

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 **BAUWEISE**
0.1.1 offen nach §22 Abs. 2 BauNVO
- 0.2 **MINDESTGRÖSSE FÜR BAUGRUNDSTÜCKE**
0.2.1 mind. 580 m²
- 0.3 **GEBAUDE**
0.3.1 E1: **Frirstrichtung:** die einzuhaltende Frirstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich
Wandhöhe: max. 7,5 m, gemessen taleitig ab OK, vorh. Gelände bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit OK, Dachhaut, max. 9,5 m ab OK, vorh. Gelände
Firsthöhe: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachplatten rot, braun oder grau sind ab einer Neigung von 35° des Hauptdaches zulässig
Zwerggiebel: max. Länge: 1/3 der Trauflänge des Hauptgebäudes
Dachformen: Satteldach, Schleppeppach.
Wohnheiten: max. 2
0.3.2 E2: **Frirstrichtung:** die einzuhaltende Frirstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich
Wandhöhe: max. 7,5 m, gemessen taleitig ab OK, vorh. Gelände bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit OK, Dachhaut, max. 9,5 m ab OK, vorh. Gelände
Firsthöhe: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachplatten rot, braun oder grau sind ab einer Neigung von 35° des Hauptdaches zulässig
Zwerggiebel: max. Länge: 1/3 der Trauflänge des Hauptgebäudes
Dachformen: Satteldach, Schleppeppach.
Wohnheiten: bis zu 4
0.3.3 E3: **Frirstrichtung:** die einzuhaltende Frirstrichtung verläuft bei Satteldächern parallel zum Mittelstrich
Wandhöhe: max. 9,00 m, gemessen ab OK, Erschließungsstraße in Hauptgebäudemitte der Zufahrtsseite bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit OK, Dachhaut, max. 11,00 m, gemessen ab OK, Erschließungsstraße in Hauptgebäudemitte bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit OK, Dachhaut.
Firsthöhe: Satteldach, Pultdach, Flachdach.
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachplatten rot, braun oder grau Blechdeckung braun oder grau sind ab einer Neigung von 35° des Hauptdaches zulässig
Dachgäuben: max. Länge: 1/3 der Trauflänge des Hauptgebäudes
Zwerggiebel: max. Länge: 1/3 der Trauflänge des Hauptgebäudes
Dachformen: Satteldach, Schleppeppach.
Wohnheiten: mind. 6, max. 12

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.4 **GELÄNDEGESTALTUNG**
0.4.1 Stützmauern sind im Bereich der Garagenzufahrten bis 0,30 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt OK, Straße mit OK, Gelände an der Grundstücksgrenze.
0.4.2 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m ab natürlichem Gelände, bei den Parzellen 30 und 31 bis max. 1,5 m, zulässig.
- 0.5 **GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
0.5.1 Als Dachformen sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
0.5.2 Je Wohninheit bis 60 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz, je Wohninheit über 60 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
0.5.3 PKW-Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
0.5.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für diese gelten folgende Beschränkungen:
Je Bauanzahl: max. 50 m³
Umbauter Raum: max. 2,50 m
Wandhöhe: max. 2,50 m
Firsthöhe: max. 3,00 m
- 0.6 **EINFRIEDUNGEN**
0.6.1 Holz- und Metallzäune sowie Schnitthecken und freiwachsende Hecken mit einer Höhe bis maximal 1,20 m sind unzulässig. Zum Straßenraum sind auch Mauern und Gabionen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen bezieht sich
- für Straßenseitige Einfriedungen auf OK, Straße.
- für Einfriedungen zwischen den Grundstücken auf die natürliche Geländeoberfläche.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.7 **ABSTANDSFLÄCHEN**
0.7.1 Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- 0.8 **FESTSETZUNG VON GRENZGARAGEN DURCH ABWEICHENDE BAUWEISE UND DER HÖHENLAGE DER GARAGEN**
0.8.1 abweichende Bauweise und Festsetzung der Höhenlage für Garagen und Carports (§22 Abs. 4 BauNVO und §9 Abs. 3 BauGB)
0.8.2 Talseiten von der Erschließungsstraße liegende Garagen und Carports dürfen bis an die Grenze herangebaut werden. Die Wandhöhe wird auf max. 3,0 m ab OK Erschließungsstraße, gemessen im Schnittpunkt der Erschließungsstraße und der angrenzenden Grenze festgesetzt.
- 0.9 **GRÜNRORDNUNG**
§9 Abs. 1 Nr. 4, 5, 10, 15, 16, 17, 20 und 21 BauGB
0.9.1 öffentliche Grünflächen
0.9.1.1 Im Norden des Planungsgebietes, südlich von Flur-Nr. 1867 soll ein 20 kV Erdkabel verlegt werden. Hierfür ist ein 3 m breiter Grundstücksstreifen vorgesehen, der als Blühfläche angelegt und unterhalten wird.
Im Westen ist zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ein 1,5 bis 3 m breiter Grünstreifen geplant. Auf diesem ist ein kleiner Erdwall zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu errichten.
Im Süden des Baugebietes liegt eine Senke. Hierzu ist vorsorglich zur Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser an der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Mulde als Grünfläche anzulegen.
Im Osten des Baugebietes ist geplant, dass im einen Abstand von 1,50 m zur Kreisstraße ein Gehweg angelegt wird. Beidseits des Gehweges soll ein 1,50 m breiter Grünstreifen entstehen.
Im Südosten des Planungsbereiches liegt der tiefste Punkt des Baugebietes. Hier ist eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken für das Wasser aus den Erschließungsflächen geplant.
0.9.2 private Grünflächen
0.9.2.1 Je Grundstück ist ein Obstbaum-Hochstamm (Pflanzenqualität H STU 8-10) zu pflanzen.
0.9.3 Gehölzpflanzungen
0.9.3.1 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume entsprechend der ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
0.9.4 Leitungsstrassen
0.9.4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch im öffentlichen Wege- und Straßenraum zu verlegen. Die festgesetzten Baumstandorte sind bei der Trassenwahl zu berücksichtigen.
- 0.10 **VERKEHRSPFLÄCHEN - BELAGE**
0.10.1 öffentliche Verkehrsflächen
Öffentliche Straßen und Fußwege sind als Asphalt- oder Pflasterflächen auszuführen. Öffentliche Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen.
0.10.2 private Verkehrsflächen
Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig, z. B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster zu gestalten.

