

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

"AUF DER AU - ERWEITERUNG II"

Gemeinde Neukirchen
VG Hunderdorf
Landkreis Straubing-Bogen
Reg. Bezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Fassung vom 14.04.1992
Geändert aufgrund Gemeinderatsbeschuß vom 24.06.1992
Geändert aufgrund Gemeinderatsbeschuß vom 12.08.1992

Aufgestellt:
Architekturbüro Walter Hornberger
Stadtplatz 22, 8443 Bogen

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Bahnhofsstraße 1
8443 Bogen
Tel. 09422/5477, Fax 5256



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt

Planungsträger:
Gemeinde Neukirchen
über VG Hunderdorf
Sollacher Str.4
8447 Hunderdorf
Tel. 09422/911, Fax 5448

.....
Heinrich Lobmeier
1. Bürgermeister

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGS-
PLAN NACH § 9 BAUGB

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Von den Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, BauNVO sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,5 bei E + D
0,6 bei II

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Zulässig ist eine Traufhöhe über gewachsenem Gelände bis 4,5m bei E + D, bis 6 m bei II.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

1.6.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen und Gehwegen zu verlegen.

Die straßenbegleitenden Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten (s. Anlage 5.1 - Schnitt).

1.6.2 Überschüssiges Oberflächenwasser von öffentlichen Erschließungsflächen und von privaten Dach- und Stellplatzflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem zu erfassen und über vorgelagerte Absetzbecken dem Pürglmühlbach zuzuleiten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Dachform: Zulässig sind Satteldächer. Flachdächer, auch bei Garagen und der Trafostation, sind unzulässig.
- 2.1.2 Dachneigung: 30° bis 35°
- 2.1.3 Dachdeckung: Ziegel- oder Betonpfannen, Farbe rot; Zulässig sind Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen; Extensive Dachbegrünungen
- 2.1.4 Dachgauben: Zulässig sind stehende, Schlepp- oder Tonnengauben, max. 2 pro Dachseite, zusammen bis zu einem Drittel der Dachlänge. Anordnung in der unteren Dachhälfte. Unzulässig ist die gleichzeitige Anordnung von Dachgauben und Dachfenstern auf einer Dachseite. Die Vorderansichtsfläche je Dachgaube darf 2,50 m² nicht überschreiten.
- 2.1.5 Traufüberstand und Ortgang: mind. 0,50 m
- 2.1.6 Kniestock: bei E + D max. 1,20m, ab OK RFB bis UK Dachkonstruktion
bei II nicht zulässig
- 2.1.7 Gebäudesockel: max. 0,20 m über gewachsenem Gelände am höchsten Punkt des überbauten Urgeländes
- 2.1.8 Fassadengestaltung: Die Außenflächen sind mit Putzoberflächen in heller Farbgebung zu versehen. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Holzverschalungen ohne deckende Farbzusätze, Glasanbauten zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind zulässig. Unzulässig sind Waschbetonplatten, Glasbausteine, Asbestzementwerkstoffe, Klinker, reflektierende Metallverkleidungen.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude; Kfz-Stellplätze

- 2.2.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Form und Gestaltung anzupassen. Bei zeitlich versetzter Errichtung von unmittelbar aneinander gebauten Garagen entlang gemeinsamer Grenzen ist die zweite an die erste in Höhe, Form und Dachneigung anzupassen.

- 2.2.2 Vor jeder Garage ist ein Stellplatz mit 5 m Tiefe auf dem Grundstück anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf. Aneinandergebaute Stellplätze auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze ebenfalls nicht eingezäunt werden. Die Stellplatzfläche ist zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.
- 2.2.3 Bei den Parzellen 11 und 12 ist von der Erschließungsstraße bis zur Vorderkante der Garagen an den zum Fußweg hin liegenden Grundstücksgrenzen (im Bereich der Stellplätze auf je ca. 5 m Länge) auch keine seitliche Einzäunung zulässig.

2.3 Einfriedungen:

- 2.3.1 Straßenseitig und zu den öffentlichen Fußwegen hin: max. 1,20m hohe Holzzäune mit senkrechter Lattung (keine "Jäger"zäune). Durchlaufende Betonsockel sind nicht zulässig.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,20 m hohe Holzzäune und verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune ohne durchlaufende Betonsockel.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Private Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 40 cm ab derzeitigem Gelände zulässig. Aufschüttungen auf den bachzugewandten Grundstücksseiten der Parzellen sind ab der bachzugewandten Baugrenze grundsätzlich unzulässig. Die Ausbildung jeglicher Stützmauern ist unzulässig.

