D E C K B L A T T 1 3

zum

B E B A U U N G S P L A N

" WA HOCHFELDER "

MIT G R Ü N O R D N U N G

GEMEINDE : ARNBRUCK
LANDKREIS : REGEN

PLANUNG : ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE
W E B E R PARTGMBB • STADTPLANER
DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

DIESES BBPL - DECKBLATT UMFASST INSGESAMT 28 SEITEN mit 31 Seiten Anhang (Geotechn. Bericht ifb Eigenschenk GmbH, Deggendorf vom 11.12.2019)

I N H A L T :

Seite

Die Unterpunkte einzelner Ziffern der Gliederung sind im Aufstellungsschema des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 19.08.1975 durchnummeriert.

1.) VERFAHREN 3

2.) ÜBERSICHTSPLÄNE 4

3.) BEBAUUNGSPLAN – DECKBLATT 5

4.) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 6

5.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (WEITERE FESTSETZUNGEN)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung 12
- 1.2 Mass der baulichen Nutzung 12
- 1.3 Bauweise 12
- 1.4 Mindestgrösse der Baugrundstücke 12
- 1.5 Firstrichtung 13
- 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen 13
- 1.7 Höhenlage / Gelände 16
- 1.8 Oberflächenbefestigungen 16

6.) PLANLICHE FESTSETZUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG)

- 2.0 Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen 17
- 3.0 Planliche Hinweise 22
- 4.0 Kinderspielplatz 23

7.) ÖKOLOGISCHE HINWEISE / DULDUNGSPFLICHTEN / HINWEISE 24

8.) UMWELTBERICHT 27

ANHANG: Geotechnischer Bericht des IB ifb Eigenschenk mit Nr. 3191730 vom 11.12.2019

Abkürzungen:		
	BBPL	= Bebauungsplan
	FNPL	= Flächennutzungsplan
	BayBO	= Bayerische Bauordnung
	BauNVO	= Baunutzungsverordnung
	BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz
	FFOK	= Fussboden-Fertigoberkante

