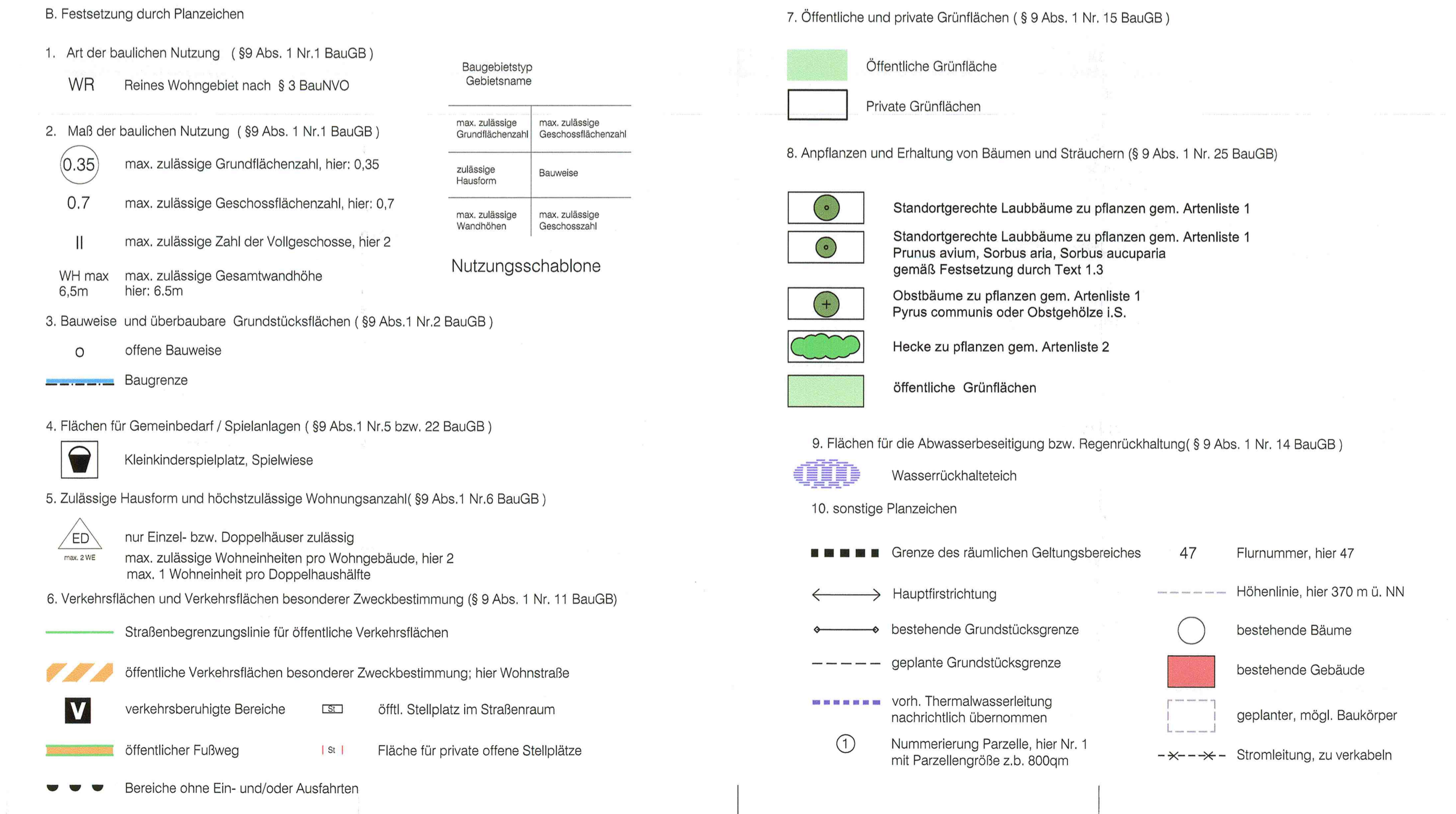




Lageplan M 1/1000



C. Festsetzung durch Text

§ 1 Bestandteile
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom 19.05.2015. Hinweise zum Umweltschutz, die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanztierung und die Begründung sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

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

(1) Die im Bebauungsplan als WA bezeichneten Flächen werden als „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO festgesetzt.

