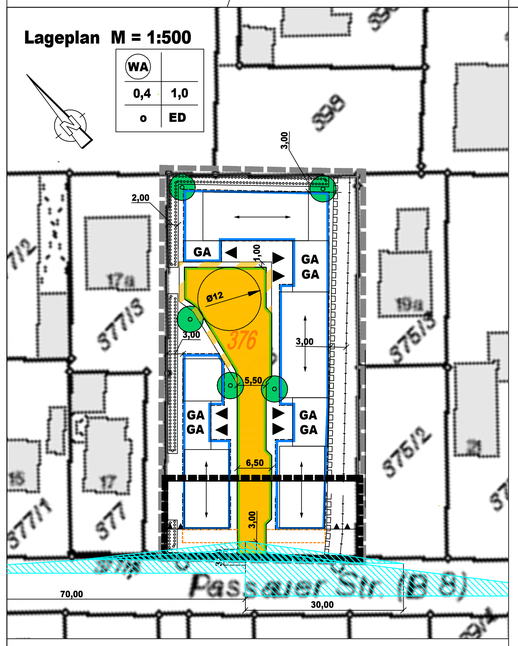
Lageplan M = 1:500



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1+2 BauGB, § 16 - 19 BauNVO)

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ) — Verhältnis der Grundfläche(n) Höfe zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) — Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Bauweise	zulässige Haustypen

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
o	offene Bauweise	
GRZ	Grundflächenzahl	0,4
GFZ	Geschoßflächenzahl	1,0
ED	Einzel- und Doppelhäuser	

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB,)

3.1 Baugrenze

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9, Nr. 11 / BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche / öffentlich

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Sichtdreieck 3/30 m, bzw. 3/70 m

4.4 Freihaltezone von 1,0 m für den Wendekreis Müllfahrzeug

4.5 Stellfläche für Personenkraftwagen

5.0 LEITUNGSTRASSE
(§ 9, Nr. 13 / BauGB)

5.1 unterirdische Entsorgungsleitung / Kanal

6.0 FLÄCHE MIT LEITUNGSRECHTEN
(§ 9, Nr. 21 / BauGB)

6.1 Fläche mit Leitungsrecht für Kanal

7.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante)

7.2 GA Garage oder andere untergeordnete erdgeschossige Nebenanlagen mit Angabe des Zufahrtsbereiches

7.3 demontierbare Lärmschutzwand, für Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrasse) Schallschutz erforderlich, Höhe: mind. 2,20 m, mit 10 kg/m² Flächengewicht. (§9, Abs. 1, Nr. 24)

7.4 Geltungsbereich der Deckblattänderung

975 x 626

I SBCAD

8.0 GRÜNORDNUNG
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB,)

8.1 zu pflanzende Einzelbäume :

Laubbaum II. Ordnung

9.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB,)

9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufbau eines ca. 2,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung von 1 reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf ca. 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro 10 lfm ein Obstbaum (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt: III 5.3)

10.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

10.2 376 Flurstücksnummer

10.3 Vorschlag Wohnhaus mit Firstrichtung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

1.1 Allgemeine Festsetzungen

Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen. Als Wandhöhe für die Gebäude gilt das Maß von OK geplante Straße in der Mitte des Hauses gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenhaut mit der Dachhaut. Die geplante Geländehöhe ist mit dem Urgelände in der Eingabeplanung darzustellen.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Aus städtebaulichen Gründen sind pro Haus max. 2 Wohneinheiten zulässig,

1.3 Abstandsflächen
Für alle Neubauten gelten h/2, jedoch mindestens 3,0 m zu den Nachbargrundstücken.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BayBO