2.5 Gestaltung öffentlicher Straßen und Wege

- 2.5.1 Die bogenförmige 3,50 m breite Haupteerschließungsstraße und die Wendeflächen sind bituminös zu befestigen oder zu pflastern.
- 2.5.2 An den beiden Einmündungen in die Bayerwaldstraße sind Aufpflasterungen vorzunehmen, um den Wohncharakter zu betonen. Art und Umfang werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.
- 2.5.3 Der 2,50 m breite Mehrzweckstreifen ist wasserdurchlässig mit Rasenfugenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm) oder mit Schotterrasen auszubilden. Der Streifen ist höhengleich (!) mit der Fahrbahn herzustellen, das Entwässerungsgefälle ist nach Möglichkeit zum Randstreifen hin anzulegen, um dessen Versickerungsfläche mit zu nutzen. Straßeneinläufe sind in diesem Fall an die Außenkanten der Randstreifen zu legen.

2.5.4 Die Fußwege sind entspr. den Festsetzungen durch Planzeichen auszubilden.

3. Festsetzungen zur Grünordnung

3.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.1 Umsetzung

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen.

3.1.2 Liste zu verwendender Obstbäume

Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen: Hauszwetschge
Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
Walnuß: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.3 Liste zu verwendender Gehölzarten an den Oberflächenwassermulden

Stückzahl und Artenzusammensetzung je nach Größe und Feuchtigkeit der Pflanzflächen

Alnus glutinosa	Hei 2xv o.B.	150-200	- Schwarzerle
Viburnum opulus	Str 2xv o.B.	60-100	- Wasserschneeball
Prunus padus	Str 2xv o.B.	60-100	- Traubenkirsche
Frangula alnus	Str 2xv o.B.	60-100	- Faulbaum
Salix cinerea	Str 2xv o.B.	60-100	- Asch-Weide

3.1.4 Sicherung der Baumstandorte

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen im Mehrzweckstreifen und am Fahrbahnrand sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o.ä.)

3.1.5 Wiesenflächen, Uferstaudensaum

Sämtliche Wiesenflächen sind durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr als extensive Flächen zu erhalten. Erforderliche kleinflächige Neuansaat sind mit standortangepaßtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Jegliche Behandlung mit Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Ein ausreichend breiter Streifen am Ufer ist durch einmalige Mahd alle 2-3 Jahre als Hochstaudensaum zu erhalten.

3.1.6 Kinderspielplatz

Zur optimalen Gestaltung des gepl. Abenteuerspielplatzes am Wald- und Bachrand ist eine detaillierte Planung im Maßstab mind. 1 : 200 zu erstellen.

3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Je Parzelle sind mind. 2 Laub- oder Obstbaum-Hochstämme (!) als Hausbäume zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer innerer Durchgrünung zu erzielen.

3.2.2 Für weitere Gestaltungshinweise zur Anlage privater Hausgärten wird jedem Bauwerber von der Gemeinde die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre ausgehändigt.

4. Hinweise

4.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Der Bürger im ländlichen Raum muß zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben ausgehende Geruchs-, Staub- und Geräuscentwicklungen tolerieren.

4.2 Vorhandener Schmutzwasserkanal

Der Geltungsbereich wird von einem vorhandenen Schmutzwasserkanal in einer Tiefe von nur ca. 2,50 m durchquert (s. Plan).

Die Bauwerber der betroffenen Grundstücke werden darauf hingewiesen, daß eine Überbauung nur mit nicht unterkellerten Nebengebäuden zulässig ist und mit der Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten zu rechnen ist.

4.3 Stellflächen für Abfallbehälter

Ausreichend große Stellflächen für Abfallbehälter auch für die gepl. Einführung getrennter Restmüllerfassungen (z.B. organische Abfälle) sind auf den Privatparzellen vorzusehen.

4.4 Herbizide, Pestizide und Mineraldünger

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Mineraldünger auf öffentlichen und privaten Flächen sollte zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers unterbleiben.

4.5 Wandbegrünung von Garagen und Nebengebäuden

Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sollten allseitig mit Kletter- oder Spalierpflanzen begrünt werden.

4.6 Oberflächenbehandlung von Holzzäunen

Holzzäune sollten nicht mit lösemittelhaltigen Lacken und Lasuren behandelt werden.

4.7 Nutzung von Dachwasser

Anfallendes Dachwasser sollte zur Schonung des Trinkwasserverbrauchs in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) gesammelt und zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung benutzt werden.

