

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

" WA HERRNWIESEN "

HEILBRUNN

FESTSETZUNGEN


Gemeinde:	Wiesenfelden
Landkreis:	Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk:	Niederbayern
Planung:	MKS PLANUNGSBÜRO Städtebau Grünplanung Hochbau Lindenstraße 34, 94342 Straßkirchen Tel. 09424/1258 o. 1568, Fax. 8176
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. (FH) A. Schellenberg, Landespflege Dipl.-Ing. O. Vetter-Gindele, Architektur und Stadtplanung
Straßkirchen,	den 23.11.1994
	Dipl.-Ing. O. Vetter-Gindele

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Maß der baulichen Nutzung


- 1.1 I + D Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (Höchstgrenze)
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
- 1.2 I + D - II Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (Mindestgrenze)
bis Erdgeschoß mit einem Obergeschoß (Höchstgrenze)
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6
- 1.3 (II) Erdgeschoß mit einem Obergeschoß (zwingend)
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6
- 1.4 (U+I) Ausgebautes Untergeschoß mit einem Obergeschoß (zwingend)
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6

2.0 Grenzsignaturen und Verkehrsflächen


2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.2 - - - - - Baugrenze (blau)

2.3 ● — ● — ● — ● — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung


2.4  Öffentliche Verkehrsfläche
Die Fahrbahnbreite ist auf max. 4,5 m zu begrenzen. Der Wendeplatz am Weiher ist in einem Pflasterbelag auszuführen. Stellplätze, Grundstückszufahrten, Ausweichstellen u.ä. sind in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster ...) auszubilden.
Mindestens 10 % der öffentlichen Verkehrsfläche ist als Verkehrsgrün (z.B. Grasstreifen, Wiese, Pflanzbeet) anzulegen. Dabei ist entlang der Bauparzellengrenzen (ausgenommen Zufahrten) ein mind. 0,5 m breiter Grasstreifen vorzusehen. Im Übrigen bleibt die weitere Gestaltung Aufgabe der Aus-


führungsplanung; die grünordnerischen Festsetzungen sind zu berücksichtigen.

- 2.5  Öffentlicher Fußweg
Belagsausbildung: wassergeb. Decke, Schotterrasen o.ä.

3.0 Grünordnung


- 3.1  Öffentliche Grünfläche

- 3.2  Private Grünfläche, die nicht überbaut oder versiegelt werden darf
Auf mind. 50% und max. 70% der Grundstückslänge ist als Ortsrandeingrünung eine mind. zweireihige Hecke (Pflanzenabstand 1,2 m x 1,2 m) gem. Artenliste III.5.1.1 zu pflanzen. Der Baumanteil muß mind. 10% betragen.
Alternativ hierzu ist es zulässig pro 10 lfm Grenzlänge je 1 Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die Artenliste III.5.1.2 gilt als Empfehlung.

- 3.3  Zu pflanzende Bäume mit Standortfestlegung und mit Festlegung der Art

Artenauswahl und Mindestpflanzgröße:


Fe	Fraxinus excelsior - Esche	H 3xv 18-20
Q	Quercus robur - Stieleiche	H 4xv 16-18
S	Salix alba - Silber-Weide	H 3xv 18-20
St	Salix alba "Tristis" - Trauer-Weide	H 4xv 18-20


- 3.4  Zu pflanzende Bäume mit Standortfestlegung (+) bzw. ohne Standortfestlegung (•)

Artenauswahl und Mindestpflanzgröße:


Tilia cordata	- Winterlinde	H 3xv 14-16
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	H 3xv 16-18
Juglans regia	- Walnuß	H 3xv 14-16
Carpinus betulus	- Hainbuche	H 3xv 14-16
Sorbus aucuparia	- Eberesche	H 3xv 16-18
Fraxinus excelsior	- Esche	H 3xv 12-14
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	H 3xv 14-16

Es sind mindestens 3 verschiedene Baumarten zu verwenden.

3.5  Zu pflanzende Obstbäume ohne Standortfestlegung, Pflanzgröße: Hochstamm, Sorten gem. Artenliste III.5.1.2


3.6  Zu pflanzende Hecken, Standort zwingend, gem. Artenliste III.5.1.1

3.7  Weiher


3.8  Grabenmulden mit Aufweitungen und Fließrichtung

4.0 Sonstige Festsetzungen

4.1  Maßzahlen

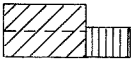
4.2  Sichtfeld
Innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 1,0 m über OK Straße durch nichts behindert werden.
Hochstämme im Sichtfeld sind zulässig.