2.1	Dachform:	geneigte Dächer, First parallel zur längeren Gebäudeseite
2.2	Dachneigung:	20° - 35°
2.3	Dachdeckung:	Die Dachdeckung ist freigestellt, unzulässig sind schwarze Eindeckungen, Folien und Wellblechplatten
2.4	FFB EG und Sockelhöhe:	max. 0,50 m über OK Straße in der Mitte des Hauses gemessen
2.5	Fassadengestaltung:	zulässig sind Putzflächen und Holzverkleidungen, unzulässig sind: Verkleidungen aus Kunststoff, Aluminium und Blech, sowie asbesthaltige Materialien.
2.6	Wandhöhe:	Die Wandhöhe wird mit max. 6,50 m festgesetzt.
2.7	Anbauten und Nebenanlagen:	sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

3.1 Dachflächen von an der Grenzen zusammengebauter Garagen und sonstige Nebengebäude sind profil- und höhengleich auszuführen; d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.
Ein max. Dachüberstand von 30 cm (waagrecht gemessen incl. Dachrinne) über die Grundstücksgrenze ist vom Nachbarn zu dulden.

3.2 Die Wandhöhe von Nebengebäuden und Garagen darf max. 3,5 m nicht überschreiten. OK FFB max. 0,20 m über OK Straße in der Mitte des Gebäudes gemessen.

3.3 Flachdach ist auch zulässig.

3.4 Kellergaragen sind unzulässig.

4.0 GARAGENZUFAHRTEN

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist eine Fläche mit 5,0 m Länge für Stellplätze vorzusehen. Die Oberflächenentwässerung hat in das Privatgrundstück zu erfolgen, eine Entwässerung auf die öffentliche Erschließungsstraße ist unzulässig.

5.0 EINFRIEDUNG

Art: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Füllstäben zulässig. Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune erlaubt. Einfriedungen sind nicht zwingend erforderlich.

Höhe: max. 1,10 m ab OK fertiges Gelände

Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

Abstände: Die Zaunanlage ist vom Straßenrand 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

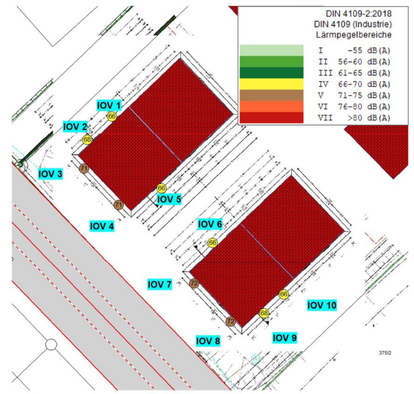
6.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Modellierung) sind bis zu einer Höhe von max. 1 ,00 m ab derzeitigem Gelände zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes).

6.2 Die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 ,20 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig , in Einmündungs- und Kreuzungsbereiche jedoch nur max. 1,00 m,

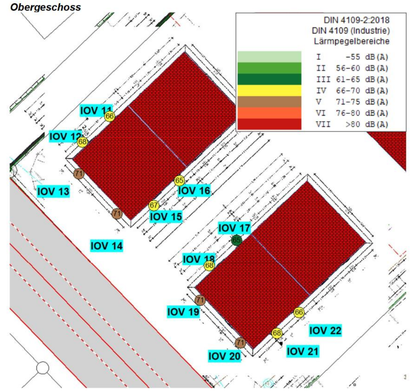
7.0 LÄRMSCHUTZ

Fenster von schutzbedürftigen Räumen, jedoch zwingend Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, sind auf der von der Bundesstraße abgewandten Fassadenseite zu orientieren (Nordwest- und Südostfassade). Die übrigen schutzbedürftigen Räume sind, bei Abweichung von der Grundrissorientierung, mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, sodass ein Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht zwingend notwendig ist.
Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrasse) sind auf der Fassadenseite, ohne direkte Sichtverbindung zur Bundesstraße anzuordnen (Nordwest- und Südostfassade).
Gültig für alle Bereiche mit Wohn- und Büronutzung.
Bei Wohngebäuden sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La ≥ 61 dB(A) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Im vorliegenden Fall ergeben sich aufgrund des Verkehrslärms und den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende maßgebliche Außenlärmpegel:

