



Markt Geisenhausen

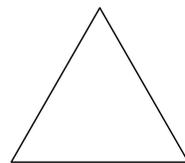
Feldkirchen Erweiterung

Baufibel

Bebauungs- und Grünordnungsplan Feldkirchen Erweiterung

Markt:
Landkreis:
Reg.-Bezirk:

Geisenhausen
Landshut
Niederbayern



Norden
1:1000

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Geisenhausen erlässt auf Grund
des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m. W. v. 26.11.2014
sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588),
zuletzt geändert durch § 1 G v. 17.11.2014, 478
sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes v. 07.08.2013, (BGBl. I S. 3154)
des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung v. 23.02.2011 (GVBl. 2011, S. 82)
zuletzt geändert durch Gesetz v. 24.04.2015, 73
und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I),
zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 V v. 12.5.2015, 82
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 23.01.1990 I 132,
zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

PLANTEAM

■ Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 – 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@ib-plantteam.de – www.ib-plantteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 5. August 2015

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Vorentwurf: 10.11.2014
Entwurf: 31.03.2015

Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2013-3165/Entwurf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BEBAUUNG

0.1.1. BAUWEISE

0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.1.2.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Zulässig sind Geländeanschüttungen und -abgrabungen bis zu 100 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN

Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

0.1.3.1. Art: Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung zulässig (Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
zwischen den Grundstücken sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig;

0.1.3.2. Höhe: straßenseitige Begrenzung:
Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante mindestens 1,0 m höchstens 1,20 m.
seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m ab natürlicher Geländeoberkante zulässig.

0.1.3.3. Sockel und Mauern: Unzulässig.

0.1.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.1.4.1. Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

0.1.4.2. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldach, Pultdach und begrünte Flachdächer zulässig. Die Dachneigung ist dem Hauptdach anzupassen. Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzugleichen, Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantragseingangs bei der Gemeinde)

0.1.5. GEBÄUDE

0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1.
Wahlweise Gebäudetyp I, II, III oder IV entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.4.
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (E+D) oder Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I, Dachgeschoss kein Vollgeschoss). Bei Hangbauweise ist auch Untergeschoss und Erdgeschoss als Vollgeschoss möglich (U+I, Dachgeschoss kein Vollgeschoss)

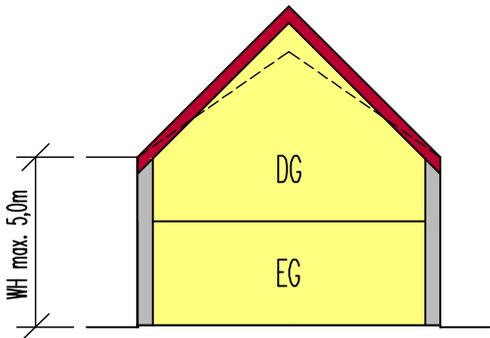
0.1.5.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.2.
Wahlweise Gebäudetyp V oder VI entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.4.
Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).

0.1.5.3. Bezugspunkt Wandhöhe
Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist der bergseitig höchste Punkt des natürlichen Geländes im Gebäudebereich oder die fertige Straßenoberkante in der Mitte der Garagenzufahrt. Die höherliegende Kote darf herangezogen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.4. Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1. und 0.1.5.2.

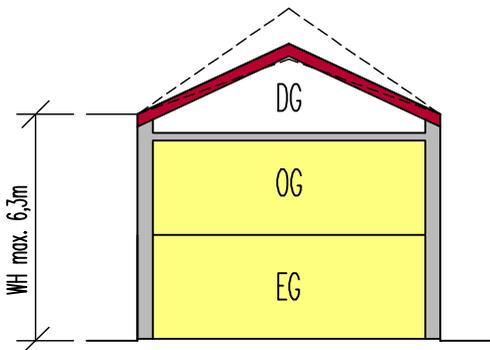
Gebäudetyp I (Einzelhaus)



EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss

Dachneigung	32° - 45°
Dachform	Satteldach
Dachdeckung	Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton Farbe naturrot, braun, schwarz
Wandhöhe	max. 5,0 m ab Bezugspunkt nach Festsetzung 0.1.5.3.
Dachgauben	pro 3,5 lfdm Dachfläche ist eine Dachgaube zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 3,0 m ² betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.
Zwerggiebel	Zwerggiebel dürfen in der Breite $\frac{1}{3}$ der Trauflänge des Haupthauses nicht überschreiten. Max. Tiefe: 1,50 m Der First des Zwerggiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Im Bereich des Zwerggiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig.
Dachüberstände	max. 0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

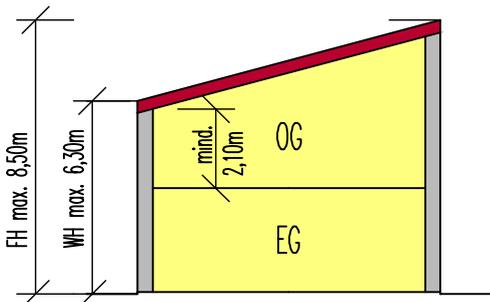
Gebäudetyp II (Einzelhaus)



EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

Dachneigung	10° - 32°
Dachform	Satteldach, Walmdach, Zeltdach
Dachdeckung	Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton Farbe naturrot, braun, schwarz Metalldeckung aus Kupfer oder Titanzink
Wandhöhe	max. 6,3 m ab Bezugspunkt nach Festsetzung 0.1.5.3.
Dachgauben	unzulässig
Zwerggiebel	unzulässig.
Dachüberstände	max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

Gebäudetyp III



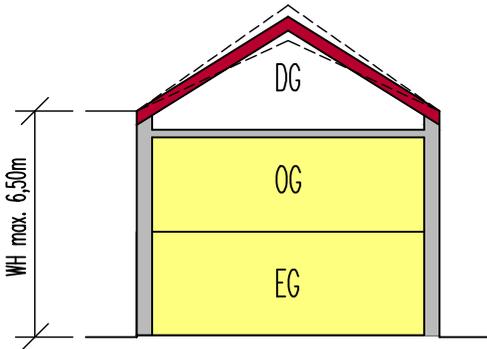
EG + OG Vollgeschosse

Dachneigung	10° - 20°
Dachform	Pulldach
Dachdeckung	Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton Farbe naturrot, braun, schwarz Metalldeckung aus Kupfer oder Titanzink
Wandhöhe	max. 6,3 m ab Bezugspunkt nach Festsetzung 0.1.5.3.
Firsthöhe	bergseitig max. 8,5 m ab Bezugspunkt nach Festsetzung 0.1.5.3.
Dachgauben	unzulässig.
Zwerggiebel	unzulässig.
Dachüberstände	max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.4. Fortsetzung Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1. und 0.1.5.2.

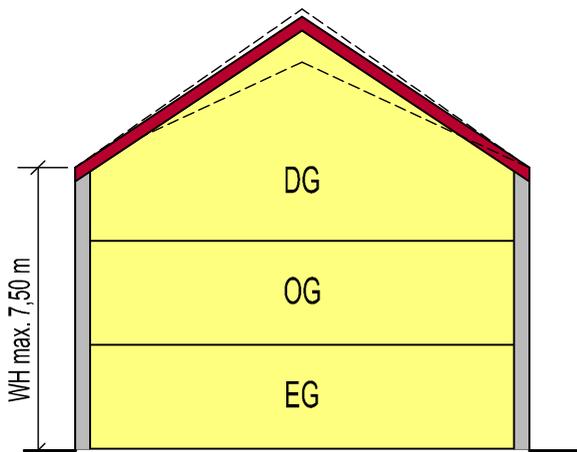
Gebäudetyp IV (Doppelhaus)



EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

Dachneigung	25° - 32°
Dachform	Satteldach
Dachdeckung	Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton Farbe naturrot, braun, schwarz
Wandhöhe	max. 6,5 m ab Bezugspunkt nach Festsetzung 0.1.5.3.
Dachgauben	pro 3,5 lfdm Dachfläche ist eine Dachgaube zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 3,0 m ² betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.
Zwerggiebel	unzulässig
Dachüberstände	max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

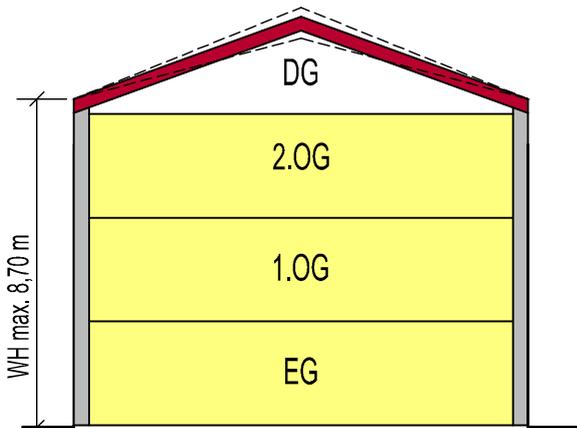
Gebäudetyp V (Mehrfamilienhaus)



EG + OG + DG Vollgeschosse

Dachneigung	25° - 32°
Dachform	Satteldach
Dachdeckung	Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton Farbe naturrot, braun, schwarz
Wandhöhe	max. 7,5 m ab Bezugspunkt nach Festsetzung 0.1.5.3.
Dachgauben	pro 3,5 lfdm Dachfläche ist eine Dachgaube zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 3,0 m ² betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.
Zwerggiebel	Zwerggiebel dürfen in der Breite $\frac{1}{3}$ der Länge des Haupthauses nicht überschreiten. Max. Tiefe: 1,50 m Der First des Zwerggiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Im Bereich der Zwerggiebel ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig
Dachüberstände	max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

Gebäudetyp IV (Mehrfamilienhaus)



EG + 1.OG + 2.OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

Dachneigung	15° - 25°
Dachform	Satteldach
Dachdeckung	Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton Farbe naturrot, braun, schwarz Metalldeckung aus Kupfer oder Titanzink
Wandhöhe	max. 8,7 m ab Bezugspunkt nach Festsetzung 0.1.5.3.
Dachgauben	unzulässig
Zwerggiebel	unzulässig
Dachüberstände	max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

0.1.5.5. Haustyp nach Geländeneigung:
Hangbauweise mit Untergeschoß und einem Vollgeschoß (U+I) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite anzuwenden.

0.1.5.6. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung einheitlich auszubilden. Vorrang genießt der zuerst Planende (Datum des Eingangs des Bauantrags)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.6. ZAHL DER WOHNHEITEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 0.1.6.1. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 WE zulässig mit Ausnahme der Parzellen 14, 32 und 33, dort sind je Wohngebäude maximal 6 WE zulässig.
- 0.1.6.2. Je Wohngebäude (Doppelhaus) sind maximal 2 WE zulässig.
- 0.1.6.3. Je Wohngebäude innerhalb einer Hausgruppe ist maximal 1 WE zulässig.

0.1.7. STELLPLATZBEDARF

- 0.1.7.1. Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen. Bei Mehrfamilienhäusern der Parzellen 14, 32 und 33 sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen, ungerade Zahlen sind aufzurunden.