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

(1) max. 2 (Voll-)Geschosse (II)

(2) oberhalb des ersten Obergeschosses sind keine weiteren Wohn- bzw. Nutzflächen zulässig.

(3) max. Wandhöhe 6,50 m
Gemessen wird von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

(4) max. Wandhöhe Obergeschoss: 3,00 m
Gemessen wird von der OK Fußboden OG bis zum Schnittpunkt der Außenwand

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

(1) Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

(2) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BauGB sind einzuhalten

(3) Garagen bzw. Carports sind innerhalb der Baugrenze mind. 5 m von der Straße abzurücken

(4) Untergeordnete Gebäudeteile bzw. Vorbauten im Sinne des Art. 6 (3) Satz 7 BauGB dürfen über die Baugrenze bis zu 1,5m vortreten. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muß hierbei einen Mindestabstand von 2m einhalten.

§ 6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Überdachte Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze und Zufahrten sind in möglichst wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster)

(2) Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BauGB einhalten. Soweit Grenzgaragen aneinandergelagert sind, sind diese in Querschnittsrichtung Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für grenznahe Garagen. Mindestabstand bei Grenzgaragen mind. 1m.

(3) Private offene Stellplätze sind innerhalb der Baugrenze und straßenseitig in den gekennzeichneten Flächen zulässig

(4) Stellplatzschlüssel
2 Stellplätze pro Wohneinheit
Stellplätze vor Garagen bzw. Carports werden nicht angerechnet.

§ 7 Einfriedungen: siehe § 15

§ 8 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

(1) Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Zeltedächer (ZD), rot / naturrot
zulässige Dachneigung bei 1 bzw. 2 Geschossen (E/E+1): bei SD 19° - 27°
bei WD, ZD 19° - 22°
nur SD 19° - 35°
kein WD oder ZD!
PD 7° - 19°
Blech- und Glasdeckung

(2) Dachaufbauten
Dachaufbauten und Quergebälbe sind unzulässig.
Solarflächen / Photovoltaikflächen sind nur in der Fläche liegend mit geschlossener Rechteckform zulässig. (keine abgestuften / abgetreppten Ränder, keine Aufständerung)

(3) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(4) Dachverglasungen
Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig.
Randabstand zum Ortsgang mind. 3m, max. 2 Stück pro Dachseite

§ 9 Farb- und Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

(1) Es sind einfarbige matte Anstriche in Weiß oder hellen Farben zu verwenden.

(2) Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

(3) Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der verwendeten Materialien zu beschränken.

§ 10 Höhenlage der Gebäude
Das Gebäude ist so in das Gelände einzuflügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben.
Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.
Die Höhenlage des Gebäudes ist auf die max. zulässigen Wandhöhen abzustimmen.

§ 11 Geländegestaltung
Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.
Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).

§ 12 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)

(1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

(2) Zulässige Beläge für Straßenflächen
- Asphaltbelag
- Pflasterbelag (Granit, Beton)

(3) Fuß- und Radwege
- Pflasterfläche (Granit, Beton)
- Mineralbeton mit Rieselsteinstreueung
- Asphalt

§ 13 Grünordnung

(1) Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen, die der Ortsrandeingrünung dienen und die Leitungszone sind als standortgerechte Wiesenflächen herzustellen und durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Eine Düngung ist hier unzulässig. Die Ansaat hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen.

(2) Die siedlungsinternen Grünflächen sind, soweit dies der Nutzung dient, als Rasenflächen herzustellen. Die als Spielplatz gekennzeichnete Fläche ist als siedlungsinterner Kleinkinderplatz mit Sandplatz und entsprechender Ausstattung herzustellen.

(3) Private Grünflächen
Auf dem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbau je 200 m² Grundstücksfläche gemäß Artenliste 1 zu pflanzen.
Serbische Fichten, Blaulichten, Tannen und Thuja sind als Bepflanzungselemente auf den Privatgrundstücken nicht zugelassen.

(4) Öffentlicher Straßenraum
Für die entlang des Straßenraumes festgesetzten Bäume ist Sorbus aria entlang der nordwestlichen Erschließungsstraße, entlang der mittleren Erschließungsstraße Prunus avium und Sorbus aucuparia entlang der südöstlichen Erschließungsstraße zu pflanzen. Die Standorte sind verschiebbar.