Erdgeschoss



Obergeschoss



Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die nachfolgenden Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 erfüllen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]	erf. $R'_{w,ges}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen [dB]	erf. $R'_{w,ges}$ für Büroräume [dB]
I	< 55	30	30
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	31 – 35	30
IV	66 - 70	36 – 40	31 – 35
V	71 - 75	41 – 45	36 – 40
VI	76 - 80	46 - 50	41 – 45

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALTÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

Allgemeines
Die privaten 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 und Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den nachfolgenden Pflanzqualitäten zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 2. ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 5.0 beschriebenen Arten.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:	Baume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
	Sträucher:	2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

2.1 AUSWAHLLISTE BÄUME DER WUCHSKLASSE II

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
alle Obst- und Nußbäume (Qualität: Halbstamm)
u.a. aus folgender Liste:

Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle;
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Äpfel:	Neukirchener Renette, Schöner von Schöstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour; Schöner aus Boskoop
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche;
Walnuss:	als Sämling;

2.2 AUSWAHLLISTE STRÄUCHER

Corylius avellana - Hasel
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix caprea - Kätzchen-Weide
Rhamnus frangula - Faulbaum
Cornus sanguinea - Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

3.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur Sträucher zu verwenden. Bäume und andere tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt.
Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

4.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

5.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

IV. HINWEISE

SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Oberboden: 10 - 15 cm

WASSERWIRTSCHAFT

Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen sollte aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regenwassersammelanlagen (kombinierte Zisternen) gesammelt und einer sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zugeführt werden. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!)
Für den Umgang von wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung - VAwS - zu beachten. Insbesondere ist die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten verboten.
Flächenversiegelungen sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken.
Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen.
Durch das Bauvorhaben darf kein verstärkter Drängewasseranfall hervorgerufen werden. Drängungen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig. Baugruben, Leitungsgräben u. ä. sind umgehend und vor allem dicht zu verfüllen. Die Dichtwirkung bindiger bzw. gering durchlässiger Bodenschichten darf nicht geschwächt werden.

Zum Schutz vor Sturzfluten werden u. a. folgende vorbeugende Maßnahmen empfohlen:
- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

BODENDENKMÄLER

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

BAUMATERIALIEN

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z. B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/ Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).

SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

ENERGIEVERSORGUNG

- Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon usw.) erfolgen unterirdisch.
- Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
- Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) un die darin aufgeführten VDE- Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie vom jeweiligen Versorgungsunternehmen.
- Bei Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind die jeweiligen Versorgungsunternehmen rechtzeitig zu unterrichten.

GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu Nachbargrundstücken sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern
	0,5 m bei Sträuchern

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bauausschuss der Stadt Osterhofen hat in der Sitzung vom 18.07.2023 die Änderung und Billigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß §§ 12, 13a Des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Deckblattänderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung in der Fassung vom 18.07.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 28.07.2023 bis 28.08.2023 im Rathaus in Osterhofen öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung in der Fassung vom 18.07.2023 in der Zeit von 28.07.2023 bis 07.09.2023 durchgeführt.

Der Bauausschuss der Stadt Osterhofen hat mit Beschluss vom 26.09.2023 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohnanlage an der Passauer Straße" gem §§ 12, 13a BauGB in der Fassung vom 26.09.2023 als Satzung beschlossen.

Osterhofen, den __.__.2023

Kurt Erndl - Siegel -
2. Bürgermeister

Ausgefertigt

Osterhofen, den __.__.2023

Kurt Erndl - Siegel -
2. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde am __.__.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Osterhofen, den __.__.2023

Kurt Erndl - Siegel -
2. Bürgermeister

ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES DER INNENENTWICKLUNG

mit integrierter Grünordnung "Wohnanlage an der Passauer Straße" durch Deckblatt Nr.1

Gemeinde:	Osterhofen
Landkreis:	Deggendorf
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Genehmigungsfassung **26.09.2023**

Übersichtsplan 1 : 5.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:
GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX. 09932 9544-77
E-MAIL. info@geoplan-online.de
Projektleitung: Daniel Wagner

1 : 1.000

Projekt: L2306078_Änderung_Bebauungsplan_"Passauer_Straße" | Datei: Bebauungsplan | L2306078