0.1.8. ABSTANDSFLÄCHEN

- 0.1.8.1. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

0.2 Grünordnung

- 0.2.0.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

0.2.1. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

- 0.2.1.1. Die „öffentlichen Grünflächen – Straßenbegleitgrün“ sind als Schotterrasen bzw. Wiesenstreifen (Baumgraben) auszubilden.
- 0.2.1.2. Gehölzpflanzung nach Planzeichen 13.2.1.1.
Qualität: Hochstamm, 14-16 cm StU, m.B., 3xv
Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Arten der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu verwenden.
- 0.2.1.3. Der im Plan entsprechend gekennzeichnete Gehölzbestand ist zu erhalten. (Planzeichen 13.2.2.1.)
Der Gehölzbestand im Bereich des Planzeichens 9.2. (öffentliche Grünfläche, zentraler Grünzug) ist mit Ausnahme des Koniferenbestands zu erhalten. Das Pflegekonzept im Anhang des Fachbeitrags Artenschutz ist umzusetzen.

0.2.2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN

- 0.2.2.1. Bäume der Wuchsklasse 2
Zur Straßenraumbegrünung sind gemäß Planzeichen 13.2.1.2. Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.
Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang
- 0.2.2.2. Lockere raumbildende Gehölzpflanzung (Ortsrandeingrünung)
Die Gehölzpflanzung ist gemäß Planzeichen 13.2.1.3. baumreich anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.
- 0.2.2.3. Bepflanzung und Pflege
Die Bepflanzung muß in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2.3. BELÄGE

- 0.2.3.1. Öffentliche Fuß- und Radwege an Straßen sind als Asphalt- oder Pflasterflächen auszuführen.
- 0.2.3.2. Fußwege innerhalb der Grünflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine).

0.3 Immissionsschutz

Es ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m über bestehendem Gelände zu errichten. Lärmschutzwände und ihre Anschlüsse an andere Bauwerke oder Bauteile müssen den durch die Wand gehenden, A-bewerteten Schall um wenigstens 25 dB vermindern. Das Flächengewicht einer Wand an der dünnsten Stelle muss mindestens 40 kg/m² betragen. Ist dies nicht der Fall, ist die geforderte Dämmung aufgrund von Prüfungen nachzuweisen. Die Wände müssen schalldicht an den Boden und an die Pfosten angeschlossen und fugendicht verarbeitet werden.

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlaf- räume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:

Baufeld 1

Es ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Nord-, Ost- bzw. Südfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an der Westfassade erforderlich, bzw. es ist eine aktive Belüftung einzubauen.

An der Westfassade sind die Anforderungen nach der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 entsprechend des Lärmpegelbereiches III zu erfüllen. Hier ist für Wohngebäude ein Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile von 35 dB erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Baufeld 2

Es ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Nordostfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an der Nordwest-, Südost- bzw. Südwestfassade erforderlich, bzw. es ist eine aktive Belüftung einzubauen. An der Westfassade sind die Anforderungen nach der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 entsprechend des Lärmpegelbereiches II zu erfüllen. Hier ist für Wohngebäude ein Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile von 30 dB erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Baufeld 3

Es ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Nord- bzw. Ostfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an der Süd- bzw. Westfassade erforderlich, bzw. es ist eine aktive Belüftung einzubauen.

An der Westfassade sind die Anforderungen nach der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 entsprechend des Lärmpegelbereiches III zu erfüllen. Hier ist für Wohngebäude ein Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile von 35 dB erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Allgemein

Die aktiven Belüftungen dürfen das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtern. Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Puffer- räumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Puffer- räume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. der Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung erfolgt entsprechend der Systematik der angrenzenden Baugebiete im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen ist zu puffern, so dass die Abfluss-Situation nicht verschärft wird.

Zur Pufferung kann das bestehende Regenrückhaltebecken herangezogen werden, sofern dort noch entsprechende Rückhaltekapazitäten zur Verfügung stehen. Des Weiteren besteht für die öffentlichen Verkehrsflächen die Möglichkeit der Rückhaltung innerhalb des Straßenraums beispielsweise in Stauraumkanälen oder Pufferbauwerken, auf den privaten Grundstücksflächen besteht z. B. die Möglichkeit der dezentralen Pufferung durch Pufferschächte, evtl. kombiniert mit einer Brauchwasserzisterne. Mit den Bauanträgen sind Entwässerungspläne einzureichen.

Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser“ und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu dimensionieren.

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfügtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen).

Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

B. DENKMALSCHUTZ

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt ein Teilbereich des Bodendenkmals mit der Nr. D-2-7539-0050 „Siedlung und verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Im Bereich des Bodendenkmals liegen keine überbaubaren Grundstücksflächen. Es ist somit nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Auf Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

Art. 7 DSchG

Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) ¹ Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. ² Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

(2) ¹ Die Bezirke können durch Verordnung bestimmte Grundstücke, in oder auf denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, zu Grabungsschutzgebieten erklären. ² In einem Grabungsschutzgebiet bedürfen alle Arbeiten, die Bodendenkmäler gefährden können, der Erlaubnis. ³ Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend. ⁴ Grabungsschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen.

(3) Absatz 1 und Absatz 2 Satz 2 gelten nicht für Grabungen, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlaßt werden.

(4) ¹ Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. ² Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.

(5) ¹ Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, daß ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. ² Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.

C. LANDWIRTSCHAFT

Das allgemeine Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen in Kauf genommen werden.

Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Die im Süden und Südwesten gelegenen, verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen fallen zu dem geplanten Baugebiet hin ab und haben ein erhöhtes Erosionsrisiko. Es wird darauf hingewiesen, dass bei starken Erosionsereignissen die Gefahr der Beeinträchtigung durch Schlamm und Ablagerungen, vor allem der Randgrundstücke, gegeben ist. Diese Gefahr besteht auch bei Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nach der sogenannten "guten fachlichen Praxis".

D. GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

E. ARTENSCHUTZ

Die Amphibien in den Teichen des inneren Grünzugs sind besonders geschützt. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörungsverbot) sind anzuwenden.

TEXTLICHE HINWEISE

F. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird extern nachgewiesen.

Die Lage sowie die durchzuführenden Maßnahmen sind detailliert im Umweltbericht beschrieben.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zeitnah nach dem Eingriff umzusetzen. Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft ... „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Der Eingriff liegt somit mit der tatsächlichen Umnutzung bzw. Umgestaltung der Fläche vor, also z.B. bei Herstellung der Erschließung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Die Flächen sind, soweit sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, nach § 1090 BGB in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern, die Durchführung der Maßnahmen ist in Form einer Reallast gemäß § 1105 BGB zu sichern. Alle Flächen sind durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale zu melden.

G. ARBEITEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, verweisen wir auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen.

Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

H. 20-KV-FREILEITUNG BAYERNWERK AG IM BEREICH DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE

Durch die Ausgleichsfläche Flurnummer 1129/7, Gemarkung Haarbach verläuft eine 20 kV-Mittelspannungsfreileitung.

Bitte beachten Sie, dass bei Einsatz von größeren Baugeräten die Arbeiten im Bereich von Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Wir verweisen dazu auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Ebenso darf durch Erdarbeiten die Standsicherheit der Maste nicht gefährdet werden.

Im Leitungsbereich ist eine Bepflanzung vorgesehen. Wir bitten zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden dürfen. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

I. HINWEISE DER KREISBRANDINSPEKTION

1. Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
2. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. DIN 14090.
3. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist Durchmesser (18 mtr.)
4. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 mtr über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
6. Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 mtr liegen.
7. Die Wasserversorgung ist so auszulegen, das bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 4,5 bar erreicht wird.
8. Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten
9. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muß jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

Die in den textlichen Hinweisen genannten Regelwerke sind bei folgenden Quellen zu beziehen:

ATV-DWA: DWA - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Kundenzentrum, Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef; Internet: www.atv.de

VDE: VDE-Verlag GmbH, Bismarckstraße 33, 10625 Berlin; Internet: www.vde-verlag.de