(5) Gehölzpflanzungen
Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsrichtlinien so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuzüchten. Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Tiefbauamt usw. zu beachten.

Entlang landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2,00 m überschreiten, ein Pflanzabstand von 4,0 m einzuhalten.

Artenlisten

Artenliste 1
Bäume: H.3xv.mDb., STU 20 - 25 cm
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Obstbäume i.S. (STU 18 - 20 cm)

Artenliste 2
Halster 2xv.mB., 150 - 175 cm, autochthones Pflanzenmaterial
10 % Anteil an der Gesamtpflanzung
Acer campestre - Feldahorn
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
v.Sträucher 4 Triebe, 60 - 100 cm
Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus alba - Hartweige
Cornus avellana - Hasel
Fraxinus albus - Faulbaum
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus padus - Traubeneiche
Prunus spinosa - Schlehe
Rubus idaeus - Himbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundrose
Rosa gallica - Apothekerrose
Salix viminalis - Flechtweide
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Schneeball

(6) Pflege der Pflanzung
Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen in der vorgenannten Pflanzqualität nachzupflanzen.
Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

(7) Ausgleichsflächen
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden vom gemeindlichen Ökointo abgebuht. Für die Maßnahmen werden die Grundstücke Flur-Nr. 212 / 10, Gemarkung Hirschbach mit 4.436,00m² und Flur-Nr. 797 / 1, Gemarkung Hirschbach mit 5.694,00 m² zur Verfügung gestellt. Diese Flächen stellen sich derzeit als artenarme, nährstoffreiche Wiesen dar, die gemäß Leitbild wie folgt zu entwickeln sind:
- Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese
- Entwicklung eines ca. 5m breiten Waldmantels
Entwicklung eines ca. 3m breiten Staudesaumes entlang des Waldmantels
Die Umsetzung der Maßnahme ist für 2016 vorgesehen. Für die Ausgleichsflächen liegt bereits eine detaillierte Planung (Landschaftsarchitektin Ursula Klose-Dichtl) beim Markt Bad Birnbach vor.

§ 14 Belegflächen

(1) Öffentliche Stellplätze und öffentliche Mehrzweckstraßen sind wasserundurchlässig und begrünt herzustellen.
Zulässige Materialien:
- Pflaster mit Raserfuge
- Raserpflaster
- Schotterrasen

(2) Garageneinfahrten, private Stellplätze, Hauseingänge und Freizeite sind ebenfalls mit wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.
Zulässige Materialien:
- Beläge wie 1.4.1
- Pflaster (Naturstein oder Beton)
- Holzbelag (bei Freizeite)

§ 15 Einfriedung

(1) Zum öffentlichen Straßenraum:
Holzzaune ohne Sockel, 1,20 m hoch, mit vorgelagertem Grünstreifen - 1,00 m breit.

(2) Zum Nachbarn:
Drantzäune ohne Sockel, 1,20 m hoch, an der Grundstücksgrenze.

(3) Stützmauern
Statisch erforderliche Stützmauern im Grundstück bis zu einer Höhe von max. 1,50 m sind auf dem Grundstück zulässig. Stützmauern mit Wirkung auf die freie Landschaft (insbesondere entlang der Grundstücksgrenze) sind unzulässig.

§ 16 Schutz des Oberbodens
Zum Schutz des bebauten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:
Vor Beginn der Baumaßnahme Abschleben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke, Aufsetzen in Mieten von max. 3 m Breite und 1,50 m Höhe, Ansaat mit Leguminosen bis zur Wiederverwendung.

§ 17 Oberflächenwasser
Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf der Zisternen ist in die nördlichen Grünflächen zu leiten und dort oberirdisch zu versickern, soweit die Versickerungsfähigkeit des Bodens dies zuläßt bzw. in Regenrückhaltebecken zurückzuführen.
Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen ist innerhalb der Siedlung zu sammeln und oberirdisch auf der nördlichen Grünfläche zu versickern, bzw. in Regenrückhaltebecken zurückzuführen.