TEXTLICHE HINWEISE

- A **WASSER**
A.1 Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Bruchwasser genutzt werden.
A.2 Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
A.3 Das Auftreten von Schichtwasser kann nicht ausgeschlossen werden.
A.4 Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist das DVGW-Regelwerk 125 zu beachten.
A.5 Im Hinblick auf sonstige Wassergefahren wie Starkereignisse und Sturzfluten, auch im besiedelten Bereich, wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die Wasserdichtheit der Gebäude bis 50 cm über OK oder maßgeblichem Straßenniveau vorzusehen. Der Schutz vor solchen Ereignissen liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn und ist bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen. Diese Verantwortung ist als Grundsatz im Wasserrecht im § 5 HWB verankert.
- B **ENERGIE**
B.1 In die Dachflächen integrierte Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.
B.2 Soweit Baum- und Strauchpflanzung innerhalb einer Abstandszone von beidseits 2,50 m von Erdkabeln vorgenommen werden, sind im Einvernehmen mit den zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
B.3 Falls die Verlegung von Anlagen zur Stromversorgung auf öffentlichem Grund nicht möglich ist, sind die zur Stromversorgung nötigen technischen Anlagen auf den Privatgrundstücken zu verlegen und zu platzieren und durch die Grundstückseigentümer dauerhaft zu dulden.
- C **DENMALSSCHUTZ**
C.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (§ 8 Abs. 1 DSOG).
C.2 Sondagerungen haben das Vorhandensein der vermuteten Archäologischen Funde bestätigt. Derzeit werden die Archäologischen Rettungsgrabungen unter der Aufsicht der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt.
C.2.1 Für Bodenergriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSOG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- D **IMMISSIONSSCHUTZ**
D.1 Der Geltungsbereich ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.
D.2 Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der Ludwig Rieger GmbH & Co.KG, Gem. Schalltechnischem Gutachten der C. Hentschel Consult vom September 2022 werden sämtliche Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.
- E **ARTENSCHUTZ**
E.1 Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrünerungsmaßnahmen (z. B. Überspannung der Flächen mit Flatterbändern od. Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.
- F **PFLEGE VON ÖFFENTLICHEN GRÜNLÄNDEN**
F.1 Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenvorordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- 1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
1.1 Wohnbauflächen
1.1.3 **WA** Allgemeine Wohngebiete nach §4 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen sind:
§4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes
§4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
§4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Anlagen der Verwertung
§4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe
§4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen
- 2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
2.5 Grundflächenzahl Bei Haustyp E1 + E2 GRZ 0,35
Bei Haustyp E3 GRZ 0,4
- 3. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
3.5 Baugrenze
- 6. **VERKEHRSPFLÄCHEN**
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1 geplante Straßenverkehrsfläche, öffentlich
6.1.1 öffentlicher Straßenraum mit Nebenanlagen
6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 9. **GRÜNLÄCHEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1 öffentliche Grünflächen - Pufferstreifen zu Ackerflächen, Grüntreifen für Stromkabel
9.2 öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün - Multifunktionsstreifen in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Kies, Schotterrasen). Im Bereich der Baumstandorte sind mind. 2,0 m x 2,0 m große Baumscheiben als Schotterrasen oder Rasenfugen herzustellen.
9.3 öffentliche Grünflächen - Spielplatz

