

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verweilungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Table with columns: Nutzung, Grundflächenzahl-GRZ § 17 I.V.m. § 19 BauNVO, Geschossflächenzahl-GFZ § 17 I.V.m. § 20 BauNVO
Rows: WA max. 0,4 max. 0,8

2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
2.1 Zulässige Grund- / Geschosflächen
2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude (GA/ CPI NG)
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E)
Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen. Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D),
das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen;
Bautyp B: Erdgeschoss und I Obergeschoss (E+I),
das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

Table with columns: Haustyp, Höhenlage in m ü. NN
Rows: Garage Parzelle 1 (426,80), Haus 1 (Parzelle 1/2) (426,50), Garage Parzelle 2 (425,50), Garage Parzelle 3 (427,00), Haus 2 (Parzelle 3/4) (427,00), Garage Parzelle 4 (427,00), Garage Parzelle 5 (427,00), Haus 3 (Parzelle 5/6) (427,50), Garage Parzelle 6 (427,00), Garage Parzelle 7 (427,00), Haus 4 (Parzelle 7/8) (426,50), Garage Parzelle 8 (426,00)

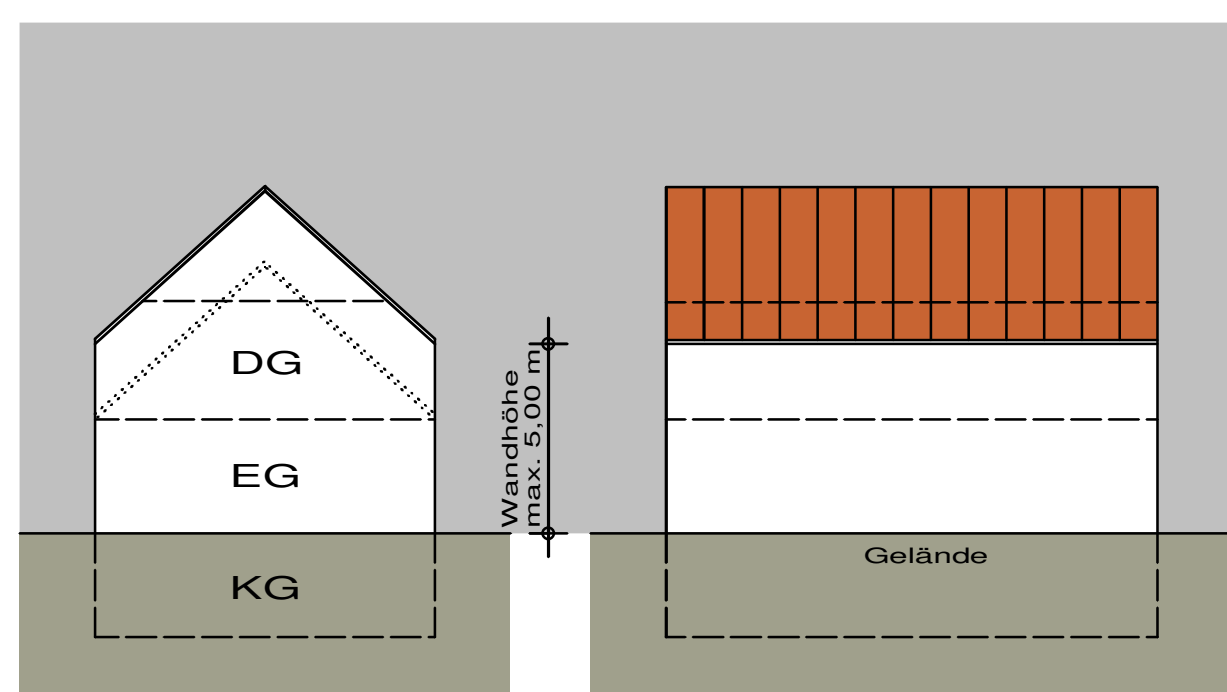
3) BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist nur für Doppelhäuser auf den betreffenden Grundstücken sowie für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Point III“ und des Deckblatts Nr. 01 unberührt.

SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

- BAUTYP A:
BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 35-45°



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen. Bei Garagen, die an öffentliche Erschließungsstraßen und private Zufahrten grenzen, wird ein Abstand von mind. 0,5 m zum Fahrbahnrand festgesetzt. Die der Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.
Zubehöranlagen sind nur in geringfügigem Ausmaß zulässig, soweit keine Verletzung zu den erforderlichen Abstandsflächen hervorgerufen wird.

- 4.1 An der Grundstücksgrenze aneinandergebaut Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen. Nebengebäude < 20 m² Grundfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
4.2 Private Verkehrsflächen
4.2.1 Privatweg/ Zufahrten
Die vertikale Erschließung der Häuser 2 - 4 hat entsprechend der Anordnung des Privatweges (PW) über die im Bebauungsplan ausgewiesene Einfahrt und Ausfahrt zu erfolgen.
4.2.2 Stellplätze
Anordnung der Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.
Anzahl der Stellplätze
Je Wohnung ist die Errichtung von 2 Stellplätzen erforderlich.

