FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ §17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,3	max. 0,5

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E)
Die Anordnung der Garage/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Bautyp A: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen
Bautyp B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe
Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: Bautyp A (E+D): max. 5,00 m
Bautyp B (E+I): max. 6,50 m

Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° ist zulässig.

5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

5.1 Private Verkehrsflächen
Anzahl der Stellplätze:

Nutzung	Stellplätze
WA	2 Stellplätze je Whg

Hinweis:
Stellplätze für Kraftfahrzeuge können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierzu ist bei Bedarf eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nichtüberbaubaren Grundstücken gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

5.2 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind zu den äußeren Grundstücksgrenzen benachbarter Baugrundstücke einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet hier keine Anwendung.
Maßgeblich für die Ermittlung der Abstandsflächen ist das natürliche Gelände.

6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in m²
Wohngebäude	600

7 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohnungen (Whg)
Wohngebäude	max. 2 Whg

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ höhengestaffeltes Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: zu Bautyp A: max. 35°;
zu Bautyp B: max. 25°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
bei FD unzulässig;
Dachaufbauten: unzulässig;
Grenzbebauung:
Auf der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen. Bei Grenzbebauung ist generell eine maximale Gebäudelänge bis 9,00 m zulässig.

8.1.2 Wohngebäude
Bautyp A
Dachform: Satteldach (SD)/ höhengestaffeltes Satteldach
Dachneigung: 35 - 45°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen in Form von Einzelgaupen; Aneinandergereihte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;
Zwerchgiebel/
Standgiebel: zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge; Turmartige Giebel sind unzulässig;

Bautyp B
Dachform: Satteldach (SD)/ höhengestaffeltes Satteldach/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: bei SD/ WD/ ZD 15 - 25°,
bei PD max. 15°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerchgiebel/
Standgiebel: unzulässig;

8.3 Einfriedungen
Art und Ausführung:
- straßenseitige Begrenzung:
Holzlattenzaun/ Metallzaun/ lebende Zäune;
- seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Holzlattenzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune;

Höhe der Einfriedungen:
- straßenseitige Begrenzung:
max. 1,00 m ab fertigem Gelände/ OK Verkehrsfläche;
- seitliche und rückwärtige Begrenzung:
max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände;

Sockel: unzulässig;

8.4 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen/ Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

9 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind zur dezentralen Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, geeignete Flächen bzw. Anlagen in Form von Zisternen, Schächten oder Modulen zu errichten. Ein Überlauf in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist dabei in gedrosselter Abflussgeschwindigkeit zu berücksichtigen. Die Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist mit 8 l/m² Grundstücksfläche zu bemessen.
Hinweis:
Die Art der Rückhaltung ist im Entwässerungsplan zum Bauantrag aufzuzeigen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

10 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
Die nichtüberbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden, standortgerecht zu pflegen und entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen zu versehen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

11 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

12 PFLANZMASSNAHMEN

12.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 16.1 und 16.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.
Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind ist auf das Straßenraumprofil zu achten, d.h. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über der Straßenoberkante aufzuasten.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 16.1, 16.2 und 16.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.
Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend Artenliste 16.1 und 16.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die im Straßenraum festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

12.2. Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen.
Straßenraum:
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß Artenlisten 16.1 und 16.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Spielplatz:
Die Begrünung im Bereich des öffentlichen Spielplatzes erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 16.1 und 16.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Auf die Verwendung ungiftiger Pflanzenarten ist zu achten.

13 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

14 ARTENLISTEN
Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

14.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare, standortgerechte heimische Arten.

14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Salix caprea	Saal-Weide

und vergleichbare, standortgerechte heimische Arten.

14.3 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea subsp. Sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europeaus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa villosa	Apfel-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holler
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

und vergleichbare, standortgerechte heimische Arten.

