und anzulegen.
6. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsfläche in Regelausbaubreite s. Bemaßung
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Fußweg in Regelausbaubreite von mind. 1,25 m Homburger Kante
6.4 Provisorische Ausbaubereiche vor Erweiterung
6.5 Versiegelung:
6.5.1 Straßen, Plätze und Wege im öffentlichen Bereich sind behindertengerecht entsprechend DIN 18030 zu gestalten.
6.5.2 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)
7.1 Öffentliche Grünfläche
7.2 Private Grünfläche

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 NR. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
8.1 **Ver- und Entsorgung**
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 gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten 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 gesammeltem 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 - A NSW) zu erfolgen.
8.1.4 Schmutzwasser
Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen der Gemeinde Postmünster
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.

- Private Grünflächen**
8.3.1 Allgemeine Planfestsetzungen
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sollen ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung muss in der unmittelbaren auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgende Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
8.3.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine freiwachsende Hecke n. Planzeichen auf privatem Grund, durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen. Zu verwendende Arten siehe Pflanzliste 8.2.2 ff. (Pflanzqualität Hochstamm, 2xv., mit Ballen, StU (Stammumfang) 14-16cm; Sträucher v. Str. 60-100cm, 3 Tr.)

- Bepflanzung von privaten Grünflächen: Pflanzung durch die Grundstückseigentümer
Durch die Grundstückseigentümer ist auf den Privatgrundstücken je angefangene 500 qm Gesamtgrundstücksgröße mindestens ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Der im Plan dargestellte Straßeneigenbaum ist zusätzlich zu pflanzen und kann nicht als Ersatz für oben genannte Pflanzbindung in Anspruch genommen werden; der in der Hecke zu pflanzende Baum jedoch schon)
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.
Obstgehölze (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten)
Es sind ausschließlich Feuerbrandresistente Sorten zu verwenden.
8.3.3 Pflanzung von Straßenraumgliedernden Bäumen 2. Wuchsordnung auf privaten Grundstücken
Private Grundstückseigentümer, die lt. Planzeichen einen Baum in unmittelbarer Nähe zum Straßenraum zu integrieren haben müssen diesen pflanzen und dauerhaft erhalten. Schnittmaßnahmen zur Sicherung des Straßenraumpfrofils sind durch den Grundstückseigentümer selbst zu erbringen.
Straßenbegleitbäume
Acer campestre 'Eisrijk' - Feld-Ahorn Eisrijk
Malus Sorten - Apfel
Sorbus Sorten - Mehlbeere
Koniferen sind nicht zulässig
(Pflanzqualität Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, StU, 14-16 cm)
8.3.4 Einfriedungen
Die Einfriedungen sind durchwegs als einfache Stankenzäune, 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) Mauer und Giebelwände sind als Einfriedungen unzulässig. Gliedernde Mauer im Zufahrtbereich sind so auszugestalten, dass die Befahrbarkeit und Einsichtigkeit gewährleistet ist.

- Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB**
Anlage einer freiwachsenden Hecke 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. Die privaten durch Planzeichen dargest. Heckenflächen dürfen nicht eingefriedet werden.
9. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
748 □ Flurgrenze mit Nummer
bestehende Höhenlinien, lt. Vermessungsamt
vorgeschlagene Bebauung
1 734 qm Parzellennummer mit Grundstücksgröße
Parzellen 1,4,7,10,11,12,13 (vermerk der bebaubaren Grundstücksgröße ())
bestehende Gebäude
HPP Höhenfestpunkt
Freileitung digitalisiert n. Angaben des Vermessungsamtes (Orthophoto); Vermerk des näheren Schutzbereiches
Freileitung n. Spartenauskunft der Bayernwerk AG
Unterirdische Leitung n. Angabe Bayernwerk AG

- 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 Lärmbeeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind von dem Anwohner hinzunehmen.
 - 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 Entsorgungsanlagen" 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 Koordination 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 14080 "Flächen für die Feuerwehr" sind in der Erschließungsplanung mit der zuständigen Fachstelle - Kreisbrandmeister - abzustimmen. Die Wasserversorgung ist in allgemeinen Wohngebieten (WA) mindestens so auszulagen, 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)
 - 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 Erschließungsstraßen zu lagern.
 - Die Grundstücksgrenzen, 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 letzten Planung des zuständigen Ing-Büros.
 - Bei der Eingabplanung sind Ur- und Plangelände darzustellen. Die Wandhöhen sind zu bemessen. Weiterhin sind die auf privaten Grundstücken zu pflanzenden Heckenstrukturen darzustellen und anhand einer Pflanzliste mit Bot. Namen, Stückzahl und Wuchsgröße zu integrieren.
 - Die Erschließung ist mit den Versorgern mind. 3 Monate vor Baubeginn zu koordinieren.
 - Im geplanten Bereich sind absolute Fortverbot, auch für die Anlieger. Die Parzellen 3, 6 und 10 müssen die Müllbehälter zur Haupterschließung bringen.

- VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN N. §13b BAUGB**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA "Kandelfeld II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 08.01.2019 den Entwurf mit der Begründung gebilligt und die Auslegung im vereinfachten Verfahren beschlossen.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.01.2019 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 08.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
(Gemeinde Postmünster) den (Siegel)
 - Das Landratsamt Rottal-Inn hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
(Gemeinde Postmünster) den (Siegel Genehmigungsob.)
 - Ausgefertigt
(Gemeinde Postmünster) den (Siegel)
 - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
(Gemeinde Postmünster) den (Siegel)
 - Bürgermeister Stefan Weindl

GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 30.07.2019

Planinhalt **Plandarstellung B-Plan m. Festsetzungen M. 1/500**

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

Unterschrift 1. Bürgermeister
Stefan Weindl

Planfertiger **AR.LAND**
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Achim Ruhland
Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

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