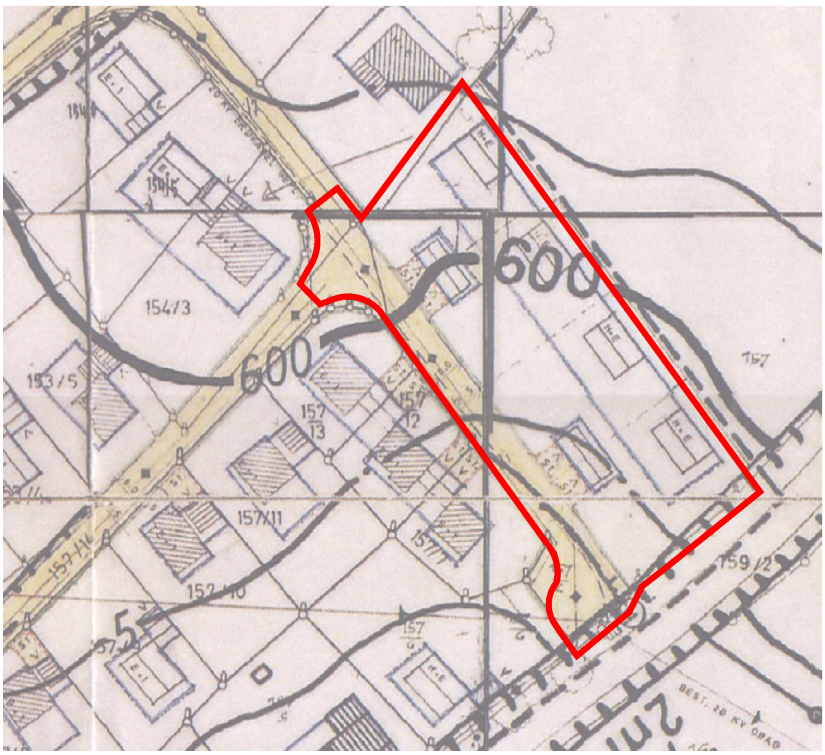
1. V E R F A H R E N

1	Der Gemeinderat der Gemeinde Arnbruck hat in seiner Sitzung am 01.08.2018die Änderung des Bebauungsplans "HOCHFELDER" der Gemeinde Arnbruck mit Deckblatt Nr. 13 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2	Die Bürgerbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 06.05.2020 bis 08.06.2020 stattgefunden. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB am Änderungsverfahren beteiligt.
3	Der Gemeinderat Arnbruck hat in der Sitzung am 17.06.2020 die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen beschlussmässig behandelt und die Änderung des Bebauungsplanes "HOCHELDER“ mit Deckblatt Nr. 13 als Satzung beschlossen.
4	Der Gemeinderat Arnbruck hat in der Sitzung am 02.12.2020 beschlossen eine erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen.
5	ausgefertigt: Gemeinde Arnbruck, …….2020 A.Leitermann,1.Bürgermeisterin Siegel
6	Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 13 "WA HOCHFELDER", in der Fassung vom ……..2020 wurde am …….2020 ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 13 ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Arnbruck, den ……2020 A.Leitermann,1.Bürgermeisterin Siegel
7	Planungsablauf: 1.Entwurfsfassung : Allersdorf, 19.02.2020 2.Entwurfsfassung : Allersdorf, 16.12.2020 Fassung Billigung : Allersdorf, 09.03.2021 Planfassung : Allersdorf, ……...2020 ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R PARTGMBB S T A D T P L A N E R DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49 e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

2. Übersichtspläne

2.1. Auszug Flächennutzungsplan Arnbruck M 1 : 5000

2.2 Auszug Bebauungsplan vom 19.08.1975 o.M.



3.0 B e b a u u n g s p l a n – Deckblatt Nr. 13 M 1:1000

4. Begründung zum Bebauungsplan – Deckblatt

4.1 Planungsanlass / Begründung:

Die Änderung mit Deckblatt 13 des rechtskräftigen Bebauungsplanes "HOCHFELDER" in Arnbruck ist in erster Linie mit der gestiegenen Nachfrage an Wohnbauflächen in Arnbruck begründet.
Mit der Änderung von Gestaltungsvorgaben zu den Gebäuden soll zudem eine zeitgemässere Gebäudearchitektur ermöglicht werden.

Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB [1] aufgestellt werden, weil

- der Geltungsbereich des Deckblattes im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 1.08.1975 beinhaltet ist,
- die gleiche Wohnnutzung wie im ursprünglichen Bebauungsplan (WA) vorgesehen ist,
- die geplante Wohnbebauung der Eigenart und dem Masstab der bereits bestehenden Wohnbebauung in der direkten Umgebung entspricht, und
- dadurch eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht notwendig ist.

Begründet ist die Aufstellung des Deckblattes zu dem bestehenden Bebauungsplan-Deckblatt mit:

- der deutlich gesteigerten Nachfrage nach Wohnungen im Allgemeinen und im Gemeindegebiet von Arnbruck,
- der geringen Fläche der neu überplanten Bebauungsplanfläche
- der Anpassung der der Grundstücksgrössen an heutige Flächenvorgaben für Wohnbaugrundstücke,
- dem geringen Einfluss der zusätzlich erforderlichen Verkehrserschliessung über bereits vorgegebene öffentliche Strassen auf das Erschliessungskonzept des gesamten Baugebietes,
- der miteingeplanten Verkehrsanbindung für die geplante Baugebietserweiterung in Richtung Nordosten.

Zusätzlich sind Neudefinitionen und Klarstellungen erforderlich. Einige Festsetzungen werden auch hinsichtlich einer zeitgerechten Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen und der marktgerechten Nutzung geändert.

