

DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN „FORST I ERWEITERUNG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: 27.07.2021

GEMEINDE MOOSTHENNING:

vertreten durch:

1. Bgm. Anton Kargel
Rathausweg 2, Unterhollerau
84164 Moosthenning



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de



Inhalt:

- A) Geplante Änderungen durch das Deckblatt Nr. 2**
- B) Flächenverteilung**
- C) Sonstiges**
- D) Grünordnung**
- E) Umweltbericht**

A) Geplante Änderung durch das Deckblatt Nr. 1

Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Forst I Erweiterung“ das Maß der baulichen Nutzung durch eine entsprechende Nutzungsschablone nur für das WA 2 festgesetzt wurde und nicht für das ganze Gebiet, soll zur städtebaulichen Ordnung durch das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Forst I Erweiterung“ passende Ergänzungen in den einzelnen Teilbereichen vorgenommen werden.

In den planlichen Festsetzungen werden daher die Nutzungsschablonen für das WA 1, MD 1, MD 2 und MD 3 ergänzt.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes in der aktuellen Fassung weiter. Grundstücksgrößen und der Anteil versiegelter Flächen bleiben im Wesentlichen unverändert.

B) Flächenverteilung

An der Flächenverteilung innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich keine Veränderungen. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt weiterhin 46.394 m².

C) Sonstiges

Erschließung/Verkehr

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Immissionsschutz

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Wasserwirtschaft

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Altlasten

Der Gemeinde Moosthenning sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

Bodendenkmalpflege

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Müllbeseitigung

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Energieversorgung

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

D) Grünordnung

Die Grünordnung wird durch das Deckblatt Nr. 1 nicht geändert und bleibt wie bisher festgesetzt.

E) UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

E.1	EINLEITUNG	5
E.1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES B-PLANS	5
E.1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	5
E.2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (SIEHE BESTANDSPLAN)	5
E.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	6
E.4	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	6

E.1 Einleitung

E.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Forst I Erweiterung“ das Maß der baulichen Nutzung durch eine entsprechende Nutzungsschablone nur für das WA 2 festgesetzt wurde und nicht für das ganze Gebiet, soll zur städtebaulichen Ordnung durch das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Forst I Erweiterung“ passende Ergänzungen in den einzelnen Teilbereichen vorgenommen werden.

In den planlichen Festsetzungen werden daher die Nutzungsschablonen für das WA 1, MD 1, MD 2 und MD 3 ergänzt.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes in der aktuellen Fassung weiter. Grundstücksgrößen und der Anteil versiegelter Flächen bleiben im Wesentlichen unverändert.

E.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Moosthenning berücksichtigt. Grundlage ist bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe des LFU zur Eingriffsregelung.

E.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (siehe Bestandsplan)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Donau-Isar-Hügelland (062-A) in der Naturraum-Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten.

SCHUTZGUT BODEN

Durch die Änderungen, die durch das Deckblatt Nr. 1 vorgenommen werden, entstehen keine negativen Umweltauswirkungen.

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete fehlen. Der südöstliche Bereich des Planungsgebietes liegt in einem wassersensiblen Bereich. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Grundwasser:

Im Vergleich zur bestehenden Planung werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Die Durchgrünung des Baugebietes sowie der Versiegelungsgrad werden durch das vorliegende Deckblatt Nr. 1 nicht verändert. Daher ergeben sich durch die Planung keine negativen Umweltauswirkungen.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Durch die Änderungen, die durch das Deckblatt Nr. 1 vorgenommen werden, entstehen keine negativen Umweltauswirkungen.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR)

Durch die Änderungen, die durch das Deckblatt Nr. 1 vorgenommen werden, entstehen keine negativen Umweltauswirkungen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Durch die Änderungen, die durch das Deckblatt Nr. 1 vorgenommen werden, entstehen keine negativen Umweltauswirkungen.

E.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Ergänzung der Nutzungsschablonen für das WA 1, MD 1, MD 2 und MD in den planlichen Festsetzungen ist in Zukunft eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung nicht gewährleistet.

