BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
"AM KALTEN BÜHL " - ERWEITERUNG

Gemeinde Loitzendorf
Verwaltungsgemeinschaft Stallwang
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

Fassung vom 28.04.1994
Geändert am 16.05.1994 (Billigungsbeschluß)
Satzungsbeschluß vom 08.09.1994 u. 19.12.94

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Bahnhofstraße 1
94327 Bogen
Tel. 09422/5477
Fax. 09422/5256

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT
BY AK
154792

Planungsträger:
Gemeinde Loitzendorf
über: VG Stallwang
Straubinger Straße 18
94375 Stallwang
Tel. 09964/1412
Fax. 09964/1737

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt

.....
Hermann Schauber
1. Bürgermeister

93-42-02-P

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ):	0,3 bei Parzellen 20 und 21: 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ):	0,6 bei E + D und E + U + D 0,8 bei E + I

GRZ und GFZ jeweils als Obergrenze.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Zulässige Wandhöhen über gewachsenem Boden: jeweils bergseitig gemessen	-) bei E + D:	bis 4,70m	
	-) bei E + U + D:	4,70 m	(bei ebener Geschoßanordnung
		3,50 m	(bei höhenmäßig versetzter Geschoßanordnung)
	-) bei E + I:	6,25 m	

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

1.6.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungenen sowie Abwasserkanäle sind ausschließlich im gekennzeichneten Bereich (s. Schnitte A-A´ und B-B´) unter öffentlichen Fahrbahnen zulässig.
Die straßenbegleitenden Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall - auch seitlich (!) - einzuhalten (s. Schnittdarstellung im Plan).
Hauszuleitungen sind in entsprechendem Abstand vorzusehen.

1.6.2 Die jeweiligen Hausanschlußleitungen sind zwingend unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (Mindestabstand 2,50 m zu festgesetzten Baumstandorten).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1	Dachform:	Zulässig sind Satteldächer Flachdächer, auch bei Garagen und anderen Nebengebäuden, sind unzulässig.
2.1.2	Dachneigung:	30° bis 35° bei E + D, 28° bis 33° bei E + U + D sowie bei E + I Bei Nutzung von Solarenergie ist ausnahmsweise eine Dachneigung bis 40° zulässig.
2.1.3	Dachdeckung:	aus Ziegel oder Beton, in roten Farbtönen Zulässig sind Solarzellen zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen bei gleicher Neigung wie die Dachfläche sowie extensive Dachbegrünungen
2.1.4	Dachgauben, Zwerchgiebel	Dachgauben sind grundsätzlich nur bei E + D und E + U + D, nicht bei E + I zulässig. Zulässig sind Stehgauben nur bei einer Dachneigung von mind. 32°, max. 2 pro Dachseite, zusammen bis zu einem Drittel der Dachlänge. Anordnung in der unteren Dachhälfte. Unzulässig ist die gleichzeitige Anordnung unterschiedlicher Gaubenarten sowie die Mischung von Gauben und Dachflächenfenstern auf einer Dachseite. Die Vorderansichtsfläche je Dachgaube darf 2,50 m^2 nicht überschreiten. Je Hauptgebäude ist max. ein Zwerchgiebel (Quergiebel) zulässig, um die Dachfläche nicht zu sehr zu zerstückeln und um eine klare Längsorientierung beizubehalten.
2.1.5	Traufüberstand und Ortgang:	mind. 0,50 m, max. 1,20 m; auf den gegenüberliegenden Gebäudeseiten jedoch jeweils gleich.
2.1.6	Kniestock:	bei E + D sowie E + U + D (mit ebener Geschoßanordnung) max. 1,20 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren an der Außenkante der Außenmauer. bei E + I sowie E + U + D (mit höhenmäßig versetzter Geschoßanordnung) nicht zulässig.
2.1.7	Gebäudesockel:	max. 0,50 m über gewachsenem Gelände am höchsten überbauten Punkt s.a. Hinweis unter Ziff. C.3
2.1.8	Fassadengestaltung:	Die Außenflächen sind mit Putzoberflächen in heller Farbgebung zu versehen. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Holzverschalungen ohne deckende Farbzusätze, Glasanbau-ten zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind zulässig. Unzulässig sind Waschbetonplatten, Glasbausteine, Asbestzementwerkstoffe, Klinker, reflektierende Metall-verkleidungen.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude; Kfz-Stellplätze

2.2.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Form und Gestaltung anzupassen.

