

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d. F. d. Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 14. August 2007, zuletzt geändert durch Art. 83, Abs. 1, 2 und 5
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 d. Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. v. 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 d. Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet
zulässige Bebauung gemäß § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

1.2.1 Zahl der Wohnungen Einzelhaus Parzelle 1-3 4 Wohnungen maximal
Einzelhaus Parzelle 4-22 2 Wohnungen maximal

1.2.2 Geschößflächenzahl GFZ = 0,8 bei den Parzellen 1-3
GFZ = 0,6 bei den Parzellen 4-22
soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine geringeren Werte ergeben.

1.2.3 Grundflächenzahl GRZ = 0,3 bei den Parzellen 4-22
GRZ = 0,4 bei den Parzellen 1-3
soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine geringeren Werte ergeben.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2.5 Wandhöhen

Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Flachdach, Gegenpultdach

bergseitig bei zwei Vollgeschossen H = max. 6,50 m
talseitig bei zwei Vollgeschossen H = max. 7,50 m

Pultdach

bergseitig bei zwei Vollgeschossen H = max. 8,00 m
talseitig bei zwei Vollgeschossen H = max. 7,00 m

Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bei Flachdach bis OK Attika.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

1.3.1 Offene Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgelegt.

2. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG gem. Art. 91 BayBO

2.1 Gebäude

Für II Vollgeschosse

Dachform Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach,
Gegenpultdach, Flachdach

Dachneigung 15 bis 35°
Bei Grün- oder Blechdach ab 5°

Dachgauben zulässig ab 30° Dachneigung, als stehende Giebelgaube.
Abstand vom Ortsgang und untereinander 2,00 m.
Die Ansichtfläche der Gaube darf 2,0 m² nicht überschreiten.

Dachdeckung Pfannen aus Ziegel oder Beton
Farbe: Rot- oder Brauntöne, schwarz oder anthrazit
Gründach, Blechdeckung

2.2 Garagen/Carports

Zwischen Garage/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,50 m Tiefe als Stauraum zur Straße hin (nicht eingezäunt) freigehalten werden. Die Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Für die von der Straße aus talseitig gelegenen Grenzgaragen besteht die Gefahr der Überschreitung einer mittleren Traufwandhöhe von 3,00m.
Für diese Garagen wird bergseitig eine max. Wandhöhe von 2,80m festgesetzt. Diese Wandhöhe wird von OK Fahrbahnrand vor Garagenmitte bis zum Schnitt mit der Dachhaut gemessen.
Talseitig wird eine max. Wandhöhe von 4,00m, gemessen vom Urgelände, festgesetzt.

Zu Garagen im Sinne dieser Vorschrift zählen auch Carports.

2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Bau NVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Grundfläche von max. 2,5% der Grundstücksfläche und einer Höhe von maximal 3 m je Baugrundstück zulässig.

2.4 Stellplätze

Pro Wohnung sind mind. 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch bei der Genehmigungsplanung zu erbringen.

Die Befestigung der Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstigen befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z.B. mit:

- Granitpflaster (Klein- / Großstein) mit Rasenfuge
- Granitähnliches Betonverbundpflaster
- Rasengittersteine
- Wassergebundene Decke (Riesel, Schotterterrassen)

2.5 Einfriedungen

Einfriedungshöhe max. 1,00 m über Straße bzw. Gehsteigkante.
Im Einmündungsbereich der Sichtdreiecke max. 0,80 m.

2.6 Topographie / Geländeverhältnisse

In den Bauanträgen sind das geplante sowie das bestehende Gelände (Urgelände) darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,80 m zulässig.

2.7 Niederschlagswasser

Die Anforderung des DWA Merkblattes M 153 sind zu beachten.
Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

2.8 Sonstige Festsetzungen

Das Anbringen von Sendemasten (für Mobilfunk o.ä.) ist nicht zulässig.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Ortsrandeingrünung

Ca. 6 m breit mit Laubgehölzen und Bäumen gemäß Pflanzliste (siehe Punkt 6). Die Fläche ist von der Gemeinde Tettenweis zu pflegen.