[1] BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen geändert:

- zulässige Dachneigungen/-deckungen / -abmessungen : dazu sind Aktualisierungen notwendig
- zulässige Wandhöhen: Für die Parzellen des Deckblattes 13 werden „Wandhöhen“ zur klareren Definition festgelegt. Die Wandhöhen werden gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Aussenwand mit der Oberfläche Dachhaut.
- Gegengiebel : zur zeitgerechten Gestaltung von Gebäuden sind Zwerch- und Gegengiebel zulässig;
- Schallschutz : zum Schallschutz sind im BBPL keine Festsetzungen vorhanden;
  Es wurde deshalb ein Immissionstechnischer Bericht zur Untersuchung der Schallauswirkungen aus dem Verkehrslärm der direkt anschliessenden Staatstrasse auf die künftige Wohnnutzung beauftragt, der auch notwendige Gegenmassnahmen aufzeigt.
  Als Grenzwerte werden die Vorgaben der 16.BImSchV herangezogen.
  → siehe immissionstechnischer Bericht des IB IFB, Deggendorf Nr. 3191730 vom 11.12.2019
  Es wurde festgestellt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV an den festgelegten Immissionsorten eingehalten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an der Parzelle 1 jedoch überschritten. Passive Schallschutzmassnahmen an der Parzelle 1 werden deshalb empfohlen.
- Garagen und Nebengebäude / Einfriedungen: zur zeitgerechten Gestaltung von Nebengebäuden werden weitere Dachformen zulässig und max. Wandhöhen definiert. Flächen für die Nebengebäude werden zeichnerisch festgesetzt.
- Grünordnung: im BBPL sind keine grünordnerischen Festsetzungen und Vorgaben vorhanden.

noch Begründung:

- Aufschüttungen / Ab-Grabungen : Festsetzungen dazu werden im ursprünglichchen Bebauungsplan nicht aufgezeigt. Es werden konkrete Höhenvorgaben festgelegt.
- Oberflächenbefestigungen : im ursprünglichen Bauungsplan fehlen hierzu Festsetzungen
- Bodendenkmäler : auf Empfehlung der Denkmalschutzbehörden wird ein Hinweis zu Bodendenkmälern eingeführt.

4.2 Planungsgrundlagen / Änderungen:

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- der rechtskräftige Bebauungsplan „HOCHFELDER“ vom 19.08.1975
- die Auszüge aus der digitalen Flurkarte - von der Gemeinde Arnbruck überlassen

4.3 Beschreibung des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 13:

4.3.1 Lage/Zuschnitt/Umgebung:

Die Fläche des Geltungsbereiches des Deckblattes 13 stellt den nordöstlichen Satzungsbereich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "HOCHFELDER" dar. Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen 4 Wohnbauparzellen werden, wegen der Berücksichtigung einer Vorbehaltsfläche für die spätere rückwärtige Erschliessung und dem notwendigen Einbau eines Regenrückhalteeinrichtung auf 3 Wohnparzellen reduziert.

4.3.2 Betroffene Grundstücke:

Der Geltungsbereich des Deckblattes 13 umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Arnbruck:

Fl.Nr.	Anschrift/Bezeichnung	Eigentumsart	Fläche
157 Teilfläche	Hochfeld	Privateigentum	3.511 m²
154/7 Teilfläche	Hochstrasse	öffentliche Strasse	187 m²
157/14 Teilfläche	Hochstrasse	öffentliche Strasse	66 m²
157/3 Teilfläche	Wegefläche	öffentlicher Weg	36 m²
157/2 Teilfläche	Mühlriegelweg	öffentliche Strasse	274 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich			4.074 m²

4.3.3 Erschliessung Sparten:

Verkehr:
Die Strassenerschliessung der 3 Bauparzellen wird mit dem Ausbau des Mühlriegelweges mit Wendemöglichkeit vor der Ecker Strasse (ST 2326) hergestellt. Im Geltungsbereich des Deckblattes wurde bereits eine Strassenfläche für die Anbindung der nordöstlich geplanten Baugebietserweiterung eingeplant. Die Zufahrt zum Wasserzwischenbehälter an der Nordwestgrenze des Geltungsbereiches wird mit einem privaten Weg festgesetzt.
Strassenbreiten und Umkehrflächen werden nach den Vorgaben der Abfallwirtschaft und der Feuerwehr erstellt.

noch Erschliessung:

Sparten:
Das gemeindliche Trinkwasserversorgungsnetz wird entsprechend verlängert. Die erforderliche Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich des Deckblattes wird berücksichtigt.

