

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

„Mittertaubenbach III“

(Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

Textliche Festsetzungen

Gemeinde Reut

Landkreis Rottal-Inn

Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Gemeinde Reut

vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Haslinger

Marktplatz 6

84367 Tann

Planung:

Architekturbüro Manfred Gramer

Schulgasse 8

84359 Simbach am Inn

Tel. 08571 / 924444

Fax 08571 / 6027831

Reut, 13.12.2018

.....

1. Bürgermeister Otto Haslinger

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 0,30
 - 1.2.2 Geschossflächenzahl
GFZ 0,80
 - 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse
II
 - 1.2.4 Haustypen
Einzel- und Doppelhäuser
 - 1.2.5 Bauweise
offene Bauweise
 - 1.2.6 Maximale Gebäudewandhöhen
WH max. 6,50 m talseits
 - 1.2.7 Höhenlage
Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch die Festsetzung der Wandhöhe über OK Gelände talseits. Die zulässige Gesamthöhe des Gebäudes wird auf max. 6,50 m begrenzt.

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

2.1 Gebäude:

Folgende Dachformen sind zulässig:

Satteldächer mit Dachneigung von 15 -25 °

Pultdächer mit Dachneigung 5 – 10 °

Walmdächer mit Dachneigung 10 – 25 °

Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben, sondern frei wählbar.

Dachdeckung:

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

2.2 Stellplätze und übrige befestigte Flächen

Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe auf der Parzelle nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen 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

2.3 Einfriedungen

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.

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.
Holzlatten- oder Metall-Stabmattenzäune
Maschendrahtzäune

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

3. Geltungsbereich des Bebauungsplans / Grünordnungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan umfasst die Grundstücke Flur Nr. 108 (Teilfl.) 109 (Teilfl.) 113 (Teilfl.) und 242) der Gemarkung Tasubenbach mit einer Fläche von ca. 8.042 m².

4. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser sollte auf den Grundstückspartellen versickern.
(s. Pkt. 2.2 des Bebauungsplans)

5. Grünordnung

5.1 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“.

5.2 Abstandszonen

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

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. 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.

5.3 Sicherstellung des Oberbodens und des Pflanzraums

5.3.1 Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden

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

5.3.2 Oberbodenbedarf für 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

5.4 Negativliste

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen 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.

5.5 Zeitpunkt der Pflanzungen auf Privatgrund

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

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

5.6 Private Grünflächen

Je 300 m² Freifläche ist mindestens ein Laubbaum nachzuweisen. Insbesondere folgende Festsetzungen sind zu beachten:

- 2.3 Stellplätze und übrige befestigte Flächen
- 2.4 Einfriedungen
- 5.1 Schutz und Pflege des Gehölzbestandes
- 5.4 Negativliste
- 5.5 Zeitpunkt der Pflanzungen auf Privatgrund

5.6.1.1 Pflege

Ausgefallene Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

5.6.2 Pflanzungen zur Ortsrandeingrünung auf privatem Grund

Für die Eingrünung des Ortsrandes im Osten ist eine mindestens einreihige Schutz- und Deckpflanzung entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden.

Für die Pflanzungen zur Ortsrandeingrünung auf privatem Grund sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen folgende autochthone Bäume und Sträucher der Herkunftsregion H (Molassehügelland) sowie Obstbäume zu verwenden:

5.6.2.1 Großkronige Bäume:

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

5.6.2.2 Klein- und mittelkronige Bäume:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Obstbaum-Hochstämme

5.6.2.3 Sträucher bei einer einreihigen Pflanzung:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselstrauch
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Kriechende Rose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Zusätzlich zu der einreihigen Ortsrandeingrünung sind auf der Innenseite der Pflanzung unter Beachtung der Negativliste alle weiteren Gehölzarten zugelassen.

5.6.2.4 Mindestpflanzgröße und Qualität:

Großkronige und klein- und mittelkronige Bäume:
3xv, m. B., STU 12-14

Obstbaum-Hochstämme:
Stammumfang (STU) mind. 7 cm
Sträucher:
2 x v, o.B., 60-100

6. Hinweise durch Text

6.1 Ökologische Maßnahmen

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

6.2 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.

6.3 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.

6.4 Kabelverlegungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Es dürfen nur Kabelhausanschlüsse mit marktüblichen Einführungssystemen verwendet werden, die mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind.

Kundenkabel für Eigenerzeugungsanlagen werden nur zur Verfügung gestellt, wenn der Anlageneigentümer einen Betriebsservicevertrag für sein Kabel mit der Bayernwerk Netz GmbH abgeschlossen hat. Liegt kein Vertrag vor ist die Bayernwerk netz GmbH von der Dokumentations- und Auskunftspflicht ausgeschlossen.

6.5 Telekommunikationslinien

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 zu beachten. Durch Baumbepflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

6.6 Schutz der angrenzenden Landwirtschaft

Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung, müssen die zeitweise auftretenden Lärm-und Geruchsbelästigungen geduldet werden. Dies gilt auch für das Dreschen und Ernten an Wochenenden. Durch das Aufbringen von Landwirtschaftsdünger können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchsbelästigungen auftreten. Aufgrund der Dauervorbelastung sind diese Einwirkungen als ortsüblich hinzunehmen.

Reut, den 13.12.2018