

PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Wohnanlage Pfarrweg“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 1/14 der Gemarkung Lalling. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus dem Planung vom 12.07.2022, diesem Satzungstext und der Begründung vom 12.07.2022.

Rechtsgrundlagen
Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: a) §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.V. 15. September 2021; b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist; Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Die baurechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286); Gemeindliches Satzungsrecht: Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74); Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908); b) Bayerisches Naturschutzgesetz - (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U)), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

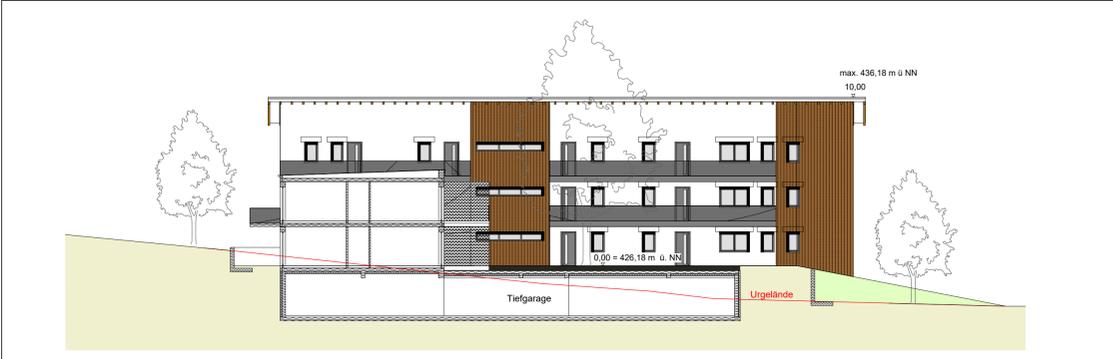
Legend for plan indicators including symbols for building bodies, existing buildings, ground level, and various utility lines like water, sewer, and power.



SCHNITT 1



SCHNITT 2



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemein:
Mischgebiet (MI) (§6 BauNVO)
Innerhalb des Mischgebietes (MI) werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
1.2 Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-4 BauNVO
Die max. zulässige GRZ ist mit 0,4 festgesetzt.
Eine Überschreitung der GRZ II ist durch die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen bzw. einer Tiefgarage bis zu einem Wert von 0,7 zulässig.
Durch die Verwendung von sicherfähigen Belägen im Bereich der Stellplätze, werden diese mit der Hälfte der Fläche zur GRZ II angerechnet.
Geschossflächenzahl GFZ § 20 Abs. 2 BauNVO Die max. zulässige GFZ ist mit 1,2 festgesetzt
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
Es wird eine offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.
Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenzfestsetzung festgelegt.
Tiefgaragen sind innerhalb der eigens gekennzeichneten Bereiche oder innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
2.1 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
2.2 Wohneinheiten
Max. 33 Wohneinheiten zulässig
3. Gebäudegestaltung
3.1 Gebäudehöhe im Geltungsbereich
Festsetzung gemäß Höhenkoten Planeintrag
Bezugspunkt Mischwasserschacht Pfarrweg (D= 423,68 m ü NN)
3.2 Dachform und Dachdeckung
Pultdach
Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Fachregeln des ZVHD (Zentralverbands des Deutschen Dachdeckerhandwerks) ein „regensicheres Unterdach“ bei Flächen Dachneigungen unter 22° vorzusehen ist.“
Dachdeckung: kleinteilige Dachelemente, ziegelrot – rotbraun, grau, schwarz
Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.
Zulässig sind auch begrünte Dächer.
Nichtspiegelnde Metalldächer können ebenso zugelassen werden, wenn diese aus umweltneutralem Material bestehen oder eine entsprechende Beschichtung haben; d. h. dass negative Auswirkungen auf das Grundwasser und das abzuleitende Oberflächenwasser durch Dacheindeckungen ausgeschlossen werden können. Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.
3.3 Fassadengestaltung
Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:
- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenteile
- Fassadenelemente

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)

Farbgestaltung:
- harmonische Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen
- grelle Farben sind zu vermeiden
3.4 Fenstergestaltung
Fensterrahmen außen anthrazit
3.5 Balkone
Verkleidung als blickdichte Glasverkleidung oder aus pulverbeschichtetem Metall (anthrazit) zulässig
4. Solar- und Photovoltaikanlagen
- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig
- Erhabene und abstehende Anlagen unzulässig
5. Garagen/Stellplätze
Tiefgaragen und deren Zufahrten sind innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen bzw. Tiefgaragen zulässig.
Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist untersagt.
Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.
Die Stellplätze, sind in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht vollständig versiegelt zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasentypenpflaster, Verbundpflaster).
Anzahl und Ausführung richtet sich nach der GaStellVO
6. Geländeänderung/Stützmauern im Planungsbereich
Geländeänderungen sind pro Parzelle bis zu je 2,25 m zulässig.
Festsetzung der Höhenlage mit Höhenkoten. Aufschüttungen sind dabei auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsverfahren) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.
Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen.
Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeänderungen sind unzulässig.
Stützmauern sind mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Diese sind bis max. 2,5 m Höhe zulässig.
7. Einfriedungen
Einfriedungen sind ohne Sockel mind. 0,15 m vom Boden abzusetzen (Tierwanderungen) und bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.
Einfriedungsmauern sind unzulässig.
Eine Hinterpflanzung der Zäune ist wünschenswert, es muss jedoch ein ungehindertes Ein- und Ausfahren aus den Grundstücken (Stellplatz) gewährleistet sein.
8. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft
8.1 Niederschlagswasser vom Grundstück
Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
Das Niederschlagswasser ist in den Mischwasserkanal im Pfarrweg einzuleiten.
Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung sind nicht zulässig.
Oberflächen-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. Das Wasser ist vorher schadlos abzuleiten bzw. zu versickern.
8.2 Schmutzwasser
Bei der Abwasseranlage der Gemeinde Lalling handelt es sich in diesem Bereich um eine Mischwasserkanalisation. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde möglich.