Die Rückhaltung des Oberflächenwassers ist in dem vorgesehenen Bereich im Geltungsbereich des Deckblattes mit einer noch zu planenden Regenrückhalteeinrichtung vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung ist über Anschlüsse aller betroffenen Grundstücke an das gemeindliche Kanalnetz der Gemeinde Arnbruck vorgesehen.

Die Stromversorgung ist über Spartenanschlüsse in die 3 Baugrundstücke aus der überörtlichen Versorgung durch das Bayernwerk geplant.

Die Telekommunikations- und Datenübermittlungsanlagen werden in das Baufeld entsprechend verlängert.

4.3.4 Flächen und Daten:

Fläche des Geltungsbereiches:

Alle Flächenangaben entstammen den Katasterangaben und elektronisch daraus ermittelten Teilflächen:

- Wohnbauflächen Parz. 1 – 3 = 2.388 m²
- Neue Erschliessungsstrassen = 1.049 m²
- Fläche Wasserversorgung = 77 m²
- Fläche Regenrückhaltung = 560 m²

Gesamtfläche Geltungsbereich Deckblatt 13 = 4.074 m²

4.3.5 Biotope:

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 13 zum Bebauungsplan "WA HOCHFELDER" liegen keine kartierten Biotope oder sonstige Schutzgebiete.

4.3.6 Geländeneigung / Höhenlage:

Die derzeitigen Grünlandflächen (Fl.Nr. 157) haben Hangneigungen nach Südwesten von ca. 6%. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 591 bis 605 m ü.N.N.

5 T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Die nachfolgende Nummerierung folgt der Ziffernfolge des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 19.08.1975. Abweichende oder ergänzende Festsetzungen werden kursiv dargestellt und begründet.

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1) BauNVO [1]

1.2 Mass der baulichen Nutzung

GRZ = *0,30*
Grundflächenzahl
als Höchstgrenze
(verringert)

GFZ = 0,70
Geschossflächenzahl
als Höchstgrenze
(unverändert)

II = *Zahl der Vollgeschosse*
als Höchstgrenze
(ergänzt)

1.3 Bauweise

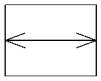
o = offene Bauweise
(unverändert)

1.4 Mindestgrösse der Baugrundstücke

= 600 m²
(unverändert)

[1] BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

1.5 Firstrichtung

 = die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zu dem Mittelstrich mit Pfeilenden

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.6.1 Hauptgebäude:

Dachform: Satteldach 21º- *30º*
(neu)

Kniestock: *nur 50 cm konstruktiver Kniestock zulässig.*
(neu)

Dachgauben: *zulässig ab 28º Dachneigung*
max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m,
Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m mit je max. 2,0 m² stirnseitiger Ansichtsfläche
(neu)

Gegengiebel: *untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit eine max. Ansichtsbreite von ¼ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.*
(neu)

Wandhöhen: *max. talseitige Wandhöhe: 6,50 m jeweils talseitig gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand – Dachhautoberseite*
(neu)

1.6.2 Nebengebäude:
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Nebengebäude:

Dachform:	Satteldach 21º- *30º*
Wandhöhe:	*max. talseitige Wandhöhe: 3,50 m jeweils talseitig gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand – Dachhautoberseite (neu)*

1.6.3 Nebengebäude:

Dachform:	eben
Wandhöhe:	*max. talseitige Wandhöhe: 3,00 m jeweils talseitig gemessen ab geplantem Gelände bis OK Flachdachrand (neu)*
Private Stellplätze:	vor den Garagen mind. *5,50 m* tief, die zur Strasse hin nicht eingezäunt werden dürfen, *zusätzlich mind.1 zusätzlicher Stellplatz/ Parzelle auf privaten Grünflächen als Längsparkplatz entlang Erschliessungsstrasse (neu)*

1.6.4 Dacheindeckung: *naturrote / anthrazitfarbene Ziegel oder Dachplatten (neu)*

Dachüberstände: *Satteldächer:*

Traufen	*mind. 0,80 m*
	max. 1,30 m
Ortgänge	*mind. 0,90 m*
	max. 1,50 m
	(neu)

