

Erweiterung Bebauungsplan „Feldsiedlung“ Textliche Festsetzungen

Markt Tann
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Markt Tann
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Fürstberger
Marktplatz 6
84367 Tann

Planung:

Architekturbüro Manfred Gramer
Schulgasse 8
84359 Simbach am Inn

Tel. 08571 / 924444
Fax 08571 / 6027831

Grünordnung:

Ursula Klose-Dichtl
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Hochholz 3
84371 Triftern
Tel. 08562 / 2333
Fax 08562 / 2675

Tann, 07.12.2015

.....

1. Bürgermeister

Festsetzungen durch Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA – Allgemeines Wohngebiet lt. § 4 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.2.1 Grundflächenzahl
GRZ 0,4
 - 1.2.2 Geschossflächenzahl
GFZ 0,7
 - 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse
E + I + U (Bereich Süd mit Hanghäusern)
E + I + D (Bereich Nordwest mit ausbaufähigem Dachgeschoss)
 - 1.2.4 Haustypen
Einzel- und Doppelhäuser
 - 1.2.5 Bauweise
offene Bauweise
 - 1.2.6 Maximale Gebäudehöhen
WH max. 6,50 m
 - 1.2.7 Höhenlage
Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch die bestehende
Geländehöhe in Grundstücksmittle.
Die Wandhöhe ist auf max. 6,50 m begrenzt.
 - 1.2.8 Gelände
Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Geländeverlauf sind
auf max. 50 cm zu begrenzen.

2. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung Gem. Art. 81 BayBO

2.1 Gebäude:

Folgende Dachformen sind zulässig:

Satteldächer mit Dachneigung von 15-35 °

Pultdächer mit Dachneigung 8 – 15 °

Walmdächer 15-35 °

Flachdächer

Dachdeckung:

Zulässig sind Dachsteine oder Blechdächer in Ziegelfarben oder dezenten Farbtönen. Zulässig sind ebenso Gründächer.

2.2 Garagen und Nebenanlagen:

Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude anzupassen.

2.3 Stellplätze und übrige befestigte Flächen

Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe auf der Parzelle nachzuweisen. Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz oder eine Garage auszuweisen, wobei der Stauraum vor der Garage nicht als Stellplatz zählt.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen nicht zulässig.

Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B.:

a) Splitt auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton

b) Schotterrasen

c) wassergebundene Decke

d) zwei parallele Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche

d) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine

e) Rasenfugenpflaster aus Granit, Beton oder Klinker

f) Pflasterbelag aus Naturstein, Betonstein oder / und Klinker

2.4 Einfriedungen

Für Einfriedungen, die nach Inkrafttreten dieses BP / GOP errichtet werden gilt:

Die Garagenzufahrt darf an der Erschließungsstraße nicht eingezäunt werden.

Straßenseitig und zwischen den Parzellen sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig. Eine Ausnahme sind Rankgerüste bis 2,00 m Höhe oder Pergolen bis 2,50 m Höhe im Bereich der Terrassen.

Im Einmündungsbereich von Sichtfeldern zu öffentlichen Straßen, sind Einfriedungen und Hinterpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

Unzulässig sind Zaunsockel und Mauern mit Ausnahme von Trockenmauern aus Naturstein bis maximal 80 cm Höhe.

Für Einfriedungen zu seitlichen oder rückseitigen Grundstücken sind unter Beachtung der zuvor aufgeführten Festsetzungen zulässig:

Freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen

Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,80 m

Holzlatte- oder Metall-Stabmattenzäune

Maschendrahtzäune

2.5 Gartenhäuschen

Gartenhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 9 m² und einer maximalen Wandhöhe von 3,00 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.6 Niederschlagswasser

Bei zukünftigen Bauvorhaben und bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht fertig gestellten Bauvorhaben gilt:

für jede Parzelle ist das Oberflächenwasser der befestigten Flächen mit einer eigenen Zisterne zu sammeln. Das Wasser ist für die Gartenbewässerung und /oder als Brauchwasser zu verwenden.

Je 100 m² befestigte Fläche ist mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Mindestvolumen der Zisterne liegt bei 5 m³.

Das Überlaufwasser der Zisterne und das Oberflächenwasser der befestigten Flächen sollen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dazu sind geeignete Sickerschächte anzulegen.

Nicht versickerbares Wasser ist über öffentliche Entwässerungsanlagen (Gräben, Kanäle) abzuleiten. Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplans / Grünordnungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan umfasst die Grundstücke Flur Nr. 417/3, 430/1, 430/2, 430/4, 438/6, 438/2, 438/8, 438/4, 429/26, 429/25, 429/24, 429/31, 429/30, 429/29, 429/23, 430/5, 429/22, 429/21, 429/20, 429/19, 429/18, 429/17, 429/16, 429/15, 430/21, 430/9, 430/10, 430/11, 430/24, 430/19, 430/27, 430/18, 430/25, 430/16, 430/20, 430/17, 430/15, 430/26, 430/13, 430/22, 430/23, 430/7, 430/8, 430/12, 417/2 (Teilfläche) 438/1 (Teilfläche) und 416 (Teilfläche) der Gemarkung Tann mit einer Fläche von ca. 45.574 m².

4. Grünordnung

4.1 Schutz und Pflege des Gehölzbestandes

Die neu gepflanzten Gehölze sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.

Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

4.2 Abstandszonen

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt, etc. zu beachten.

Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse von Stromkabeln gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Stromkabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Planung des Kabelnetzes und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen hat unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan / Grünordnungsplan festgelegten Baumstandorte zu erfolgen.

4.3 Sicherstellung des Oberbodens und des Pflanzraums

4.3.1 Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden

Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18 915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“.

4.3.2 Oberbodenbedarf

a) Pflanzlöcher für Bäume

Pflanzlöcher für Bäume (an Straßen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten) sind mit einem Durchmesser von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m auszuheben. Für die oberen 60 cm ist ein geeignetes Substrat mit Oberboden, darunter Substrat für eine geeignete Vegetationstragschicht zur Verfügung zu stellen.

Es wird auf die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. verwiesen.

b) Vegetationsflächen

Gehölz-, Stauden-, Rasen- und Wiesenflächen sind mit Oberboden in nachfolgenden Stärken einzudecken:

Gehölzflächen:	0,40 m
Staudenflächen:	0,30 m
Rasenflächen:	0,20 m
Wiesenflächen:	0,00 bis 0,10 m

4.4 Negativliste

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen bei Neupflanzungen nicht gepflanzt werden:

Einfassungshecken aus	Chamaecyparis	- Scheinzypresse
	Picea	- Fichte
	Thuja	- Lebensbaum

Nadelgehölze, ausgenommen *Pinus sylvestris* (Wald-Kiefer), soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen.

4.5 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen auf öffentlichem Grund müssen spätestens ein Jahr nach der Erlangung der Rechtskraft des BP / GOP „Erweiterung Feldsiedlung“ erfolgen.

Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude) erfolgen.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

4.6 Private Grünflächen

Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden die unter 4.6.1 aufgeführten Baumarten und Pflanzgrößen empfohlen.

Die unter 4.4 aufgeführte Negativliste ist bei Neupflanzungen zu beachten.

4.6.1 Nachpflanzung von Gehölzpflanzungen

Falls bestehende Gehölze in den laut Planzeichen festgesetzten Gehölzpflanzungen entfernt werden, so sind in diesen Bereichen spätestens im Jahr nach der Rodung Neupflanzungen mit den unter 4.6.1.1, 4.6.1.2 und 4.6.1.3 aufgeführten Gehölzen vorzunehmen.

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und vor Wildverbiss zu schützen.
Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

4.6.1.1 Großkronige Bäume

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde

4.6.1.2 Klein- und mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula pendula – Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia – Eberesche

Sowie zusätzlich in Hausnähe:

Aesculus carnea 'Briotii' - Scharlach-Kastanie
Crataegus lavalleyi 'Carrierei' – Apfeldorn
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadt-Birne
Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere

Obstbaum-Hochstämme (möglichst regionaltypische Sorten)

4.6.1.3 Sträucher

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Haselstrauch
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha – Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Raunweide, Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rosa arvensis – Kriechende Rose
Rosa canina – Hundsrose
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Außerdem ist ein Anteil von 30 % Ziersträuchern zulässig.

4.6.1.4 Mindestpflanzgröße:

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Bäume:

3xv, mB, STU 12 - 14

Obstbaum-Hochstämme:

Stammumfang (STU) mindestens 7 cm

Sträucher:

2 x v, o B, 60 - 100

4.7 Öffentliche Grünflächen

4.7.1 Bepflanzung auf der Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege entlang der Straße Förrachdobl

Für die Bepflanzung auf der Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege entlang der Straße Förrachdobl sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen Bäume aus folgender Liste zu verwenden:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Tilia cordata - Winter-Linde

Mindestpflanzgröße:

H, 3xv, mB, STU 12 – 14

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Leitbild:

Eingrünung des Ortsrandes

Entwicklung von Magerstandorten an Böschungen und Ranken (Leitart: Pech-Nelke – *Silene viscaria*)

Entwicklung magerer Wiesen und Säume

4.7.2 Pflege der Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege entlang der Straße Förrachdobl

4.7.2.1 Bäume

Fachgerechte und regelmäßige Pflege der Bäume zur Erziehung als Straßenbaum. Dabei ist insbesondere auch das Lichtraumprofil von 4,50 m zu beachten.

Ausgefallene Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

4.7.2.2 Wiese an der Straßenböschung und unter den Bäumen

Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz.

Ein Schlegeln oder Mulchen der Flächen ist nicht gestattet.

Problemarten wie Ampfer, Disteln, Winden und Neophyten, welche die Entwicklung gemäß dem Leitbild stören oder verhindern, sind mechanisch zu entfernen.

Leitbildkontrolle mindestens 1 x jährlich durch ein Ingenieurbüro für Landschaftsplanung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB).

2 x Mahd / Jahr mit Entfernung und Verwertung oder ordnungsgemäßer Entsorgung des Mähgutes.

Mähzeitpunkt für 2-malige Mahd: Erste Mahd Anfang Juli, zweite Mahd ab 15. September.

4.7.3 In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sind Änderungen bei der Bauausführung und der Pflege möglich, wenn sie dem Erreichen des Leitbilds dienen.

5. Hinweise durch Text

5.1 Ökologische Maßnahmen

Unter dem Gesichtspunkt einer rationellen Energienutzung werden die Bauherren angehalten nach Möglichkeit Konzepte wie aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung, bzw. Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.

5.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rottal-Inn oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.3 Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten den zuständigen Energieversorger zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

5.4 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 auch nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

Tann, den 07.12.2016