4.8 Bodendenkmäler

Vor Beginn jeglichen Humusabtrages ist die Untere Denkmalschutzbehörde (Kreisarchäologe Herr Böhm) im Landratsamt Straubing-Bogen (Tel. 09421/300-263 oder 09422/5897) frühzeitig zu verständigen, um diese Arbeiten zu überwachen und die entstehenden Erdaufschlüsse auf Bodendenkmäler durchsehen zu können.

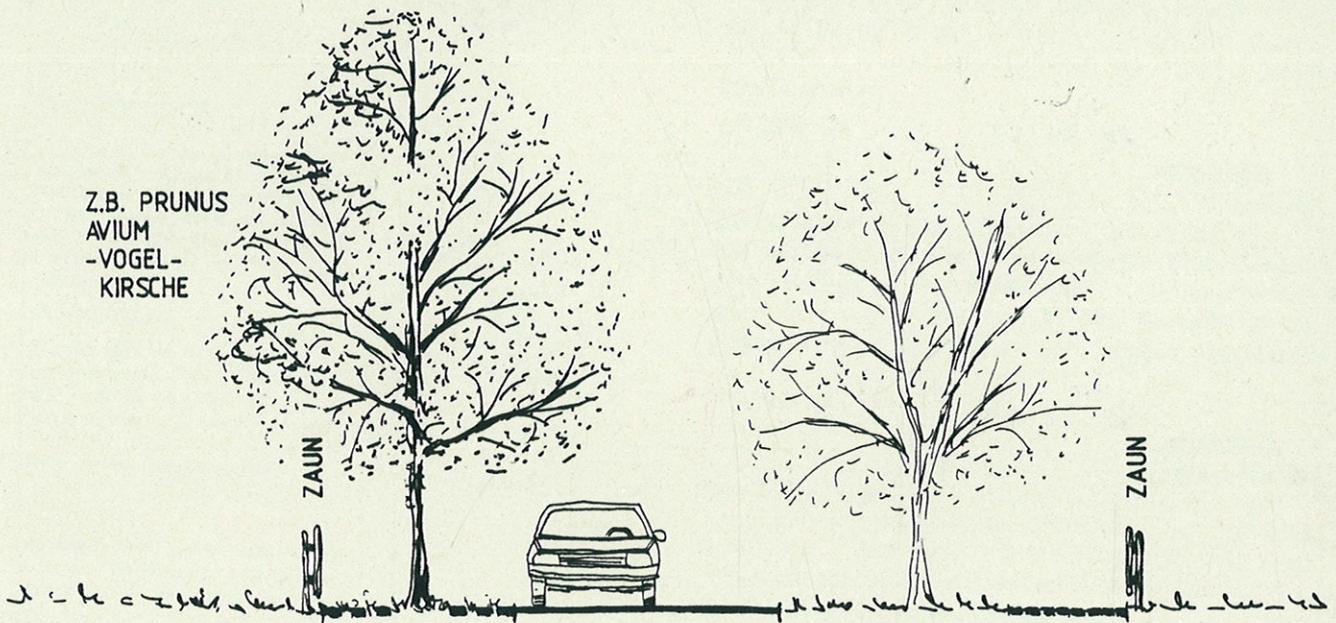
Die Bauträger und die ausführenden Firmen sollten ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut zu melden, hingewiesen werden.

4.9 Verwendung v. wiederaufbereitetem Bauschutt

Für die Herstellung des Straßen- und Wegeunterbaus soll nach Möglichkeit wiederaufbereiteter Bauschutt aus dem Bauschuttrecycling verwendet werden.

5. Anlagen

5.1 Schnitt - Erschließungsstraße M = 1:100



⊙ VER- UND ENTSORGUNGS-
LEITUNGEN JEDLICHER ART

MIND. 2,50 M , SIEHE ZIFF. 1.6 DER FESTSETZUNGEN
DURCH TEXT!

PRIVATGRUND

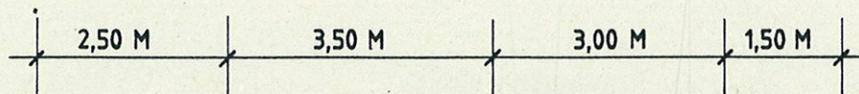
ÖFFENTL. MEHR-
ZWECKSTREIFEN
MIT EINZEL-
BAUMPFLANZUNG
-WEITFUGIG VER-
LEGTES, GROSS-
FORMATIGES
PFLASTER MIT
RASENFUGEN
BZW. SCHOTTER-
RASEN -