1.6.5 Einfriedungen: *Holz- und Maschendrahtzäune sind zulässig; Holzstaketen- oder Hanichelzäune entlang den Strassenseiten, ohne Sockel, max. h= 1,10 m, Bodenabstand mind. 10 cm Mindestabstand Holzzaun zu Erschliessungsstrassen: 3,00 m vom Fahrbahnrand (neu)*

1.6.6 Schallschutz:

Parz. 1:
Die Schalldämmung aller Aussenbauteile (Wände, Fenster, Dächer) ist gemäss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu dimensionieren und auszuführen.

Als Massnahmen werden für Parz. 1 festgesetzt:

- *Für Aussenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die in Tabelle 7 der DIN 4109-1;2016-07 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.*
- *Alle Aussenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen ein bewertetes Schalldämm-Mass von mind. 30 dB nach DIN 4109-1:2016-07 aufweisen.*
- *Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Masse sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Aussenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung (33) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} zu korrigieren.*
- *Das Schallgutachten des ifb Eigenschenk GmbH mit der Nr. 3191730 mit Datum vom 11.12.2019 ist Bestandteil des Bebauungsplan-Deckblattes.*

Alle notwendigen Lärmschutzmassnahmen zum Strassenlärm sind von den Nutzern (Grundstückseigentümer, Gemeinde) zu veranlassen, zu unterhalten und zu finanzieren. Es können keine Ansprüche auf derzeitige und künftige Lärmschutzmassnahmen an den Strassenbaulastträger der ST 2326 gestellt werden.
Die den schalltechnischen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz-, Poschetsrieder Str.16, 94209 Regen zu den regulären Öffnungszeiten nach telefonischer Voranmeldung eingesehen werden.

1.7 Höhenlage/Gelände: neu

- *Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind auf das absolut notwendige Mass zu beschränken.*
- *max. Geländeveränderungen: h= 100 cm*
- *notwendige Geländeböschungen dürfen bis zu einem Neigungsverhältnis l/h = max. 1: 2,5 hergestellt werden.*
- *Mindestabstand der Böschungsränder zur Grundstücksgrenze: 50 cm*
- *Senkrechte Stützmauern und geschichtete Betonfertigteil-Füllsteinwände sind unzulässig.*

(neu)

1.8 Oberflächenbefestigungen: neu

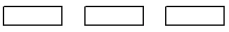
Befestigungen:	*Alle privaten befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenanteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet auszubilden.*
Vorgeschlagene Beläge:	*Granitpflaster, Betonkleinpflaster, Drainstone-Pflaster, o.ä. Schwarzdecken: nicht zulässig*
Hochborde:	*nicht zulässig*
Einfassungen:	*Graniteinzeiler, Granitleistensteine*
Stellplätze:	*Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.*
Regenrückhaltung:	*Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 6 m³ Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.*

6. P L A N L I C H E F E S T S E T Z U N G E N (ZEICHENERKLÄRUNG)

2. Für die planlichen Festsetzungen:

2.1

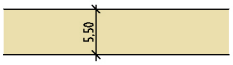
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Deckblattes



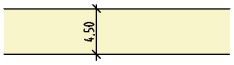
Grenze des Geltungsbereiches der geplanten Erweiterung (neu)

2.2 Verkehrsflächen

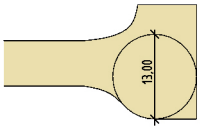
2.21



Neue öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der geplanten Ausbaubreite



Private Verkehrsfläche mit Angabe der geplanten Ausbaubreite (neu)



Wendefläche für öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe des Durchmessers

Mit der Erschliessungsplanung ist dem Staatlichen Bauamt Passau, Zweigstelle Deggendorf aufzuzeigen, dass

- *keine Oberflächenwasser aus den Erschliessungsstrassen, dem Baugebiet und den Regenrückhalteeinrichtungen in die Entwässererungseinrichtungen der ST 2326, bzw. auf die Strassenfläche geleitet werden,*
- *Massnahmen geschaffen werden, die eine verkehrstechnische Anbindung des Mühlriegelweges an ST 2326 verhindern.*

2.23 + 2.24 Grünordnung:

Für das Deckblatt 13 gelten die nachfolgenden neuen aktualisierten Festsetzungen. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan entsprechen nicht mehr den grünordnerischen Anforderungen an eine zeitgerechte Be- und Durchgrünung.