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

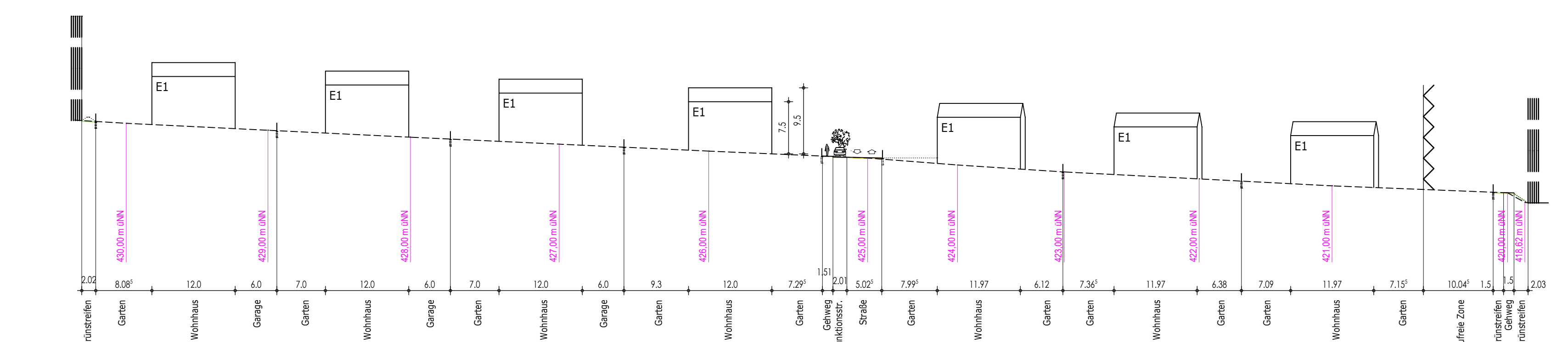
Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenvorordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- 10. **WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RR Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
- 13. **PLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
13.2.1 zu pflanzender Großbaum (Pflanzenqualität H STU 16-18) in öffentlichen Grünflächen
13.2.2 zu pflanzender Straßenbaum (Pflanzenqualität H STU 16-18) in den "öffentlichen Grünflächen"
13.2.3 je Grundstück ein Obstbaum-Hochstamm (Pflanzenqualität H STU 8-10) gemäß Artenliste Punkt 0.8.3.1 zu pflanzen.
13.2.4 Baumbestand, zu erhalten
- 15. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
15.15 Hauptfrirstrichtung, zwingend einzuhalten
15.16 Garagen und Stellplätze mit Zufahrt in Pfeilrichtung
15.17 Maßzahl
15.18 Freihaltung von Sichtdreiecken Art. 26 BayStrWG
Bauliche Anlagen dürfen nicht errichtet oder geändert werden, wenn die Sichtverhältnisse bei höhengleichen Kreuzungen von Straßen mit dem öffentlichen Verkehr dienenden Eisenbahnen dadurch beeinträchtigt werden. Das Gleiche gilt für höhengleiche Kreuzungen und Einmündungen von Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage. Die Sichtflächen sind von jeder Bepflanzung, höher als 80 cm, freizuhalten.