C) SCHALLSCHUTZ

17 SCHALLSCHUTZ IM BEBAUUNGSPLAN
Entlang der südlichen und südöstlichen Bebauungsgrenze im Bereich der Parzelle 3 ist ein aktiver Schallschutz mit einer Höhe von 2,50 m ü. Gelände zu errichten. Darüber hinaus sind eventuell passive Schallschutzmaßnahmen im Obergeschoss des Gebäudes auf Parzelle 3 zu berücksichtigen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde vom Markt Painten zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BAUGRUND
Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstaudenroggen, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

6 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

HINWEISE DURCH TEXT

7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten.
Die Oberflächenentwässerung von Wegen und Zufahrten auf den jeweiligen Grundstücksflächen ist, soweit möglich, über eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen vorzunehmen. In Abhängigkeit der Sickerfähigkeit des Untergrundes am vorliegenden Standort sind zusätzlich Rückhalteeinrichtungen zu schaffen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden auch Teichanlagen und Regenwasserzisternen. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

8 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

9 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

10 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

11 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine vorwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

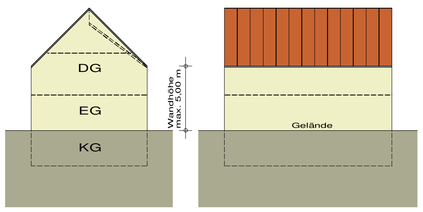
12 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 626/2 (TF) und 627/2 (TF) der Gemarkung Neulohe mit einer Fläche von 7.280 m².

13 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

SCHEMASCHNITTE
M 1 : 200
ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

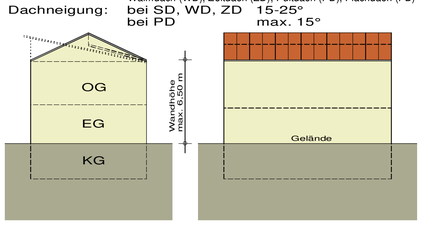
BAUTYP A:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Dachform: Satteldach / höhengestaffeltes Satteldach (SD)
Dachneigung: 35-45°



BAUTYP B:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Dachform: Satteldach/ höhengestaffeltes Satteldach (SD)
Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD), Flachdach (FD)
Dachneigung: bei SD, WD, ZD 15-25°
bei PD max. 15°



LAGEPLAN M 1 : 1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II — max. 2 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Bei Garagen, Carports und Nebengebäude entlang des Straßenbaukörpers ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten.
Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen
nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen

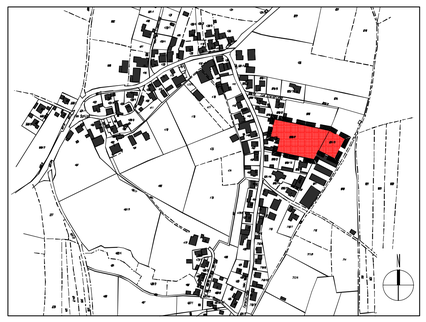
Einfahrt Garagen/ Carports

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1 : 5.000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sonstige Planzeichen

GA/CP — Garagen/ Carports

Firstrichtung

Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen
Hausgartennutzung

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß textlicher Festsetzung 2.4)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

6,00 m — Vermaßung (Beispiel)

Lärmschutzwand (Höhe = 2,50 m über bestehendes Gelände)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

626 — Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

geplante Grundstücksgrenze

6 — geplante Parzellennummer (Vorschlag)

774 m² — geplante Parzellengröße (Vorschlag)

Bebauung - bestehend

Bebauung - entfällt

geplante Bebauung Hauptnutzung (Vorschlag)

GA/CP — geplante Bebauung Garagen/ Carports/ Nebengebäude (Vorschlag)

geplante Bebauung, Standort außerhalb des Geltungsbereichs

M — Müllsammelstelle, Standort außerhalb des Geltungsbereichs

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Der Markt Painten hat in der Sitzung vom 08.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 21.01.2020 bis zum 05.02.2020 statt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Forststraße I" in der Fassung vom 10.12.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2020 bis zum 30.03.2020 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Forststraße I" wurde mit Beschluss vom __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Markt Painten, den
.....
1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Markt Painten, den
.....
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Forststraße I" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Forststraße I" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Painten, den
.....
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

F O R S T S T R A S S E I

MARKT PAINTEN
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
Der Markt Painten erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I 1507) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Forststraße I" als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom __.__.____ einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974067-0 Fax 0871.974067-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	Markt Painten Marktplatz 24 93351 Painten
Maßstab	Lageplan M 1:1.000 Schemaschnitte M 1:200 Übersichtslageplan M 1:5.000
Stand	10.12.2019 - Entwurf

Bearbeitung	Dez. 2019	PK
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	Feb 2020	PK
§ 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr. 19-1192_BBP		