Grünflächen, Begrünung:

zu pflanzende Bäume nach Liste 1 allgemeine Begrünung in privaten Grünflächen und als Haus- und Obstbäume;
die im BBPL-Deckblatt dargestellten Standorte der Bäume werden empfohlen

vorhandenen und zu erhaltende Bäume

geplanter Standort für zu pflanzende Sträucher auf privaten Grünflächen nach Listen 2 + 3;
die im BBPL – Deckblatt dargestellten Standorte der Gehölze werden empfohlen

Positive Pflanzlisten:
Liste 1.1 — *autochtones Pflanzgut*
Laubbäume:
Quercus robur - Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Tilia cordata - Winter-Linde
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Ulmus glabra - Berg-Ulme
Fraxinus excelsior – Esche

Liste 1.2 — ***Obstgehölze:*** *Streuobstsorten*

Apfel: Alkmene, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Fromms, Goldrenette, Geflammter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Muskattrenette Prinz Albrecht, Purpurroter Cousinot, Riesenboiken, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Wachsrenette, Wiltshire, Winterrambur, Winter-Zitronenapfel, Zabergäu Renette

noch Grünordnung:

Birnen: Alexander Lucas, Bunte Juli, Doppelte Philipps, Frühe von Trevoux, Gelerts Butterbirne, Gute Graue, Kaiser Alexander, Köstliche von Charneux, Madame Verte, Novemberbirne, Roter Williams, Tongern Mostbirnen: Gelbmöstler, Grosser Katzenkopf, Kleine Landbirne, Oberöstereichische Weinbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geisshirtle

Kirschen: Büttners Rote Knorpel, Burlat, Hedelfinger, Johanna,Kordia, Regina, Valeska, Viola
Sauerkirschen: Gerema, Karneol

Zwetschgen:Bühler Frühzwetschge, Ersinger, Hauszwetschge, Katinka, Top, Wangenheims Frühzwetschge, Zibarte (Wildpflaume)

Mirabelle:Nancymirabelle, Graf Althans Reneklode, Quillins Reneklode

Hochstämme Apfel, Zwetschge, Birne, Kirsche, Quitte

mind. Hochstamm 12 - 14, mind. 2xv m.B.

Liste 2:

Leitgehölze:
Sorbus aucuparia - Eberesche
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Betula pendula - Sandbirke
Almus - Erle

mind. Sol. 3xv m.B.

Liste 3:

Sträucher:
Rosa Canina - Hundsrose
Rhamnus frangula - Faulbaum
Cornus mas - Kornelkirsche
Corn. sanguinea - Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Coryllus avellana - Hasel
Prunus spinosa - Schlehe

Sträucher in Gruppen mit mind. 2xv

Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken:

- *Eingrünungen-Gewächse < 2 m Wuchshöhe: mind. 0,5 m*
- *Eingrünungen-Gewächse > 2 m Wuchshöhe: mind. 2,0 m*
- *Baumpflanzungen < 4 m Wuchshöhe: mind. 2,0 m*
- *Baumpflanzungen > 4 m Wuchshöhe: mind. 4,0 m*

Es sind mindestens die gesetzlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten. Auf Bepflanzungen mit Hochstammbäumen im Randbereich zu landwirtschaftlichen Grundstücken soll verzichtet werden.

Nicht zulässige Pflanzenarten:
Bepflanzungen im öffentlichen Bereich unterliegen der Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
Die Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministeriums für Jugend, Familien und Gesundheit vom 10.03.1995, MABL 1976, S. 574, ist Bestandteil der Negativliste für den öffentlichen Bereich.