4.3  Kinderspielplatz

4.4  Festgesetzte Grundstückszufahrt

II. PLANLICHE HINWEISE


1.0 Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches


1.1  Gebäudebestand (teilweise mit eingestrichelter Hauptfirstrichtung)

1.2  Baumbestand

1.3  Böschung

2.0 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

2.1  Vorgeschlagener Gebäudestandort mit möglicher Hauptfirstrichtung

2.2  Vorgeschlagener Garagenstandort mit möglicher Firstrichtung

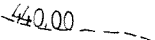
2.3  Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke


2.4  Vorläufige Parzellenummerierung

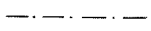
3.0 Außerhalb und innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3.2 1918 Flurstücksnummer

3.3  Höhengichtlinie (in m ü.NN)

3.4  Oberirdische Stromversorgungsleitung (wird verkabelt)

3.5  Bestehender Kirchenpfad

3.6 Sämtliche sonstigen Eintragungen sind Signaturen der Gelände-
vermessung, der Flurkarte oder andere Hinweise.
Alle nicht unter I. aufgeführten Planzeichen sind somit keine
Festsetzungen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.0 Bauweise

- 2.1 Offene Bauweise
- 2.2 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

3.0 Abstandsflächen

- 3.1 Die gesetzlichen Abstandsflächen sind gem. der Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten. Ausnahmen gem. III.3.2 und 3.3 sind zulässig.
- 3.2 Garagen dürfen in Erweiterung des Art. 7 Abs. 5 BayBO auch mit einem verminderten Grenzabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern dadurch nicht gegen andere Festsetzungen verstoßen wird. Art. 32 Abs. 2 BayBO gilt unverändert.
- 3.3 Für Gebäude oder Gebäudeteile (außer Garagen) muß der Mindestabstand zum öffentlichen Grund hin dann nicht eingehalten werden, wenn der Verlauf der Baugrenze einen geringeren Abstand erlaubt und die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO berücksichtigt werden.

4.0 Baugestaltung

- 4.1 Hauptgebäude
- | | |
|--------------|--|
| Dachneigung: | 33° - 38° |
| Dachform: | Satteldach, gegeneinanderstehende Pultdächer |
| Dachdeckung: | kleinformatige Dachplatten |
| Dachfarbe: | rot, rotbraun |
| Dachgaupen: | zulässig bis max. 2,5 qm Vorderansichtsfläche je Gaupe |
| Kniestock: | bei eingeschossigen Gebäuden bis |

	max. 1,0 m Höhe, bei zweigeschossigen Gebäuden als konstruktiver Kniestock bis max. 0,4 m Höhe zulässig (außen zwischen OK RFB und UK Sparren gemessen)
Sockelbereich:	zulässig im Mittel bis max. 0,5 m über Gelände
Wandhöhe:	als Mittelwerte bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,8 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,8 m (an der Traufseite zwischen OK Gelände und OK Dachhaut gemessen) zulässig
Solaranlagen:	auf der Dachfläche zulässig, wenn sie den gleichen Neigungswinkel wie die Dachfläche besitzen und eine Aufbauhöhe von 25 cm nicht überschreiten

4.2 Garagen und Nebengebäude

Form, Dachneigung und Gestaltung der Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Aneinandergebaute Garagen sind in ihrer Gestaltung einheitlich aufeinander abzustimmen. Der Nachbarbauende hat sich hierbei am Bestand zu orientieren. Garagenwände mit 1,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Ausnahmsweise ist auch die Ausbildung von Flachdächern zulässig, wenn diese begrünt werden. Solaranlagen sind entsprechend den Festsetzungen III.4.1 zulässig.