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Wohnanlage Pfarrweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.
2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.03.2022 wurde nach Bekanntmachung vom ..... mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
3. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde nach Bekanntmachung vom ..... mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Erneute Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Zu dem Entwurf II des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Satzung:
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wohnanlage Pfarrweg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
Lalling, den ..... (Siegel)
Michael Reitberger, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt
Lalling, den ..... (Siegel)
Michael Reitberger, 1. Bürgermeister
8. Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wohnanlage Pfarrweg“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.
Lalling, den ..... (Siegel)
Michael Reitberger, 1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Legend for plan fixed settings including symbols for mixed area (MI), building types, traffic areas, green spaces, and planting instructions.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

8.3 Wassergefährdung
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen, Aufzugsanlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bundeslagenverordnung - AwSV - zu erfolgen.
8.4 Wasserversorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das Netz der Gemeinde Lalling gewährleistet.
9. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
9.1 Umsetzung, Pflanzqualitäten, Mindestgrößen
Allgemeines:
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planischen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.
Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).
Nicht zulässig sind Kies- und Schottergärten sowie ähnliche Gestaltungen, insbesondere wenn die Kies- oder Schottererschicht auf einem Vlies oder Folie aufgebracht wurde.
Pflanzqualitäten:
Bäume: heimische Laubbäume Hochstamm, 3xv, mDb, StU 12-14 cm Halbstamm oder Hochstamm
9.2 Zu verwendende Gehölze
Für festgesetzte Pflanzungen (vgl. Planfassung) sind folgende Gehölze zu verwenden.
Bäume
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer campestre Feld-Ahorn
Tilia cordata Winter-Linde
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aucuparia Hainbuche
Prunus avium Heberesche
Heimische Vogel-Kirsche
Obstbäume
Alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen können mit abweichenden Gehölzen durchgeführt werden
9.3 Unzulässige Pflanzenarten
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelanfarbung wie Eddentannen oder Edeleichen, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.
9.4 Grünflächen
Die unbenutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Pflanzungen sind von den Grundstücks-eigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
9.5 Grenzabstände
Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen sind einzuhalten.
Der Sicherheitsraum von Straßen ist von Baumkronen freizuhalten.
Für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe gilt ein Pflanzabstand von 0,5 m zur Grenze.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)

9.6 Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen
Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unterpflanzten (I) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.
Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.
9.7 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens
Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren. Bodenverdrichtungen, -verunreinigungen oder andere Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.
10. Sichtdreiecke
Im Bereich der Einmündungen der Zufahrten sind Sichtdreiecke einzuhalten. Die Sichtflächen sind von sich behindernden Gegenständen, Bepflanzung, Bepflanzung und Geländeerhebungen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen, freizumachen und freizuhalten
11. Immissionschutz
• Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, sollten, wenn möglich, auf der von der Lärmquelle (DEG 23) abgewandten Seite hin bzw. auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur nächstgelegenen Lärmquelle orientiert werden (Grundrissorientierung).
• Grundsätzlich sind alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit Sichtverbindung zur DEG 23, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.
• Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Wohngebäude von max. 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts (in Anlehnung an die TA-Lärm) müssen die Außenbauteile (Wände, Fenster und Dachkonstruktionen von der Wohnung aus gebauten Dachgeschossen) der Wohngebäude mindestens folgende bewertete Schalldämmmaße aufweisen:
Wand: mindestens R'w = 45 dB
Dach: mindestens R'w = 45 dB
Rolladenkasten: mindestens R'w = 40 dB
Fenster: mindestens R'w = 33 dB
Soll von den genannten bewerteten Schalldämmmaßen abgewichen werden, so ist eine ausreichende Dimensionierung der Bauteile von einem Fachbüro nachzuweisen.
Hinweis: Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Lalling zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

Eine frühzeitige und eigenverantwortliche Abstimmung dieser Anforderungen ist sicherzustellen. Die Anbringung von Rauchmeldern in Schlafräumen, Kinderzimmern sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen ist vorgeschrieben.
3. Brauchwasserumwertung
Bei den Brauchwasserumwertungsanlagen im Gebäude sind mindestens die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserumwertung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Der Betrieb einer Brauchwasserumwertungsanlage und die Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen.
4. Landwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist, und die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen als ortsüblich zu dulden ist.
5. Verunreinigung des Untergrundes
Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro zu bestimmen und dem Landratsamt Deggendorf zu melden.
6. Bodendenkmäler
Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
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.“
7. Belange der Kreisstraßenverwaltung
Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbausträger nicht gestellt werden.
8. Belange der Wasserwirtschaft
Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfehlen wir u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:
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. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung AwSV zu beachten.
9. Belange der Abfallentsorgung
Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftsordnung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnordgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

Project information including title 'Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wohnanlage Pfarrweg“', date '12.07.2022', location 'Lalling', and project details like 'GeoPlan' and 'P2112199'.