Negativliste:

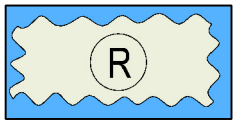
- *Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Scheinzypressen, Thujen, Blaufichten, etc.).*
- *Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.*

Pflanzgebote:

- *Je Grundstück ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen.*
- *Freie Grünflächen sind als natürliche Blumenwiesen mit Regio-Saatgut (Herkunftsregion 19) anzulegen.*
- *Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.*

2.25 Regenrückhalteflächen

Für den Geltungsbereich des Deckblattes 13 und für die geplante künftige Erweiterung des Baugebiets wird eine Grundstücksfläche für die Ausgestaltung von Regenrückhalteeinrichtungen zum aktiven Hochwasserschutz vorgehalten



Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelung der Wasserrückhaltung z.B. Regenrückhaltebecken, Rigolen, o.ä.

Bei der Planung von Regenrückhaltebecken sind folgende grundsätzliche Grundsätze für eine naturnahe Gestaltung einzuhalten:

- *Zufahrten zum Becken nur mit wasserdurchlässigen Fahrbahnbelägen herstellen,*
- *Flache Ufer mit Böschungsneigungen 1:3 bis 1:10 herstellen, um den Zugang von Tieren zum Gewässer zu ermöglichen,*
- *Strukturreiche und geschwungene Uferlinien mit Buchten und mit sonnigen und halbschattigen Uferabschnitten durch Bepflanzung herstellen,*
- *Böschungen mit standortangepassten Saatmischungen regionaler Herkunft ansäen, bzw. natürliche Sukzession zulassen,*
- *Uferbereiche nicht mit Oberboden andecken,*
- *Bei Beräumung der Becken Rücksicht auf mögliche vorkommende Amphibienarten nehmen; Ausführungszeiten für die Unterhaltungsmassnahmen im Zeitraum Ende September bis Mitte November durchführen,*
- *Räummaterial 1 – 2 Tage vor der Abfuhr in unsensiblen Bereichen am Gewässer-/Uferrand lagern und dann ordnungsgemäss verwerten.*

2.3 Mass der baulichen Nutzung

2.32 = Baugrenze
(unverändert)

2.33 =

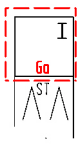
II
Wohnhaus
zulässig max. 2 Vollgeschosse
Hauptfirstrichtung parallel zum Mittelstrich
Seitenlängenverhältnis
Hauslänge : Hausbreite: mind. 1 : 1,3
Hauptfirstrichtung parallel zur Längsseite (Mittelstrich)
Drehung Hauptfirstrichtung um 90° möglich bei Beibehaltung Seitenlängenverhältnis und Hauptfirstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite

Nutzungsschema:

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
GRZ	0,30
GFZ	0,70
II	2 VOLLGE-SCHOSSE
O	OFFENE BAUWEISE
SD	21°-30°

WA	|	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	|	max. 0,30
GFZ	|	max. 0,70
II	|	max. 2 Vollgeschosse
o	|	offene Bauweise
SD	|	21° - 30° Dachneigung

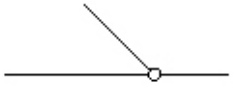
2.35 =



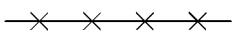
festgesetzte Flächen für Nebengebäude (Ga), wie Garagen, Schuppen, etc.
+
festgesetzte Flächen für Garagenzufahrten / Stellplatz (ST)
Stellplatztiefe vor Garage:
mind. 5,50 m

3. Planliche Hinweise

3.1



bestehende Grundstücksgrenzen



entfallende Grundstücksgrenzen

3.2

157

Grundstücks-Flurnummern

3.3

vorhandene Wohngebäude

3.4

vorhandene Nebengebäude

3.5

geplante neue Grundstücksgrenzen

3.6 – 3.8 entfällt

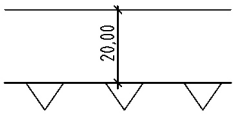
3.9

Höhenlinie

3.10

Versorgungseinrichtung der Trink-Wasserversorgungsanlage Arnbruck

3.12 6 *Parzellen-Nummer*

3.13 

Anbauverbotszone zur Staatsstrasse mit Angabe des Mindest-Bebauungsabstandes zum Fahrbahnrand