DIN: Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin; Internet: www.beuth.de

DVGW: Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. Technisch-wissenschaftlicher Verein, Josef-Wirmer Straße 1-3, D-53123 Bonn; Internet: www.dvgw.de

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 11 der BauNVO)

1.1. Wohnbauflächen

1.1.3.  Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschossflächenzahl Für die Parzellen 12 bis 18, 23 bis 27, 32, 33 und 56
GFZ = 0,8

Für alle übrigen Parzellen: GFZ = 0,6

2.5. Grundflächenzahl Für die Parzellen 12 bis 18, 23 bis 27, 32, 33 und 56
GRZ = 0,4

Für alle übrigen Parzellen: GRZ = 0,35

2.7. Zahl der Vollgeschosse Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl

2.7.1.  Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (E+D) oder Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I, Dachgeschoss kein Vollgeschoss). Bei Hangbauweise ist auch Untergeschoss und Erdgeschoss als Vollgeschoss möglich (U+I, Dachgeschoss kein Vollgeschoss)

2.7.2.  Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1. offene Bauweise

3.1.1.  nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2.  Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

3.5.1.  Baugrenze

3.5.2.  Baugrenze für Lärmschutzeinrichtung nach 0.3.

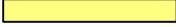
5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Straßenverkehr

5.1.2.  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
Hier: Kreisstraße LA 8

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1.  Straßenverkehrsfläche öffentlich
- 6.2.  Straßenbegrenzungslinie
- 6.4.  Fußweg, öffentlich
- 6.5.  Wirtschaftsweg

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1.  Trafostation

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1.  Straßenbegleitgrün
- 9.2.  öffentliche Grünfläche
(wegebegleitende Grünflächen)

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

- 13.2.1.1.  Baum der Wuchsklasse I bis II, öffentlich

- 13.2.1.2.  Baum der Wuchsklasse II, privat

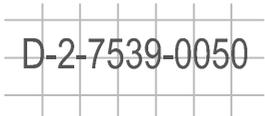
- 13.2.1.3.  lockere raumbildende Gehölzpflanzung,
ein Gehölz / 2,25m²

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

- 13.2.2.1.  Gehölzbestand zu erhalten

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- 14.1.  Bodendenkmal D-2-7539-0050
„Siedlung und verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
(§ 172 Abs. 1 BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

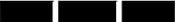
- 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 15.6.1.  Lärmschutzeinrichtung nach textlicher Festsetzung 0.3.

- 15.6.2.  Baufeld 1
(zu Festsetzung 0.3.)

- 15.6.3.  Baufeld 2
(zu Festsetzung 0.3.)

- 15.6.4.  Baufeld 3
(zu Festsetzung 0.3.)

- 15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 15.14.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
hier: Zahl der Vollgeschosse
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

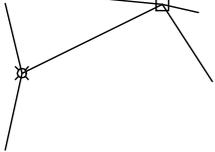
- 15.15.  Anbaufreie Zone
Hier: 10,0 m zur Kreisstraße LA 8

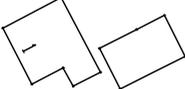
PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

16.1. *1428/91* Flurstücksnummer

16.2.  Grenzstein

16.3.  Flurstücksgrenze

16.4.  Gebäude und Nebengebäude Bestand
Mit Eintragung der Hausnummer

17. VERSCHIEDENES

17.1.  Grundstücksnummerierung

17.2.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

17.3.  Höhengichtlinien (1,0 m Abstand)

17.4.  Hauptfirstrichtung, vorgeschlagen

17.5.  Garagenzufahrt

17.6.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung



Bebauungs- und Grünordnungsplan
Feldkirchen - Erweiterung

Markt Geisenhausen

Ausschnitt Plan

PLANTEAM

Ingenieurbüro Christian Loibl

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 13. August 2015



Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de