AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

MARKT HAAG i. Obb.

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLANUNG „OBERNDORF - OST - TEIL B“

FESTSETZUNGEN

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 09.09.2020

Geändert: 07.12.2020
28.01.2021

Bearbeitung:
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Achim Ruhland
Bahnanlage 1
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de

Inhaltsverzeichnis:

MARKT HAAG i. Obb. 1

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 3

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.Art der baulichen Nutzung

WA
Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäss § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung

2.1 Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) für:

Einzelhäuser	=	0,4
Doppelhaushälften	=	0,5
Mehrfamilienhäuser	=	0,8

soweit sich nicht auf Grund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

Maximale Grundflächenzahl (GRZ) für:

Einzelhäuser	=	0,25
Doppelhaushälften	=	0,3
Mehrfamilienhäuser	=	0,4

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch erdgeschossige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m und bis zu einer Größe von 15 m² bei Einzelhäusern und Mehrfamilienhäusern, sowie 12 m² bei Doppelhaushälften, sowie Balkone und Dachüberstände überschritten werden.
Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl um bis zu 50% überschritten werden.

Anzahl der Wohneinheiten

2 WE pro Einzelhaus auf den Parzellen 1 bis 9 und 12 bis 16
1 WE pro Doppelhaushälfte, Einliegerwohnungen bis zu einer max. Grösse von 50 m² werden hierbei nicht angerechnet, für die Parzellen Nr. 10, 11 und 17 bis 28
4 WE pro Mehrfamilienhaus auf den Parzellen 29,30 und 31

3. Gestaltung

3.1 max. zulässige Traufwandhöhe

OK Erdgeschossfertigfussboden (OK FFB) bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit Außenkante Außenwand:

Einzel- und Doppelhäuser	6,50 m
Mehrfamilienhäuser	6,80 m

Sockelhöhe

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25cm unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Zusammengebaute Häuser

Doppelhäuser müssen profilgleich angebaut werden

Gebäudeproportionen

Bei freistehenden Einfamilienhäusern darf das Verhältnis von Breite zu Länge max. 1 : 1,2 betragen.

Dächer bei Haupt- und Nebengebäuden

Dachform	Satteldach
Dachneigung	22° - 32°
Dachdeckung	ziegelrote kleinformatige Dachsteine, Blech, Glas nur bei Anbauten
Anbauten	Sattel- und Pultdächer mit max. 25°
Firstverlauf	über die Längsrichtung des Gebäudes

Dachaufbauten

unzulässig:
Dacheinschnitte

zulässig:
Gauben sind zulässig, bei Einzelhäusern 1 Zwerchgiebel pro Dachseite, außenwandbündig, Breite max. 3,00 m, First mindestens 0,5 m unter First Hauptgebäude, bei Doppelhaushälften 1 gemeinsamer Zwerchgiebel pro Dachseite, aussenwandbündig, Breite max. 4,00 m, First
mind. 0,5 m unter First Hauptgebäude ,

bei Mehrfamilienhäusern 2 Quergiebel zur Gartenseite, max. 2,50 m über die Gebäudeflucht, Breite max. 4,00 m, und 3 Zwerchgiebel zur Straßenseite, aussenwandbündig, Breite max. 2,00 m je Giebel, First mindestens 0,5 m unter First Hauptgbäude.

Solarkollektoren sind in der Dachfläche an First oder Traufseite zulässig.

Blockhäuser aus runden, sichtbaren, Holzstämmen sind unzulässig**.**

4. Garagen, Nebenanlagen

4.1 Garagen und Stellplätze

sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen und der Bauräume, sowie in den Vorgärten entlang der Strassen zulässig.

Anzahl der Stellplätze
2 Stellplätze pro Wohneinheit.

Stauraum
mindestens 5,00 m zwischen Garage und Fahrbahn

Zusammengebaute Grenzgaragen sind profilgleich zu errichten; die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen.

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 12 qm zulässig.

5. Einfriedungen

Zaunanlagen sind, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewähren, sockelfrei und mit einem Mindestabstand von 10cm zur Geländeoberkante zu errichten.

5.1 Zulässig sind

Holzzäune, sockellos, mit senkrechter Lattung, Maschendrahtzäune, Doppelstabzäune sockellos, max. 1,30 m hoch, hinterpflanzt.

5.2 Vor Garagenzufahrten

ist keine Einfriedung zulässig.

5.3 Terassentrennwände

Terassentrennwände sind bei Doppelhäusern gem. BayBO zulässig

6. Grünordnung, Befestigte Flächen

6.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualtitätsanforderungen des Bunds deutscher Baumschulen entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Ein ausreichend großer Wurzelraum (mindestens 2,50 x 2,50m) ist zu sichern und von Überbauung und Befestigungen aller Art frei zu halten. Folgende Mindestgrößen für die Baumgruben sind einzuhalten: 1,5 x 1,5 x 0,6m für Pflanzgröße 14-16 StU.; 1,0 x 1,0 x 0,5m für Pflanzgröße 10-12 StU. Zu pflanzende Solitärgehölze auf den Privatflächen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur Pflegeschnitte zur Erhaltung der Verkehrssicherheit zulässig. Kappungsschnitte sind unzulässig, außer Sie dienen der Verkehrssicherheit.
Der Ortsrand im Osten des Geltungsbereiches und die Südseite des Lärmschutzwalles sind dicht zu bepflanzen (Pflanzlisten s. Punkt 6.2 - 6.3).
Pflanzungen sind fachgerecht gemäß DIN 18320, 18916 und 18917 auszuführen und in der nach Baunutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode fertigzustellen. Für Baumneupflanzungen ist ausreichend durchwurzelbarer Pflanzraum (mind. 13 cbm) gemäß FLL-Richtlinie sicherzustellen.