E.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der bestehende Bebauungsplan „Forst I Erweiterung“ wurde durch das Deckblatt Nr. 1 an die aktuellen Verhältnisse angepasst. Durch die Anpassungen entsteht kein neuer Ausgleichsflächenbedarf. Die bestehenden grünordnerischen Maßnahmen bleiben unverändert.

Beschluss lt. Gemeinderatssitzung
vom 27.07.2021
Moosthenning, den

.....
(Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet „Forst I“ mit integriertem Grünordnungsplan, Gemeinde Moosthenning, Gemarkung Lengthal

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch –BauGB-
neu gefasst am 03.11.2017,
zuletzt geändert am 08.08.2020
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
neu gefasst am 21.11.2017
Bayerische Bauordnung -BayBO-
zuletzt geändert am 23.12.2020
Planzeichenverordnung –PlanzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV-
der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch §1 Nr.367 der Verordnung vom
22.07.2014 (GVBl.S.286).
Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG)
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 19.06.2020
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien
Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten
01.03.2011. Zuletzt am 23. Nov. 2020 geändert worden ist.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ALLGEMEINES WOHNGEBIET 1

3.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA 1	max. 0,35	max. 0,80

3.2 BAUWEISE

3.2.1 Offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.3 GESTALTUNG DES GELÄNDES

- 3.3.1 Nicht zulässig sind Hangschüttungen oder –abgrabungen um bei einem Hanggebäude statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.
- 3.3.2 Eine Auffüllung im Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist gemäß Punkt 0.3.1 (Sockel) zulässig.

3.4 EINFRIEDUNG

- 3.4.1 Art: Zu den Verkehrsfläche hin sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig (Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Höhe: Ab Oberkante Gehweg bzw. Straße min. 1,00 m und max. 1,20 m.
- Sockel: An der Westgrenze der Parzellen 1,5,6,7,12 und 13 ist zur Abweisung von abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ein Zaunsockel von maximal 0,40 m zulässig. Dieser Zaunsockel ist zur Bebauung hin zu hinterfüllen, so dass er in diesem Bereich nicht sichtbar ist. Ansonsten sind Zaunsockel unzulässig.

3.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 14 BauNVO)

- 3.5.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdach ist unzulässig.
- 3.5.2 Wird die maximal zulässige Wandhöhe gemäß Artikel 7 Abs. 4 BayBO aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes überschritten, ist an der Einfahrseite eine maximale Wandhöhe von 2,50 m zulässig. Talseitig richtet sich die Wandhöhe nach dem natürlichen Geländeverlauf.
- 3.5.3 Garagenvorplätze und Zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

3.6 GEBÄUDE

- 3.6.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1
Zwei Vollgeschosse in der Form sichtbares Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss U+I, Hanghaus)
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 32°-38°
- Dachdeckung: zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton), nichtspiegelndes Metall
- Dachgauben: Ab 35° zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 2 m² betragen. Pro Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig. Einschnitte in die Dachfläche sind nicht zulässig.
- Zwerchgiebel: Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudelänge)
- Dachüberstand bei
- Ortgang: max. 0,80 m (bei Balkon bis max. 1,50 m) zulässig
 - Traufe: max. 0,80 m zulässig
- Kniestock: max. 0,30 m konstruktiver Dachfuß zulässig.
Die Kniestockhöhe wird definiert von OK Rohbaudecke der oberen Geschossdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen.
- Wandhöhe: talseitig nicht über 6,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
- Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) muss mind. 1:1,25 betragen, wobei der Faktor 1,25 ein Mindestmaß darstellt.

3.7 BEBAUBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE

- 3.7.1 Ausnahmsweises Überschreiten von Baugrenzen durch Wintergärten oder ähnliches:
Die Baugrenzen, welche die südöstlich, südlich, südwestlich und westlich liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen definieren, dürfen ausnahmsweise mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist (Wintergärten), um bis zu 2,00 m überschritten werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO) sind einzuhalten.