2.2.2 Bei zeitlich getrennter Errichtung von unmittelbar aneinander gebauten Garagen entlang gemeinsamer Grenzen ist die zweite an die erste in Höhe, Form und Dachneigung anzupassen.

2.2.3 Vor jeder Garage ist ein Stauraum mit 5 m Tiefe auf dem Grundstück anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf (s.a. Ziff. C.4).

2.2.4 Je Wohneinheit sind mindestens eine Garage mit vorgelagertem Stauraum oder ersatzweise 1,5 Stellplätze in den Bauvorlagen nachzuweisen.

2.2.5 Stauraum- und Stellplatzflächen sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster, Rasenfugensteine o.ä.) auszubilden.

2.2.6 Abweichend von der Bayerischen Bauordnung ist ein Abstand der Garagen von der Grundstücksgrenze von 1 m zulässig.

2.3 Einfriedungen:

2.3.1 Straßenseitig: max. 1,20m hohe Holzzäune mit senkrechter Lattung (keine "Jäger"zäune).

2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,20 m hohe Holzzäune und verzinkte oder kunststoff-ummantelte Maschendrahtzäune.

2.3.3 Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen. Private durchlaufende Betonsockel sind daher nicht nötig und werden im gesamten Baugebiet auch zwischen den Parzellen aus gestalterischen und ökologischen Gründen als unzulässig festgesetzt (Zaunsäulenbefestigung jeweils durch Einzelfundamente).

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1 m ab derzeitigem Gelände zulässig.

2.4.2 In einem mindestens 0,3 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes).

2.4.3 Die Ausbildung jeglicher Stützmauern ist unzulässig.

2.5 Gestaltung öffentlicher Straßen und Wege

2.5.1 Für die 4,00m breite Haupterschließungsstraße sowie für die Stichstraßen ist eine bituminöse Befestigung zulässig.
Die mit Planzeichen Ziff. 3.2 gekennzeichneten Straßenabschnite sind aus gestalterischen Gründen und zur Markierung besonderer Gefahrenpunkte mit Pflaster zu belegen.

2.5.2 Der 3,00 m breite Mehrzweckstreifen und der jeweils gegenüberliegende 0,50 m breite Abstandsstreifen ist wasserdurchlässig mit Rasenfugenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm) oder mit Schotterrasen auszubilden.
Die Streifen sind höhengleich mit der Fahrbahn herzustellen, um als Ausweichflächen dienen zu können.
Sie sind von jeglichen Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten (vgl. Ziff. 1.6).

2.5.3 Die öffentlichen Fußwege sind in wassergebundener Bauweise oder mit Pflasterbelag auszubilden; eine bituminöse Befestigung ist nicht zulässig.

3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.1 Umsetzung

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen.
Für den Kinderspielplatz ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 anzufertigen, in dem evtl. Bodenmodellierung, Wegeführung, Bepflanzung und Anordnung von Spielgeräten aufzuzeigen sind.

3.1.2 Liste zu verwendender Einzelbäume

s. Festsetzungen durch Planzeichen

3.1.3 Liste zu verwendender Obstbäume

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
Walnuß:	als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.4 Sicherung der Baumstandorte

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen im Mehrzweckstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o.ä.)

3.1.5 Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muß den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Der unversiegelte Wurzelbereich je Einzelbaum muß mind. 4qm betragen.
Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist zusätzlich je Einzelbaum im Seitenstreifen ein Baumbewässerungsset einzubauen.