6.2 Öffentliche Grünflächen

Die Grünflächen sind als extensiv zu pflegende Wiesenstreifen auszubilden.
Die Flächen dürfen maximal zweimal / Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung ist unzulässig. Gemäß Festsetzungen durch Planzeichen sind Baumpflanzungen vorzunehmen.

Die zu pflanzenden Arten sind aus nachfolgender Artenliste zu entnehmen. Es ist bei den Randbereichen darauf zu achten, dass die Landwirtschaft durch die Baumpflanzung (Wurzelwerk) nicht beeinträchtigt wird.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv, mit Ballen 10-12cm StU.

6.3 Private Grünflächen auf Bauparzellen: Allgemeine Pflanzbindungen.

Durch den Grundstücksbesitzer ist auf den Privatgrundstücken je angefangene 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen entlang des Straßenraumes können auf die Gesamtzahl angerechnet werden. Die Pflanzstandorte können verändert werden, die Anzahl muss beibehalten werden.

Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Folgende Arten können verwendet werden:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 xv, mit Ballen 10-12cm StU.
Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

Obstgehölze:
(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten)

Es sind ausschließlich Feuerbrand-resistente Sorten zu verwenden. Eine Verwendung für die straßenbegleitenden Baumpflanzungen ist nicht möglich.
Pflanzqualität: Halbstamm

6.4 Öffentliche Grünflächen mit besonderen Festsetzungen (s. Festsetzungen d. Planzeichen 5.1.3)

Entlang der östlichen Grenze des Siedlungsgebietes im Übergang zur freien Landschaft ist eine **Wildhecke** zu Pflanzen. Für die Pflanzung der Wildhecke ist ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Pflanzware des Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zulässig (§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG.)Die nachfolgenden Arten können hier verwendet werden.

Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa arvensis	Feld-Rose

Pflanzabstand - Pflanzung im Dreiecksverband; Pflanzabstand 1,50m
die Grenzabstände n. BayBO und AGBGB sind hier zu beachten
Pflege: Die Hecke ist in den ersten 7 Jahren vor Verbiss zu schützen;
Die Flächen sind zu mähen und das Mahdgut ist abzufahren;

Wiesenflächen zu Punkt 6.4

Um die öffentlichen Grünflächen in das ländliche Umfeld integrieren zu können, ist im zentralen Bereich der Siedlung (festgesetzte öffentliche Grünfläche) eine extensiv genutzte Flachlandmähwiese über autochthones Saatgut zu entwickeln.
Anlage: Mittels Saatgut aus Spenderflächen umliegender Biotope oder autochthones Saatgut des Ursprungsgebietes 16. „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“
Pflege: Die Fläche ist 2mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren
Der Einsatz und Pestiziden, Herbiziden und Düngemitteln ist auf der Fläche untersagt.

6.5 Befestigte Flächen (Stellplätze, Umwegungen, Terrassen)

Auf den privaten und öffentlichen Flächen sind alle Nebenanlagen wasserdurchlässig zu gestalten z.B. mit Kies, Rasengittersteinen und höchstdurchlässigen Pflasterbelägen.

Je angefangener 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum gemäß Artenliste unter Nr. 6.3 zu Pflanzen.

6.6 Freiflächengestaltungsplan

Zur Sicherstellung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen ist auf Ebene des jeweiligen Bauantrags ein Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen.

C Hinweise

Hinweise zur Wasserwirtschaft

Niederschlagswasserversickerung und -ableitung.

Niederschlagswasser von Dachflächen, Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen und sonstigen befestigten bzw. bebauten Nebenflächen gemäß §14 BauNVO sind auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung) zu beachten.

Niederschlagswassernutzung

Auf den Privatgrundstücken sind Zisternen mit einem Volumen von mindestens 3 cbm als Regenspeicher zur Gartenbewässerung zugelassen.

Schmutzwasserbeseitigung

Schmutzwasser aus den Baugrundstücken ist nach den geltenden Regeln der Technik und des jeweils geltenden gemeindlichen Satzungsrecht zur Entwässerung über die gemeindlichen Trennkanalisation abzuführen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt über die Gemeinde Haag i. OBB unter Beachtung der jeweils geltenden Satzungsrechtes.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Archäologische Funde, die beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage treten unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 DSchG).

Immissionsschutz

Im Norden des Geltungsbereiches grenzt der bereits im Zuge der Erschließung des Bereiches „Oberndorf Teil A“ erstellte Lärmschutzwall an. Dieser ist Bestandteil des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans. Da er jedoch wichtige Schutzfunktion für diesen Bebauungsplan wahrzunehmen hat, ist zu überprüfen, ob die vorgegebenen Höhen von 3,00m bzw. 5,50m eingehalten worden sind.

Weitere Hinweise

Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Rauch und Gerüche sowie Insektenflug ausgehen. Diese Emissionen können auch zu unüblichen Zeiten wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten und sind unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Nach Auskunftsstand der zugänglichen Datengrundlagen liegen im Vorhabensbereich keine Altlasten vor. Sollten bei den Grabungsarbeiten auf der Vorhabenfläche aber auffällige Bodenstrukturen angetroffen werden, so ist umgehend das Landratsamt zu informieren und die Arbeiten so lange zu unterbrechen, bis eine Aussage zu den anthropogenen Auffüllungen getroffen werden kann.

Information zu Hochwasser und Versicherungen:
Planer und Bauherr werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenereignisse ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums. Weiterhin möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach §202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung-Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) zu verwenden.

Die Rodung der Bestandsgehölze auf der Gemarkung Winden ist nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. (§39 Abs. 5 BNatSchG)

Erstellt:

Eichendorf,

Achim Ruhland
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Bahnanlage 1
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de