



Gemeinde: Witzmannsberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungs - und Grünordnungsplan "WA WITZMANNSBERG SÜD"

Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Die Ausnahmen gem. §4 Absatz 3 BauNVO sind nicht zulässig
GRZ 0,35	max. zulässige Grundflächenzahl = 0,35 (siehe Planeintrag)
GRZ 0,4	max. zulässige Grundflächenzahl = 0,4 (siehe Planeintrag)
GFZ 0,7	max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,7 (siehe Planeintrag)
GFZ 0,8	max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,8 (siehe Planeintrag)

Sollte sich durch die Baugrenzen, die Anzahl der Geschosse bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder sonstige Festsetzungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und der max. zulässigen Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art.6 BayBO einzuhalten; es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art.6 Abs.5 BayBO festgesetzt.

Bauweise (o) Festgesetzt wird offene Bauweise
Reihenhäuser und Doppelhäuser sowie Grenzgaragen und/oder grenznahe Garagen sind zulässig.

Vollgeschosse

A) = II + D Maximal zulässig sind 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss
Bei Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhe ist das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss zulässig.
Es sind pro Parzelle max. 3 Wohneinheiten zulässig.

B) = II + U Maximal zulässig sind 2 Vollgeschosse + Untergeschoss
Bei Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhe ist das Untergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss zulässig.
Keine Beschränkung der Wohneinheiten.

0.2 Gebäude

Bei **A) = II + D** Bei Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des best. Geländes ist zulässig:
EG + OG + DG bzw. **EG + OG** oder **EG + DG**
Max. zulässige Wandhöhe: 6,80 m

Bei Geländeneigung von **mehr** als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des best. Geländes sind zulässig:
UG+EG+DG bzw. **UG + EG**
Max. zulässige Wandhöhe: Hangoberseite 6,80 m
Hangunterseite 8,50 m

Bei **B) = II + U** Max. zulässige Wandhöhe: Hangoberseite 6,80 m
Hangunterseite 9,50 m

Als Wandhöhe gilt jeweils das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Dachformen und Dachneigungen:	Zulässig sind nur:	
	Satteldach	10° - 32°
	Pulldach	5° - 20°
	Versetzte Pulldächer	5° - 25°
	Walmdach, Zeltdach, Krüppelwalmdach	10° - 25°
	Flachdach	0° - 5°
Firstrichtungen:	Die Firstrichtungen sind frei wählbar	
Firsthöhe bei Pulldach:	Die maximal zulässige Firsthöhe bei Pulldächern und versetzten Pulldächern beträgt 9,50 m.	
	Als Firsthöhe gilt das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum obersten Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand am First.	
Dachdeckung:	Zulässig sind nur: Dachziegel; Dachbepflanzung; Dachbekiesung und Platten (nur bei Flachdächern); Blecheindeckung, (unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedeckte Dachflächen sind unzulässig).	
Dachgauben:	Dachgauben sind nur zulässig an Seiten mit einer max. Wandhöhe von 6,40 m. Dabei sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,50 m ² betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.	

0.3 Festsetzungen zum Schallschutz

Für die Gebäude auf den Parzellen 1, 13 sowie 24 - 30 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“ ($R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von 35 dB).

Nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die natürliche Lüftung nicht zur leisen, lärmabgewandten Gebäudeseiten hin erfolgen kann.

0.4 Garagen und Nebengebäude

0.4.1 Gestaltung/Wandhöhe:

- An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind in Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Grenznahe Garagen müssen mindestens 1 m Abstand zur Grenze aufweisen. Befindet sich bereits eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze, so muss bei gleicher Standortwahl die Nachbargarage ebenso an die Grenze herangerückt bzw. direkt angebaut werden. Befindet sich die grenznahe Garage 1 m von der Grenze entfernt, so ist bei gleicher Standortwahl die anzubauende Garage ebenso 1 m von der Grenze abzurücken.
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung weniger als 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.
- Bei Hanglagen sind für Grenzgaragen entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung bis max. 5,50 m zulässig wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsflächen übernimmt. Die Abstandsflächenübernahme entfällt, sobald auch der angrenzende Nachbar seine Garage profilgerecht an die gleiche Grundstücksgrenze baut.
- Für grenznahe Garagen/Carports und grenznahe Nebengebäude wird generell eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 1,00 m festgesetzt. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite ebenfalls auf 5,50 m begrenzt.
- Bei Garagen/Carports und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt.
- Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer über deren gesamte bebaute Fläche zulässig.

0.4.2 Stauraum vor den Garagen:

Vor den Garagen muss zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

0.4.3 Garagenstandort:

Die eingezeichneten Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Sie können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden. (Bei bereits fertiggestellter Erschließung sind jedoch etwaige Kosten, welche durch die Wahl eines anderen als den vorgeschlagenen Standort anfallen, vom Bauwerber zu tragen).