3.1.6 Wiesenflächen

Die Neuansaaten sind mit standortangepaßtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

3.1.7 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s.a. Ziff. C.7)
Zur Bodenverbesserung bei Bepflanzungsmaßnahmen ist grundsätzlich Kompost zu verwenden.

3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Je Parzelle sind mind. 2 Laub- oder Obstbaum-Hochstämme (!) als Hausbäume zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer innerer Durchgrünung zu erzielen. (Pflanzenauswahl gem. Ziff. 3.1.2 bzw. 3.1.3 der Festsetzungen durch Text)

3.2.2 Für weitere Gestaltungshinweise zur Anlage privater Hausgärten wird jedem Bauwerber von der Gemeinde die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre ausgehändigt.

C. HINWEISE

C.1 Verwendung von wiederaufbereitetem Bauschutt

Für die Herstellung des Straßen- und Wegeunterbaus sollte nach Möglichkeit wiederaufbereiteter Bauschutt verwendet werden
Bei der Ausschreibung von Tiefbaumaßnahmen sollte eine entsprechende Position enthalten sein.

C.2 Baukörperproportionen

Die Hauptgebäude sollten aus gestalterisch - historischen Gründen ein Seitenverhältnis von 7:5 (Längsseite/Firstrichtung zu Giebelseite) aufweisen.

C.3 Gebäudesockel

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Sockel farblich gleich mit der Fassade angelegt werden und optisch nicht in Erscheinung treten.

C.4 Einzäunung von Garagenvorplätzen

Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken sollten entlang der gemeinsamen Grenze ebenfalls nicht eingezäunt werden.

C.5 Wandbegrünung von Garagen und Nebengebäuden

Garagen und Nebengebäude sollten mit Kletter- oder Spalierpflanzen begrünt werden.

C.6 Nutzung von Dachwasser

Anfallendes Dachwasser sollte zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) gesammelt und (zumindest) zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung verwendet werden.

C.7 Pflanzenbehandlungsmittel auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln sollte zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers und zur Beibehaltung oder zur Erhöhung der Artenvielfalt auch im faunistischen Bereich auch auf privaten Flächen unterbleiben. (Im öffentlichen Bereich ohnehin nicht mehr zulässig, vgl. Ziff. 3.1.7 der Festsetzungen durch Text.)

C.8 Stellflächen für Abfallbehälter

Ausreichend große Stellflächen für Abfallbehälter auch für die gepl. Einführung getrennter Restmüllerfassungen (z.B. für weitere Biotonne) sind auf den Privatparzellen vorzusehen.
Die Bewohner der Grundstücke 1, 2, 4, 5 und 6 müssen ihre Abfallbehältnisse an die Einmündung der jeweiligen Stichstraße bringen, da in diesen Bereichen keine Wendemöglichkeit für das Entsorgungsfahrzeug entsteht.

C.9 Landwirtschaftliche Immissionen

Auf Anregung des Bayerischen Bauernverbandes wird folgende Formulierung aufgenommen:
Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können, auch nach guter fachlicher Praxis, Staub-, Lärm- und Geruchsemmissionen entstehen. Diese Emmissionen sind von den Bauwerbern zu dulden.

C.10 Bodendenkmäler

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

C. 11 Elektrische Erschließung

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) sind von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.
Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.6.2 der Festsetzungen durch Text).

NORD
0 10 20 30 40 50 M
GRÜNLAND
MÖGLICHE ERWEITERUNG
ACKER
ACKER
MÖGLICHE ERWEITERUNG
ACKER
WIESENWEG ALS DURCHGANG ERHALTEN
2041
79
2056
154
2414
99
76
98
85/14
147
85/12
200
85/11
159
85/15
85/13
197
85/8
57
85/9
189
85/7
70
85/6
193
85/4
199
2046
70
2446
2129
57
81
78
2045
2448
WA
E+U+D
E+D
E+I
E+I/E+I
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23