§ 18 Freiflächengestaltungsplan
Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

§ 19 Abwasser

(1) Schmutzwasser ist im Trennsystem über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

(2) Regenwasser ist, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert wird bzw. in entsprechende Rückhalteeinrichtungen gesammelt wird, im Trennsystem über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

§ 20 Energieversorgung

(1) Die Versorgung mit Erdgas ist über eine entsprechende Erweiterung des bestehenden Netzes möglich.

(2) Die oberirdische 20kV-Leitung im Planungsgebiet wird abgebaut und als Erdkabel neu verlegt.

Hinweise zum Umweltschutz

1. Luft
Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Energieparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Vorrang. Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.

2. Wasserverbrauch
Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spartarm Toilettenspülkästen) und zur Gartenbewässerung Regenwasser (Anlage von Regenwasserbehältern) zu verwenden.

3. Niederschlagswasser
Abfließendes Niederschlagswasser von Dächern und Belegflächen ist so weit wie möglich zu sammeln. (Brauchwasser-Vorrat in Zisternen oder Regenwassertonnen).
Wegen hoher Metallkonzentrationen des Regenabflusses von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen zu minimieren. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleibelechfläche über 50 qm dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorrainigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
• Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
• Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
• Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
• Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
• Breittflächige Versickerung des Niederschlagswassers
• Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

4. Pflanzverwendung
Es wird empfohlen, auf den Privatgrundstücken keine giftigen Pflanzen wie Thuja o.ä. zu pflanzen. Der Nadelholzanteil am gärtnerischen Grün sollte 20% nicht überschreiten.

5. Baustoffe
Es sollten möglichst nur Baustoffe zum Einsatz kommen mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit.

Sonstige Hinweise

1. Landwirtschaftliche Nutzflächen
Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen ist zu dulden.

2. Bodendenkmäler
Etwalige Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DmSchG. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

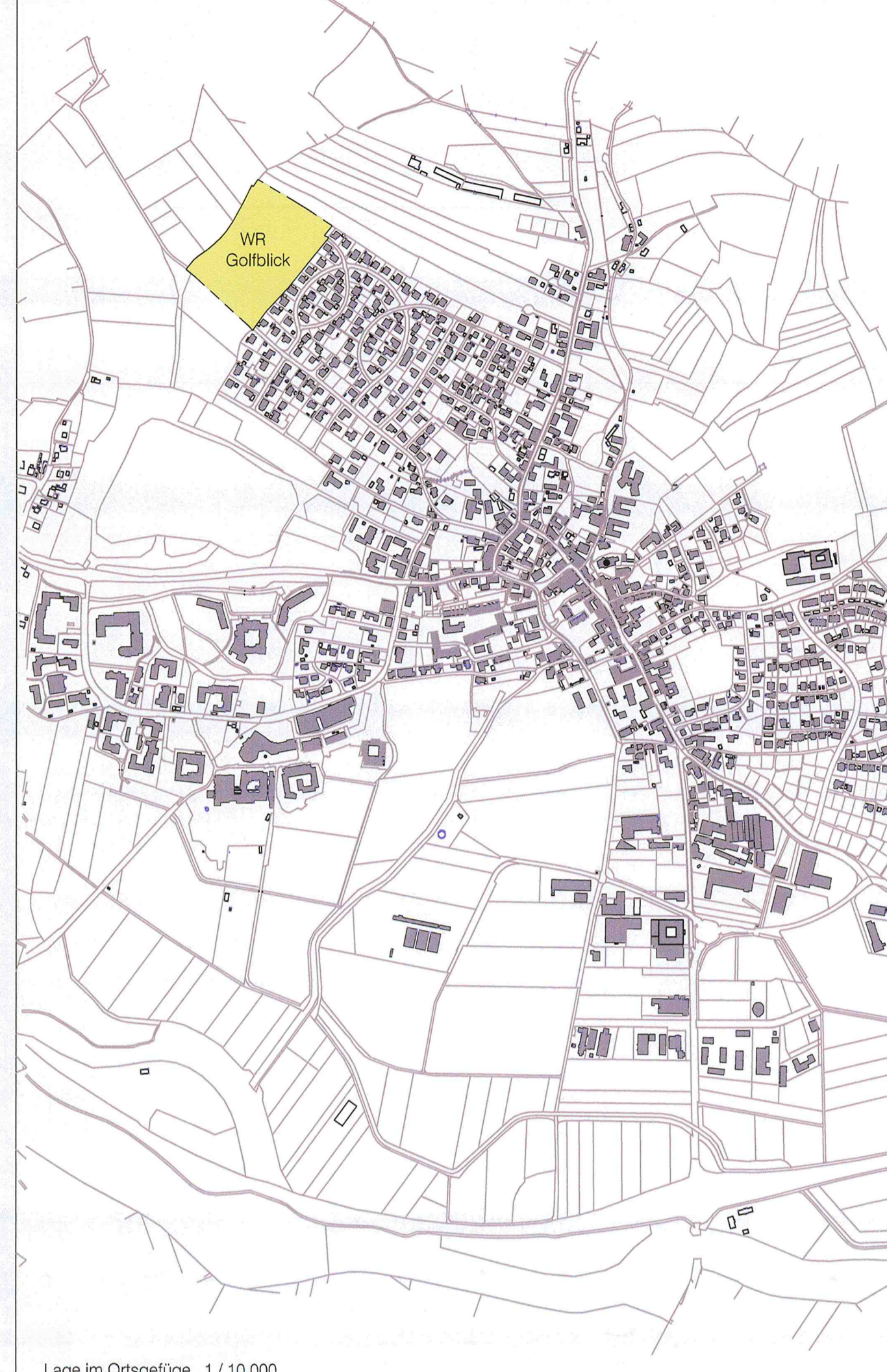
3. Spielplätze
Bei einer Spielplatzbepflanzung ist auf Pflanzen zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit in der aktuellen Fassung als giftig gekennzeichnet wurden.

4. Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr
Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsfelder usw.) gemäß den Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen.
Die konkrete Ausformung der Löschwasserleitungen und Hydranten ist analog der Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 25.11.2015 zu tätigen.

5. Versorgung mit elektrischem Strom
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit u. Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und leitzuführende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6. Telekommunikation
Zur Versorgung des Baugelbts sind Trassen in den öffentlichen Verkehrsflächen möglich und zulässig, ebenso entsprechende Verteilerschränke und notwendige Anlagen.
Die Abstimmung der Trassen ist mit weiteren Versorgungsträgern und dem Maßnahmenträger abzustimmen.

7. Immissionschutz
Auf potentielle Lärmbelastungen (Spitzenpegel) durch den Spielbetrieb auf dem nordwestlich anschließenden Golfplatz wird hingewiesen. Ein ordnungsgemäßer Spielbetrieb ist zu dulden.
Die Hauptorientierung der Wohnbereiche ist vorrangig vom Golfplatz abgewandt zu legen.



Lage im Ortsgefüge 1/1000

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN

WR "Golblick"

GEMEINDE: Bad Birnbach
LANDKREIS: Rottal - Inn
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.5.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1.7.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2014 hat in der Zeit vom 5.11.2014 bis 8.12.2014 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2014 hat in der Zeit vom 5.11.2014 bis 8.12.2014 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.5.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 8.6.2015 bis 13.7.2015 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.5.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 8.6.2015 bis 13.7.2015 öffentlich ausgestellt.

6. Die Marktgemeinde Bad Birnbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 28.7.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.7.2015 als Satzung beschlossen.

Markt Bad Birnbach **10. NOV. 2015**
Bürgermeister Hasenberger

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 13.11.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Bad Birnbach **09. DEZ. 2015**
Bürgermeister Hasenberger

WENZL BDA
ARCHITEKTEN
DR. INGENIEURBÜRO
84030 PASSAU
TEL/FAX 0851/75892-0
WWW.WENZL-ARCHITECTEN.DE
INFO@WENZL-ARCHITECTEN.DE

Bearbeitung Grünordnung:
Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Barbara Franz
HÖFGASSE 12 94032 PASSAU
TEL: 0 851 4908459, FAX: 8936449
INFO@BARBARA-FRANZ.DE

Vorentwurf 24.10.2014
Entwurf 19.05.2015
Einfassung 26.07.2015

Planformat 1135/594

MASSTAB 1/1000