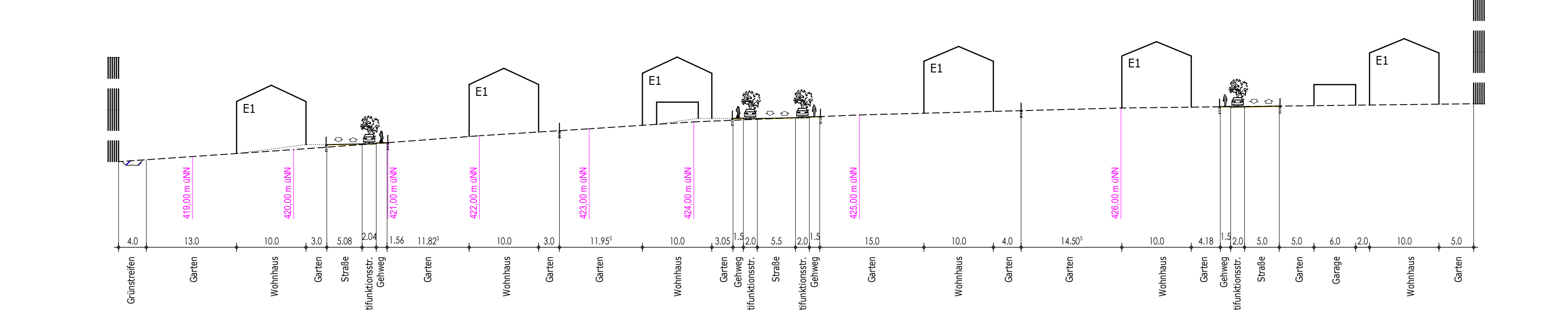
PLANZEICHEN ALS HINWEIS

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenvorordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- 16. **KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
16.1 geplante Grundstücksgrenzen
16.2 Nummerierung der im Geltungsbereich vorhandenen und geplanten Baugrundstücke
16.3 Höhenlinie 1 m - Schritt aus dem Digitalen Geländemodell des Ing.-Büro Schmechtig
16.4 Gehölzbestand im Umfeld
- 17. **KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN**
17.1 Katasterfestpunkt
17.2 Flurstücksfestpunkt mit abgemerktem Grenzpunkt und Zählenschein
17.3 Flurstücksgrenze mit unabgemerktem Grenzpunkt und graphischem Hinweis
17.4 bestehendes Wohngebäude, oberirdisch
17.5 bestehendes Nebengebäude, oberirdisch
17.6 unterirdische Gebäude
17.7 Arkade, Passage, Durchfahrt
17.8 Grube, Schacht, Klarbecken, Silo
17.9 735/23 oder 735/25 Flurstücksnummern