4.3 Einfriedungen

Geschnittene Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände zulässig. Mauern, Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig. Zum öffentlichen Raum hin sind Zäune mit vorwiegend stehenden Stäben aus Holz oder Metall zulässig, wenn der Abstand zwischen Zaun und Gebäude mindestens 2,0 m beträgt. Zum privaten Nachbargrund hin sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen auf einer Tiefe von 5,0 m zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

4.4 Private Stellplätze

Für die Einrichtung von privaten Stellplätzen sind die Bestimmungen des Art. 58 BayBO maßgeblich. Bei Errichtung von Garagen ist vor jeder Garageneinfahrt ein Stauplatz von 5,0 m

Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Heckenpflanzungen als Einfriedung sind gem. III.5.2.1 zulässig.

5.0 Grünordnung

5.1 Öffentliche Grünflächen

5.1.1 Pflanzliste für Heckenpflanzungen

Bei Heckenpflanzungen sind untenstehende Arten und Mindestpflanzgrößen zu wählen:

Bäume

Acer platanoides - Spitzahorn	Hei 2xv 200-250
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Hei 2xv 200-250
Betula verrucosa - Birke	Hei 2xv 150-200
Carpinus betulus - Hainbuche	Hei 2xv 150-175
Prunus avium - Vogelkirsche	Hei 2xv 150-200
Sorbus aucuparia - Eberesche	Hei 2xv 150-200
Tilia cordata - Winterlinde	Hei 2xv 200-250
Aesculus hippocastanum - 'Baumanii'-Roßkastanie	H 4xv 18-20
Fraxinus excelsior - Esche	H 3xv 18-20

Sträucher

Corylus avellana - Hasel	2xv 60-100
Cornus mas - Kornelkirsche	2xv 60-100
Cornus sanguinea - Hartriegel	2xv 60-100
Crataegus monogyna - Weißdorn	2xv 60-100
Prunus spinosa - Schlehe	2xv 60-100
Rosa canina - Hundsrose	2xv 60-100
Salix caprea mas - Salweide	2xv 60-100
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	2xv 60-100
Syringa vulgaris - Flieder	2xv 60-100

Acer saccharinum - Farnahorn Hei 2xv 150-200

5.1.2 Pflanzliste für zu pflanzende Obstbäume

Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen haben mit folgenden Sorten zu erfolgen:

Apfel

(Empfohlene Unterlage: Typ A 2)

Winter- Rambur

Kaiser Wilhelm

Danziger Kantapfel

Schöner von Wiltshire

Birne

(Empfohlene Unterlage: Sämling)

Gute Graue

Schweizer Wasserbirne

Österreichische Weinbirne

Kirsche	Alexander Lucas Hedelfinger Riesenkirsche Große Schwarze Knorpelkirsche Kassins Frühe
Hauszwetschge Prunus avium 'Plena'	Pflanzgröße H 3xv 12-14

5.1.3 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen haben nach Fertigstellung der Erschließung bzw. Abmarkung der öffentlichen Grünflächen spätestens in der dritten darauffolgenden Pflanzperioden zu erfolgen.

5.1.4 Freiflächengestaltungsplan

Für die öffentlichen Grünflächen um den Weiher (Spielplatz, Obstwiese) ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Dabei sind darzustellen:

- Organisation und Gestaltung des Kinderspielplatzes
- Art und Größe der Bepflanzung
- Geländemodellierungen
- ökologische Umgestaltung des Weihers

5.2 Private Grünflächen

5.2.1 Pflanzung von Hecken

Zur Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes sind mind. 20 % der Gesamtlänge der Grundstücksgrenzen mit einer zweireihigen Hecke, Pflanzabstand 1,2 m x 1,2 m gemäß Artenliste III.5.1.1 zu bepflanzen. Der Baumanteil muß mindestens 10 % betragen. Durch andere Festsetzungen bereits festgesetzte Pflanzungen werden angerechnet. Für weitere Heckenpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden, die Pflanzliste III.5.1.1 gilt als Empfehlung; Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

5.2.2 Obstbaumpflanzungen

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Obstbaum zu pflanzen, robuste Sorten, Pflanzgröße: Hochstamm. Die Liste unter III.5.1.2 gilt als Empfehlung. Pflanzungen gem. I.3.2 werden angerechnet.

5.2.3 Pflanzung von Einzelbäumen

Je Bauparzelle ab 400 qm Größe ist ein Hausbaum zu pflanzen.