- 4.3 Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Auf Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird verwiesen.

- 5) FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die Firstrichtung ist flächenmäßig zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen. Eine Drehung ist bei der Doppelhausbebauung unzulässig.

Table with columns: NUTZUNG, GROSSE IN M²
Rows: WA - Doppelhaushälfte, 180

- 6) MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Table with columns: NUTZUNG, WOHNUMGEN (W/ HG)
Rows: WA - Doppelhaushälfte, max. 1 WHG je Doppelhaushälfte

- 7) ANZAHL DER WOHNUMGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

- 8) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
8.1 Gestaltung baulicher Anlagen
8.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD);
Dachneigung: 30-35°, Pultdach: 7-25°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gröndach;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Pultdach - Traufe max. 0,75 m; Pultdach - First, Ostgang max. 0,50 m; unzulässig;
Dachaufbauten: der Ausbau der Garagen und Carports als Dachterrasse wird als unzulässig erklärt.

- 8.1.2 Wohngebäude
Bautyp A
Dachform: Satteldach (SD);
Dachflächen: Dachflächen sind rechteckig auszubilden;
Dachneigung: 35-45°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig.
Dachüberstand: Ostgang max. 0,50 m; Traufe max. 1,00 m; Dachgauben sind nur als Schlegelgauben mit einer max. Höhe von 0,90 m und einer max. Breite von 1,20 m zulässig.
Einschnitte in der Dachfläche sind nicht zulässig;
unzulässig;
Bautyp B
Dachform: Satteldach (SD);
Dachflächen: Dachflächen sind rechteckig auszubilden;
Dachneigung: 20-30°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig.
Dachüberstand: Ostgang max. 0,50 m; Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerggiebel/ Standgiebel: unzulässig;

- 12) PFLANZMASSNAHMEN
Die in der Plandarstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Baum/ Strauchpflanzungen sind variabel, wobei das planerische Konzept im Grundriss einzuhalten ist.
12.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Strauchraum
Zur Begründer des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 15.1 und 15.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Zur Begründer der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 15.2 und 15.3 und den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.
Bei Strauch- oder Baum/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.

- 13) PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Anforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und antypisch zu entwickeln sind.
14) SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 19920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Point III“ und des Deckblatts Nr. 01 unberührt.

- BAUTYP B:
BAUWEISE:
Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 20-30°

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 8.2 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzlatenzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune (Hecken)
Zaunhöhe: - straßenseitige Begrenzung: max. 1,00 m ab OK Verkehrslinie; - seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 1,80 m ab OK fertigem Gelände, unzulässig;
Sockel:

- 8.3 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,20 m zulässig. Ein unmittelbares Aneinanderengrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern;
max. 1,00 m ab fertigem Gelände an der östlichen Grundstücksgrenze;
Höhe: Ansonsten max. 0,8 m ab fertigem Gelände;
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Hinweise:
Die Geländehöhe ist auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

- 9) RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhaltebecken oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserklärungsanlage).
Je Parzelle ist ein Puffervolumen von mindestens 6 m³ bereitzustellen. Die Dimensionierung der erforderlichen Rückhalteanlagen ist in der Entwässerungsplanung im Zuge der Bauvorlage nachzuweisen.

- B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
10) NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Die Festsetzung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

- 11) VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGänge
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwangsläufig zu befahrende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Diese ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Verkehrsvorschriften dem nicht entgegensteht, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzunehmen ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorzusehen sind Porenpflaster, Rasenpflaster, Sandpflaster und vergleichbare Beläge.

- 12) PFLANZMASSNAHMEN
Die in der Plandarstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Baum/ Strauchpflanzungen sind variabel, wobei das planerische Konzept im Grundriss einzuhalten ist.
12.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Strauchraum
Zur Begründer des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 15.1 und 15.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Zur Begründer der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 15.2 und 15.3 und den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.
Bei Strauch- oder Baum/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.

- 13) PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Anforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und antypisch zu entwickeln sind.

- 14) SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 19920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

- 15) ARTENLISTEN
Genauere Angaben zum höchsten Pflanzenzustand (HW) als Grünungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufstrebendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwassersticht und aufreißersicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwassererschwingungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Veränderung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserrwirtschaft des Landratsamtes Landshut zu beteiligen.
Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreiliegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

- 16) GRUNDWASSERSCHUTZ
Genauere Angaben zum höchsten Pflanzenzustand (HW) als Grünungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufstrebendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwassersticht und aufreißersicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwassererschwingungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Veränderung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserrwirtschaft des Landratsamtes Landshut zu beteiligen.
Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreiliegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

- 17) REGENERATIVE ENERGIEINZUNUTZUNG
Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zu dem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

- 18) REGENERATIVE ENERGIEINZUNUTZUNG
Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zu dem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

- 19) REGENERATIVE ENERGIEINZUNUTZUNG
Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zu dem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

- 20) REGENERATIVE ENERGIEINZUNUTZUNG
Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zu dem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

- 21) REGENERATIVE ENERGIEINZUNUTZUNG
Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zu dem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

- 22) REGENERATIVE ENERGIEINZUNUTZUNG
Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zu dem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Point III“ und des Deckblatts Nr. 01 unberührt.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 14.3 Sträucher
Qualität vSt, mind 4 Tr., 60-100
Cornus sanguinea
Roter Hartriegel
Haseulnuss
Pflafrhöhnchen
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Hunds-Rose
Rosa arvensis
Kriech-Rose
Wein-Rose
Rosa ruginosa
Rosa corymbifera
Rosa majalis
Salix aurita
Salix purpurea
Salix nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Wein-Schneeball
andere, heimische, standortgerechte Arten.