3.8 ZAHL DER WOHN EINHEITEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 3.8.1 Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3.9 STELLPLATZBEDARF

- 3.9.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen (ungerade Zahlen sind aufzurunden).

3.10 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

- 3.10.1 Für sämtliche Pflanzungen wird die Verwendung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine Pflanzenliste liegt im Anhang der Begründung bei. Auf die Verwendung von Gehölzen gebietseigener (autochthoner) Herkunft ist zu achten.

- 3.10.2 Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücken ist auf je 300 m² mindestens ein Baum standortgemäßer bzw. ortsüblicher Art mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

- 3.10.3 Nicht zulässig sind Pflanzungen sämtlicher gärtnerisch beeinflusster Zuchtforen und Arten von säulen-, pyramiden-, krüppel- und drehwuchs sowie Buntlaubigkeit.

Insbesondere sind folgende Arten ausgenommen:

Fagus sylvatica pendula	Trauerbuche
Salix alba tristix	Trauerweide
Chamaecyparis i. Arten	Schreinzypresse
Picea pungens glauca	Blaufichte

- 3.10.4 Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln:
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen, da die im Plan dargestellten Bepflanzungen und Begrünungen wichtige städtebauliche und stadthygienische Funktionen übernehmen.

3.11 ABSTANDSFLÄCHEN

- 3.11.1 Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind anzuwenden.

4. ALLGEMEINES WOHNGEBIET 2

4.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA 2	max. 0,35	max. 0,80

4.2 ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind auf den Parzellen 1-5 und 7-9 Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten (2 WE)

Zulässig sind auf den Parzellen 10, 11 und 12 Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten (je Doppelhaushälfte max. 2WE)

4.3 GEBÄUDE

Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -ausrichtung:

Zulässig sind:

Satteldach	SD
Walmdach	WD
Pulldach	PD

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech-Ausführung, nichtspiegelnd

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: max. 6,50 m, bei Pulldächern gilt die untere Wandhöhe.

Firsthöhe: max. 9,50 m

Wandhöhe / Firsthöhe (Definition):

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Geländeoberkante talseits.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5,5 m vorzusehen.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

4.4. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung ist der bestehenden Geländeform anzupassen.

Zulässig ist die Aufschüttung bzw. Abgrabung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m Meter, gemessen an natürlicher Geländeoberkante, zulässig. Sie sind in den einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.

4.5. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Zäune bis max. 1,5 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

4.6. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren.

Es sind standortheimische Pflanzen bzw. standortheimisches Saatgut zu verwenden. Auf die Verwendung von Gehölzen gebietseigener (autochthoner) Herkunft ist zu achten.

Einzelbäume

Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x. v. STU 14-16 m.B.

Obstbäume

Gehölzgröße:

Sol. mind. 3 x. v. STU 8-10 o.B.

Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

Je privatem Grundstück ist ein Einzelbaum als „Hausbaum“ (siehe Artenliste) zu pflanzen.

Artenliste (Gehölze)

Bäume:

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Pyrus pyraeaster
Quercus robur
Robina pseudoaccia
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hänge-Birke
Hainbuche
Gemeine Esche
Vogel-Kirsche
Wild-Birne
Stiel-Eiche
Gewöhnliche Robinie
Echte Mehlsbeere
Gemeine Eberesche
Winter-Linde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Gemeine Hasel
Rote Heckenkirsche
Faulbaum
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Sal-Weide
Trauben-Holunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich. Für das Rückhaltekonzept sind auf den Grundstücken Zisternen mit einem Nutzvolumen von 5 m³ und einem Rückhaltevolumen von 4 m³ vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein entsprechendes Niederschlagswasserkonzept geplant und mit dem WWA Landshut abgestimmt.

Bedingt durch die Topographie muss im Westen mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden. Die westliche Grünfläche wird daher mit einem Erdwall dergestalt modelliert, dass das wild abfließende Wasser vor dem Baugebiet zu dem Einlaufbauwerk West und von dort über einen Oberflächenkanal gefahrlos abgeleitet wird.