3.2 Zulässige Gehölzarten

Auf den öffentlichen Grünflächen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe Punkt 6) zu pflanzen.
In den Baugrundstücken dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden:
Birke, Fichte, Trauerweide, Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse

3.3 Pflanzgrößen / Pflanzqualität

Laubbaum: 3xv. m Db., STU 10/12, Höhe 150-200
Obstgehölz: Hochstamm, 3xv. m Db., STU 10/12
Strauch: 2xv., Höhe 60-100

3.4 Bepflanzung von Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist pro 250 m² Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.
Die nicht überbaute private Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen. Der Einsatz von Pestiziden, Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

3.5 Leitungen / Bepflanzung

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht näher als 2,5 m zu Baumpflanzungen verlegt

4. AUSGLEICHSMAßNAHMEN

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

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die im Ausgleichsflächenplan vom 20.06.2016 dargestellt sind. Es sind insgesamt 807 m² auszugleichen. Die Ausgleichsfläche ist innerhalb einer Vegetationsperiode nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme herzustellen und nach Fertigstellung von der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde Tettenweis zu erbringen.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sie umfasst insgesamt 2.256 m².

Der nach Absprache mit der UNB (Ansprechpartner Frau Chr. Kotz, Ortstermin am 14.06.2016) aufwertbare Bereich ist im BBP farblich gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von 1.467 m². Er reicht vom Regenrückhaltebecken bis zur Bewuchsgrenze (Biotop 7545-0159-001, Gehölzsaum nördlich Tiefendob) und dient im Moment als landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Gemeinde Tettenweis schafft mit dieser Fläche mehr Ausgleich als notwendig und unterstützt hier die Biotopstruktur südlich des Baugebiets in seiner Entwicklung und Unberührtheit.

Der Tiefendobgraben ist mit den standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Der Bach ist seiner natürlichen Entwicklung zu überlassen. Das Bachufer ist vor Ausbaumaßnahmen und Uferanbefestigungen zu schützen.

Als Ausgleichsmaßnahme erfährt der ausgewiesene Bereich eine Extensivierung. Hierzu wird der Oberboden etwa 20cm stark abgeschoben. In die Fläche nördlich des Tiefendobgrabens werden flache Erdmulden modelliert, die der Wasserrückhaltung und -versickerung dienen.

In den verbleibenden Freiflächen ist eine extensive Frischwiese zu entwickeln, die mindestens einmal im Jahr nicht vor Mitte Juni und unter Abtransport des Schnittgutes zu mähen ist. Zur Ansaat wird autochthones Saatgut aus der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) verwendet (z.B. Saaten Zeller, 'Regiomischung Grundmischung / Frischwiese').

Die Vegetation in den Mulden ist in Abhängigkeit von den zukünftigen Wasserständen als Feuchtwiesen-, Großseggen- und Schilfbestand über Sukzession und Initialpflanzung (Binsen etc.) zu entwickeln.

5. PFLANZLISTE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

5.1 Bäume (I.-III. Ordnung)

Malus, Pyrus, Prunus usw.
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudolatanus
Carpinus betulus
Crataegus i.A.
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Prunus avium
Prunus padus
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus minor

Obstbäume
Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Weißdorn in Arten
Gemeine Esche
Walnuss
Vogel-Kirsche
Traubenkirsche
Stiel-Eiche
Mehlbeere
Vogelbeere, Eberesche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Feld-Ulme

5.2 Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa i. S.
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Heckenkirsche
Rose in Sorten
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

6. HINWEISE

6.1 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird über Straßensinkkästen gesammelt, über eine Rohrleitung dem Regenrückhaltebecken zugeführt und anschließend gedrosselt der vorhandenen Vorflut (Tiefendobgraben) zugeführt.
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

6.2 Ökologische Maßnahmen

6.2.1 Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bewerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien wie z. B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen usw., sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regwassersammelbehälter, erreicht.

6.2.2 Energie

Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationellen Energienutzung in privaten Haushalten werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich, Konzepte wie z.B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.

6.3 Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zutage kommen, ist umgehend das Landratsamt Passau oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

6.4 Landwirtschaftliche Immissionen

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden.
Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, auch in Zukunft zu dulden.

Ruhstorf a.d. Rott, den 20.06.2016
Geänd.: 21.09.2016
Geänd.: 12.12.2016

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Martinsweg"

Textliche Festsetzungen

Gemeinde: Tettenweis
Landkreis: Passau
Reg.-Bezirk: Niederbayern



Verfahrensvermerk

Ausgefertigt

....., den.....
(Gemeinde)

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

Ruhstorf a. d. Rott, den 20.06.2016

geändert am 21.09.2016

geändert am 12.12.2016



Katja Lind
Edhoferstraße 10, 94140 Ering
Tel: 08531/348444
Fax: 03212/7855463
Mobil: 0163/8100878
www.lindgruen.cc



DORIS WÖRMSEHER
ARCHITEKTIN
HOCHSTRASSE 20
94099 RUHSTORF
TEL.: 08531/9315-0
FAX: 08531/93291

Fassung vom.....