Arten und Mindestpflanzgrößen:

Acer platanoides - Spitzahorn	H 3xv 14-16
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	H 3xv 14-16
Tilia cordata - Winterlinde	H 3xv 14-16
Quercus robur - Stieleiche	H 3xv 14-16
Carpinus betulus - Hainbuche	H 3xv 14-16
Juglans regia - Walnuß	H 3xv 12-14

5.2.4 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen haben nach Baufertigstellung (d.h. bei Bezugsfertigkeit) in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

5.3 Geländemodellierungen

Auffüllungen sind bezogen auf die Kote des Einmündungsbereiches der Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt in die Erschließungsstraße nur bis zur Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens (EG-FFB) im direkten Gebäudeumfeld zulässig. Der EG-FFB darf max. um 0,5 m über dieser Kote liegen. Das gilt nicht für die Parzellen 3-8; deren EG-FFB darf im Mittel max. 0,5 m über dem Niveau des Urgeländes liegen.

Böschungen sind im Verhältnis von mind. 1:2 (Höhe : Breite) oder breiter auszubilden und dürfen an den Böschungskanten einen Niveauunterschied von max. 0,7 m aufweisen. Böschungen am Ortsrand (Parzellen 10-15) sind nur bepflanzt zulässig.

Abgrabungen sind nur im Zusammenhang mit Gartenteichen und bei Hanghäusern zulässig.

Stützmauern sind unzulässig.

Geländemodellierungen sind im Bauantrag mit Bezug zur Höhe der Erschließungsstraße darzustellen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- 1.0 Die Gemeinde Wiesenfelden beteiligt sich an der Landkreisbroschüre zu Gestaltungsempfehlungen für Hausgärten. Diese wird von der Gemeinde an die Bauwilligen weitergeleitet und zur Anwendung empfohlen.
- 2.0 Pflegevorgaben für die Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen:
- keine Düngung
- kein Einsatz von Herbiziden und Pestiziden
- bei Wiesen: ein- bis zweimalige Mahd im Jahr
- für Flächen mit Spontanbegrünung: Mahd alle 2 bis 5 Jahre
- 3.0 Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung auf solche Baumaterialien verzichtet werden sollte,
- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind,
- die in nicht energie-, ressourcen-, bzw. umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können
- oder bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wiederverwertbare Abfallprodukte anfallen.
- 4.0 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden ist auf dem jeweiligen Baugrundstück über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenrückhalteanlagen (Zisterne, Gartenteich ...) abzuleiten.
Das Fassungsvermögen sollte mindestens 3 m³ pro Einfamilienhaus betragen. Bei Mehrfamilienhäusern und nicht wohngenutzten Gebäuden ist das Fassungsvermögen mit mindestens 30 ltr/m² projizierter Dachfläche zu bemessen. Ein Überlauf in die gemeindlichen Entwässerungseinrichtungen ist vorzusehen.
Die Niederschlagswässer von wasserabführenden Bodenflächen sowie Überlaufeinrichtungen von Garteneichen sollen, soweit dies möglich ist, über die im Plan dargestellten Entwässerungsmulden bzw. -gräben dem Vilsmoosbach zugeführt werden.
Auf den Einsatz von Streusalz ist zu verzichten. Der Bauwerber hat darauf zu achten, daß verunreinigtes Oberflächenwasser ausschließlich dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal zugeführt wird.
Auf die Empfehlungen des Bodengutachtens wird hingewiesen.
- 5.0 Die Bauwerber werden dazu angehalten (auch schon während der Bauphase), anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.
- 6.0 Wenn bei Erdarbeiten Gegenstände, wie Knochen-, Metall- oder Keramikteile gefunden werden, ist vom Bauherren bzw. den bauausführenden Firmen sofort das Landesamt für Denkmalpflege

oder das Landratsamt zu verständigen.

- 7.0 Der Landwirtschaft wird die uneingeschränkte Nutzung ihrer Flächen zugesichert. Der Siedler im ländlichen Raum muß zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Geruchs-, Staub- und Geräuscentwicklungen tolerieren.
- 8.0 Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, daß bei entsprechenden Witterungsverhältnissen durch die Teichkläranlage temporäre Geruchsbelästigungen auftreten könnten.
- 9.0 Aufgrund des z.T. zwischen 0,7 - 1,2 m unter Urgelände anstehenden Grundwassers wird für Kellergeschosse die Ausbildung als wasserdichte Wanne empfohlen.