Im Abwasserplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

5. DORFGEBIETE

5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m § 19 BauNVO
MD 1	max. 0,35
MD 2	max. 0,35
MD 3	max. 1,0

5.2 GEBÄUDE

Dachformen und -ausrichtung:

Zulässig sind:

Satteldach SD
Walmdach WD
Pultdach PD

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech-Ausführung, nichtspiegelnd

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: max. 6,50 m, bei Pultdächern gilt die untere Wandhöhe.

Firsthöhe: max. 9,50 m

Wandhöhe / Firsthöhe (Definition):

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Geländeoberkante talseits.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

6. HINWEISE**Bodenversiegelung**

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden.

Es sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

Hangwasser

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfällt. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen. Die Grundstücke im Baugebiet werden mit Drosselzisternen ausgestattet, die Abflüsse bis zu einem 5-jährigen Regen vollständig zurückhalten und gedrosselt an den weiterführenden Kanal abgeben. Bei größeren Starkregenereignissen erfolgt eine Dämpfung der Abflussspitze. Am Westrand des Baugebietes wird ein Grünstreifen zum Schutz vor Starkregenereignissen für die Bebauung geschaffen. Das Oberflächenwasser aus den angrenzenden Ackerflächen läuft bei Starkregenereignissen in den Grünstreifen, in dem sich ein Einlaufbauwerk befindet, das Niederschlagswasser bis zu einem HQ 100 aufnehmen soll. Die Ableitung erfolgt über einen neu zu erstellenden Kanal im Quellenweg zum Forster Graben.

Abstandsflächen

Es gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO in der aktuellen Fassung.

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar, jedoch immer parallel zur längeren Gebäudeseite.

Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befindet sich kein Bodendenkmal.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG hingewiesen.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen.

Das zu überplante Gelände ist wegen der Nähe zu Bodendenkmälern eine archäologische Verdachtsfläche. Der Überplanung kann nur zugestimmt werden, wenn mindestens 4 Wochen vor der Überbauung die Flächen der Erschließungsstraße und evtl. in den benachbarten Flächen in Suchstreifen mit ca. 7 m Abstand per Bagger mit Humusschaufel der Oberboden auf Kosten des Antragstellers abgetragen wird. Bei Feststellung von archäologischen Befunden muss die Untersuchungsfläche erweitert und die Befunde tachymetrisch durch eine Fachfirma vermessen und anschließend untersucht werden. Die Kosten für die evtl. notwendig werdende digitale Vermessung und die archäologische Untersuchung werden von den Gemeinden nicht übernommen und gehen zu Kosten des Verursachers. Der Humusabtrag hat mindestens 6 Wochen vor dem Baubeginn zu erfolgen und muss rechtzeitig bei der Kreisarchäologie Dingolfing-Landau angezeigt werden. Der Oberbodenabtrag kann von der Kreisarchäologie beobachtet werden. Vor den Erdarbeiten ist von der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis anzufordern.

Verwendung von Pestiziden

Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

Brandschutz

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge (auch Großfahrzeuge) und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein.

Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten.

Die Wasserversorgung, sprich die Wasserleitung ist bei Wohngebieten (WA) so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten, ein Fördersystem von mindestens 800 l/min – 1600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird (s. Technische Regel DVGW, Arbeitsblatt W 405).

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

Immissionen aus der Landwirtschaft

Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe und/oder angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen sind, sind hinzunehmen.

Energieversorgung

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes der nahegelegenen Trafostation Forst I sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Es wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Bei allen mit Erdkabeln verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

Im gesamten Planungsbereich sind bereits 20 kV-Mittelspannungs- sowie 0,4 kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist vor allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, eine Planauskunft vom Zeichenbüro der Bayernwerk AG einzuholen (Planauskunft-Altdorf@bayernwerk.de).

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Telekommunikation

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikations-Infrastruktur durch einen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Es ist daher folgendes sicherzustellen:

Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet muss eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich sein.

Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen.

Dem Vorhabenträger soll auferlegt werden, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.

Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann, aus wirtschaftlicher Erwägung heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone 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. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

27.07.2021