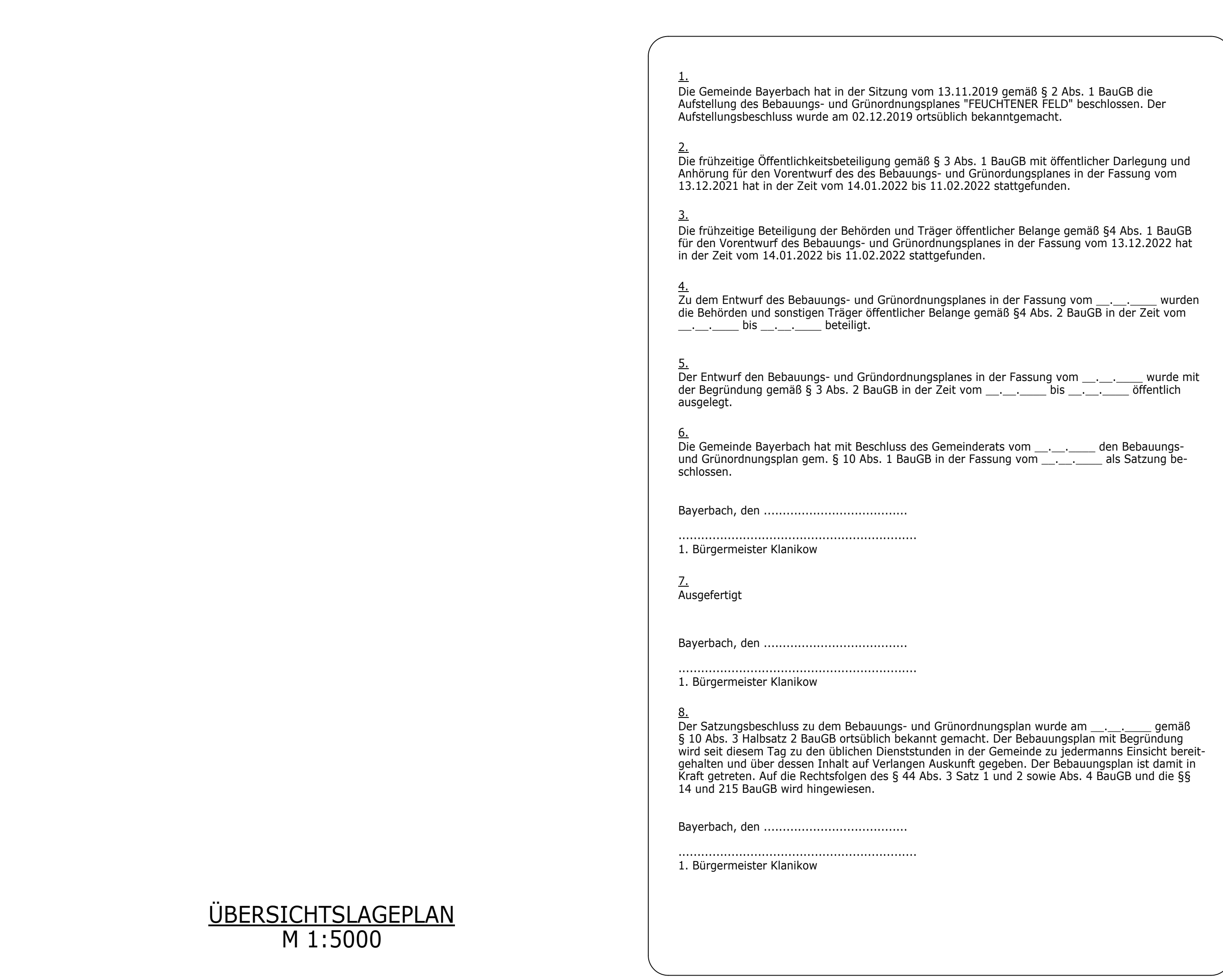
**SYSTEMSCHNITT A - A
M 1:500**



**SYSTEMSCHNITT B - B
M 1:500**



**BEBAUUNGSPLAN
M 1:1000**



**ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1:5000**

BEBAUUNGSPLANUNTERLAGEN

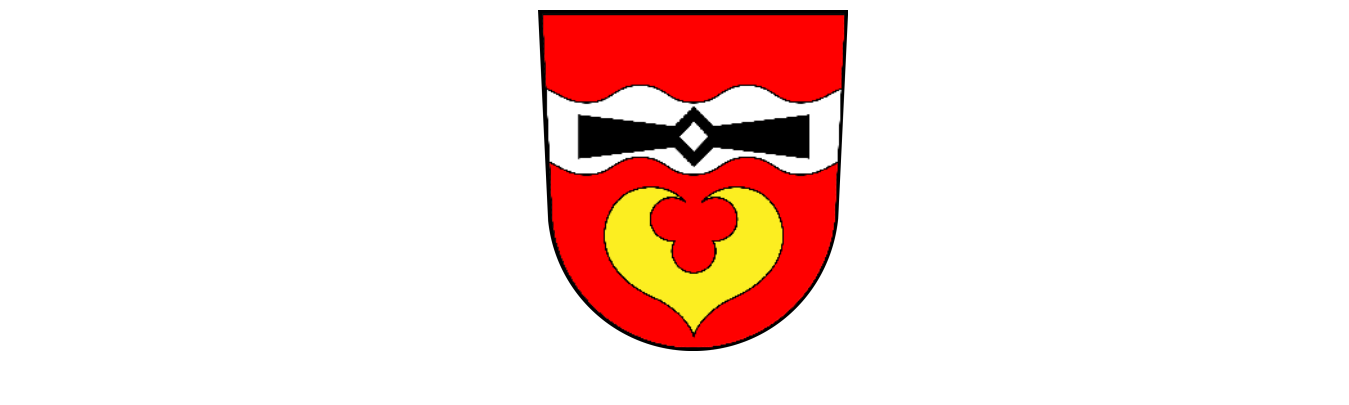
Der Bebauungsplan "FEUCHTENER FELD" besteht aus dem Gehft mit Begründung, Umweltbericht, Liste der heimischen Gehölzarten, Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung M 1:1000 und planlichen und textlichen Festsetzungen sowie planlichen Hinweisen zur Höhenentwicklung des Baugebietes.

BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN NR. 31 "FEUCHTENER FELD"

GEMEINDE: BAYERBACH
LANDKREIS: LANDSHUT
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

NORDEN

BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000



PRÄAMBEL:
Die Gemeinde Bayerbach erlässt gemäss § 13a i. V. m. und § 13b und i. m. V. m. § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG.

Stand der Planung: **ENTWURF**

ARCHITEKT UND STADTPLANER
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer
Tel.: 08774/96996-0 Fax: 08774/96996-19
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Bayerbach, den 23.11.2022

ARCHITEKT UND STADTPLANER
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer
Tel.: 08774/96996-0 Fax: 08774/96996-19
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Bayerbach, den 23.11.2022