0.4.4 Anzahl der Stpl./Garagen:

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

Wohneinheiten größer als 50 m ²	:	2 Stellplätze zwingend erforderlich
Wohneinheiten bis zu 50 m ²	:	1 Stellplatz zwingend erforderlich

0.5 Einfriedungen

Zaunhöhe: Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m.

0.6 Geländeverhältnisse / Topografie

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig und müssen in der eigenen Grundstücksfläche so angeordnet werden, dass das Urgelände an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss dabei mindestens 1,0 m betragen.

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

0.7. Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.7.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

0.7.2 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 2,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder mit leguminösen Mischungen anzusäen.

Die Mutterbodenüberdeckung muss bei Rasen mind. 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen mind. 100 cm betragen.

0.7.3 Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.7.4 Pflanzungen in privaten Gärten

Zulässig sind nur Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.7.6.

Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind dabei zu beachten.

0.7.5 Zwingend festgesetzte Baumpflanzungen entlang der Straßen

Die im Plan zeichnerisch dargestellten, straßenbegleitenden Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zwingend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zulässig sind dabei:

Acer Pseudoplatanus	- Bergahorn
Crataegus i.A.	- Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn

Pflanzqualifikation : Solitärer Bäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: Lage gemäß Plandarstellung

Die Bepflanzung der straßenbegleitenden Bäume hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

0.7.6 Pflanzliste

a) Bäume

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume

b) Sträucher

Pflanzqualifikation: 2 x V., 60 – 100 cm

Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera coerulea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Purpurweide	Salix purpurea
Zimrose	Rosa majalis
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Brombeere	Rubus fruticosus

Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.

0.7.7 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

a) Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Auf der planlich dargestellten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen zu treffen:

1. Komplette Einstellung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Düngung.
2. Die Fläche ist als reine Wiesenfläche auszubilden. Dabei darf diese Wiesenfläche in den ersten drei Jahren nur mehr 2-mal pro Jahr, ab dem vierten Jahr nur mehr einmal pro Jahr gemäht werden.
3. Die planlich gesamte dargestellte Ausgleichsfläche ist in einer Größe von ca. 8.399 m² als Naturwiesenfläche mit eingestreuten Baum- und Obstpflanzungen auszubilden.
4. Es dürfen nur ortstypische und heimische Obstbaumarten verwendet werden.
Pflanzqualifikation: Hochstämme, 3 x v., m.B., STU 12/14 bzw. 14/16.
5. Die Obstbäume sind versetzt in einem Abstand von ca. 15 m im gesamten festgelegten Ausgleichsbereich zu pflanzen.
6. Die Bäume sind mit einem Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen.

b) Rechtliche Festsetzungen

Beginn und Ende der Umsetzung der Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und die Ausführung dokumentiert wird.

0.7.8 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat und/oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

0.8 Pflanzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze die eine Höhe von 2,0 m und mehr erreichen ein Pflanzabstand von mind. 4,0 m einzuhalten.

Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen

0.9 Baumfallbereich

Die im Plan eingetragenen Mindestabstände von Wohngebäuden zu den angrenzenden Waldflächen sind einzuhalten.

Garagen und Nebengebäude welche nicht dem Wohnen dienen sind zulässig sofern durch eine Statik nachgewiesen wird, dass das Gebäude und das Dach des Gebäudes einem Baumschlag widerstehen, so dass sich im Gebäude befindliche Personen nicht verletzt werden können.

Eine Haftung des angrenzenden Grundstücks- oder Baubesitzers wegen evtl. umfallender Bäume und daraus entstehender Schäden wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftungsfreistellung für den angrenzenden Waldbesitzer ist erforderlich.

0.10. Entwässerung von Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen und/oder Zufahrten nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

0.11. Schutz gegen Hang-/Oberflächenwasser

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

0.12. Denkmalschutz

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen.

0.13. HINWEISE - ALLGEMEIN

0.13.1 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

- Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der Bayernwerk AG sowie mit der Gemeindeverwaltung zu klären. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk AG diese auf Beschädigungen überprüft haben.
- Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.
- Die Trassen unterirdischer Ver-, und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.
- Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

0.13.3 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

0.13.4 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken

Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelastung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

0.14. HINWEISE - ÖKOLOGIE

0.14.1 Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen: Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Regenwassersammelbehälter erreicht.

0.14.2 Regenwassersammelbehälter

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.14.3 Maßnahmen bei Entwässerungseinrichtungen

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken.
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben.
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen.

0.14.4 Grundwasser

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.14.5 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

0.14.6 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.14.7 Klimaschutz

- Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen, Leitungen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
- Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher wird empfohlen.