- 14.3 Sträucher
Qualität vSt, mind 4 Tr., 60-100
Cornus sanguinea
Roter Hartriegel
Haseulnuss
Pflafrhöhnchen
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Hunds-Rose
Rosa arvensis
Kriech-Rose
Wein-Rose
Rosa ruginosa
Rosa corymbifera
Rosa majalis
Salix aurita
Salix purpurea
Salix nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Wein-Schneeball
andere, heimische, standortgerechte Arten.

- 14.3 Sträucher
Qualität vSt, mind 4 Tr., 60-100
Cornus sanguinea
Roter Hartriegel
Haseulnuss
Pflafrhöhnchen
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Hunds-Rose
Rosa arvensis
Kriech-Rose
Wein-Rose
Rosa ruginosa
Rosa corymbifera
Rosa majalis
Salix aurita
Salix purpurea
Salix nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Wein-Schneeball
andere, heimische, standortgerechte Arten.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Point III“ und des Deckblatts Nr. 01 unberührt.

HINWEISE DURCH TEXT

- 1) PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Tiefenbach zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßnahmehaftung beding und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

- 2) BAUGRUND
Zur engedigten Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, sind den Bauherren die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.
3) BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhäufen und in Mietern (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Köpfbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenänderung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlagerung soll bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit lehrer-zulässigen, winterhartem und stark wasserzehlenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waidstaude, Senge, Lupine) als Gründüngung anzubauen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

- 4) DENKMALSCHUTZ
Bei Erarbeiten in Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die in der Anlage vorhandenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BauDGdch wird verwiesen.

- 5) NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB, Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

- 6) FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLIETUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterbinden: Ver- und Entwässerungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

- 7) ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzungen. Kann der angefallene Abfall nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von dem Abfallsitznehmer dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.

- 8) LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natrumbeladmet) wird angeraten.

- 9) REGENERATIVE ENERGIEINZUNUTZUNG
Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zu dem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

- 10) GRUNDWASSERSCHUTZ
Genauere Angaben zum höchsten Pflanzenzustand (HW) als Grünungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufstrebendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwassersticht und aufreißersicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwassererschwingungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Veränderung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserrwirtschaft des Landratsamtes Landshut zu beteiligen.
Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreiliegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

- 11) REGENERATIVE ENERGIEINZUNUTZUNG
Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zu dem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

- 12) REGENERATIVE ENERGIEINZUNUTZUNG
Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zu dem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

- 13) REGENERATIVE ENERGIEINZUNUTZUNG
Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zu dem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Hinweise durch Text des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Point III“ und des Deckblatts Nr. 01 unberührt.

HINWEISE DURCH TEXT

- 11) NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversickerung im gesamten Planungsareal ist dabei auf das unbedingte erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzulassen, sondern mittels breittreffiger Versickerung über die belüftete Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisterne) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.
Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreisetzungsvordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadhafem Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ("TRENKW") zu beachten.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupferhalt, die eine Gesamtdicke von 50 m überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldecken ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosionsschutzklasse C 3 (Schutzdauer lang) nach DIN EN ISO 12944-6 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Falls es bei Starkniederschlag oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeeveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungen und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzleit des Bundesumweltministeriums (www.brmbund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutz/Beh“).

- 12) GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON GEHÖLZEN
Feldernlüssen
Um mögliche Beeinträchtigungen von Fläddernmäusen, deren Wochentuben- oder Überwinterungsquartiere sich potenziell in Baumenden auszuschließen, wird folgende Verhaltensmaßnahme vorgeliegen:
- Beseitigung der Bäume außerhalb der Überwinterungszeit sowie nicht innerhalb der Wochentubenzeit.
Vögel
Um vermeintliche Verluste durch direkte (Tot-/) Verletzung oder auch Störungen von artenschutzrechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Brutzeit: Anfang März bis Ende September).

- 13) IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bauplanes landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubbmissionen (Ernte-Dusch, Trockenhitze) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauherren sind entsprechend darauf hinzuweisen.

- 14) DIN-NORMEN
Auf welche Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.

- 15) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bauplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksfläche der Flurnummer 1617 der Gemarkung Tiefenbach mit einer Fläche von 2.507 m².

- 16) INKRAFTTRETEN
Das Deckblatt Nr. 02 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Point III" durch Deckblatt Nr. 02 erfolgt gemäß § 13a