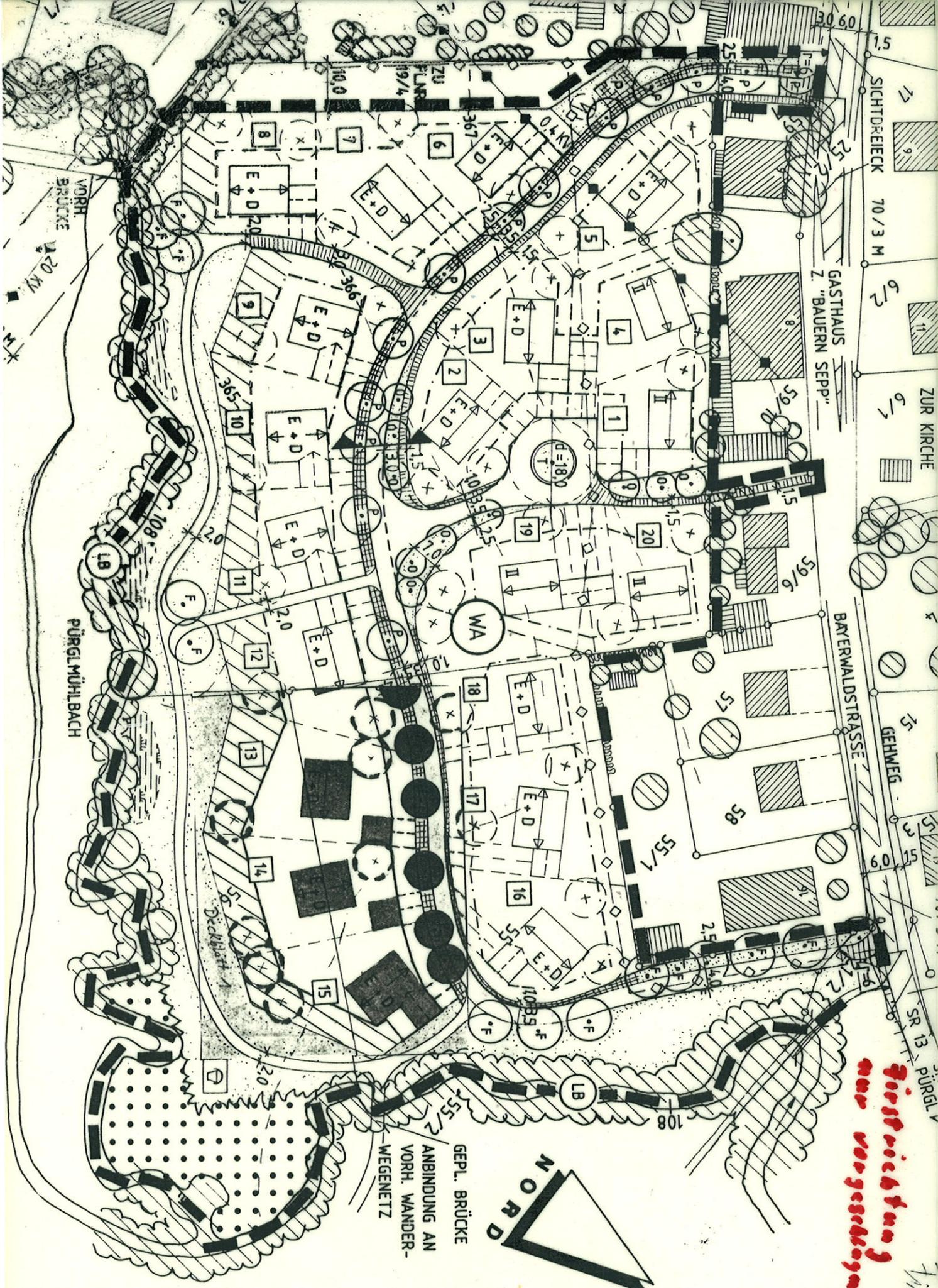
ERSCHLIESSUNGS-
STRASSE
- BITUMINÖSE BE-
FESTIGUNG ODER
PFLASTERUNG

ÖFFENTL. WIESEN-
FLÄCHE MIT OBST-
BAUMPFLANZUNG

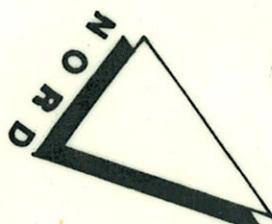
ÖFFENTL. FUSSWEG
-PFLASTER-

PRIVATGRUND





*Gipsrickfang
neu vorgeschlagen*



GEPL. BRÜCKE
ANBINDUNG AN
VORH. WANDER-
WEGENETZ