3.14 ODE

ODE = Ortsdurchfahrtsende

4. Kinderspielplatz entfällt

7. Ökologische Hinweise / Duldungspflichten / Hinweise

7.1 Baukörperausbildungen:

Einfache Hausformen haben weniger Wärmeverlust als Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen.
Damit wenig Wärme verloren geht, sollten die Flächen der Aussenwände und der Dachflächen im Verhältnis zum umbauten Raum eines Hauses gering sein.

7.2 Alternativer Energieeinsatz:

Empfohlen wird:

- *Solare Brauchwassererwärmung mit Kollektoren auf Dachflächen, im Garten oder an Balkonbrüstungen,*
- *Wärmerückgewinnung durch Zwangsentlüftung,*
- *Wärmerückgewinnung durch Wärmepumpen,*
- *Auslegen von geeigneten Wand- und Dachflächen mit*
- *Photovoltaik - Solarstromzellen zur Stromgewinnung für den*
- *Eigenverbrauch und zur Netzeinspeisung,*
- *Erhöhter Wärmeschutz durch optimierte Wärmedämm-Massnahmen, mind. nach Niedrigenergiehausstandard,*
- *Einsatz von energiesparenden Aussenbeleuchtungen mit geringer Anlockwirkung auf Insekten.*

7.3 Duldungspflichten:

7.3.1 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmassnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind, einschliesslich ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke, zu dulden.

7.3.2 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemässe Bewirtschaftung der angrenzen den landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.
Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln.

- *Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.*
- *Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschliesslich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen.*
- *Bei Pflanzungen zu Nachbargrundstücken mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken die gesetzlichen Mindestgrenzabstände einzuhalten.*

7.4 Hinweise:

7.4.1 Erschliessungsanlagen:

Die Verlegung aller Kanal-, Wasserleitungs-, Fernwärme-, Strom-, Telekommunikations- und sonstige Netzsparten ist überwiegend in den öffentlichen Strassen- und Wegeflächen geplant. Davon notwendigerweise abweichende Trassen in privaten Grundstücksflächen sind zu dulden und dinglich zu sichern.
Alle Schutzbestimmungen für die Erdleitungen zu den Erdarbeiten, den Schutzabständen, den Abständen von Bepflanzungen sind ebenfalls zu dulden und einzuhalten.

Aussenbeleuchtungen

In Anlehnung an Art. 15 BayImSchG und Art. 11a BayNatschG zum Schutz der Insektenfauna sollen öffentliche und private Aussenbeleuchtungsanlagen nur dort eingesetzt werden, wo sie absolut notwendig sind, z.B.

- *nur in notwendigen Tages- und Nachtzeiträumen, Regelung mit Nachtabschaltung, Bewegungssensoren, Schaltuhren*
- *an sicherheitsrelevanten Stellen, z. B. bei Treppen, Stufenanlagen, etc.*
- *Ausbildung Beleuchtungskörper mit niedriger Lumenzahl, geschlossenen Gehäusen, geringem UV-Anteil, z.B. LED warmweiss (< 3.000 K), niedrige Lichtpunkthöhe, Richtcharakteristik (Full cut off - Lampen)*
- *keine Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern*

7.4.2 Bodendenkmäler:

Eventuell bei den Erdarbeiten zu den geplanten Bebauungen zutage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörden im Landratsamt Regen zu melden (Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG).

8. Umweltbericht

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch dieses Deckblatt Nr. 13 werden keine umweltfachlichen Belange berührt. Gemäss §13 Abs. (3) BauGB -vereinfachtes Verfahren- kann von einem Umweltbericht abgesehen werden.

Der Eingriff durch das Deckblatt in die Umwelt ist nicht höher zu bewerten, als der Eingriff durch die Festsetzungen im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Hochfelder.

aufgestellt: Allersdorf, 09.03.2021

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE
W E B E R PARTGMBB • STADTPLANER
DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de