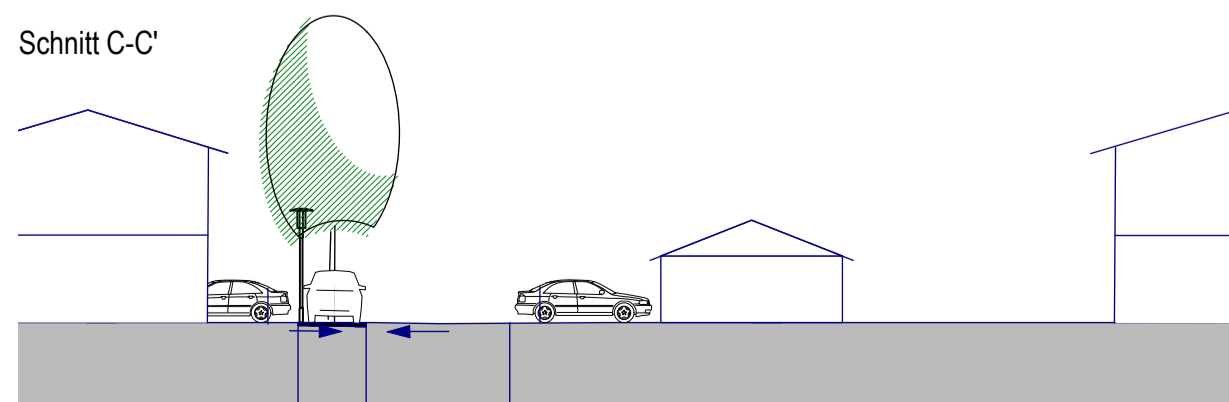
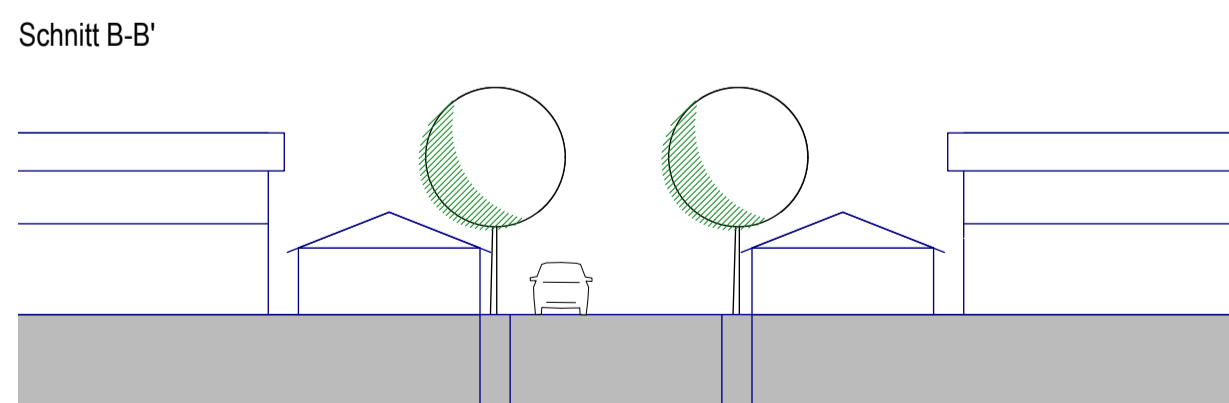
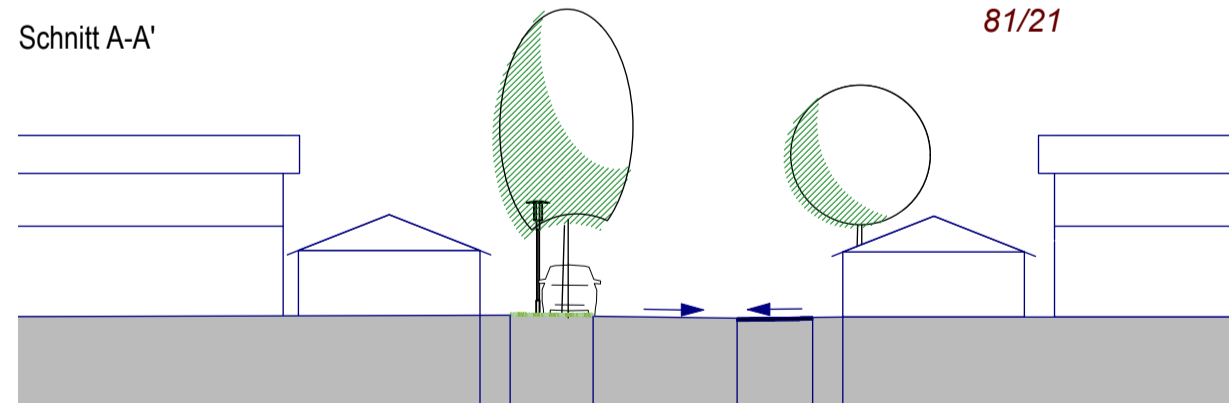




HINWEISE DURCH SCHNITTE



HINWEISE DURCH TEXT

- TH.1 Denkmalschutz  
Im Plangebiet befindet sich ein unterirdisches Bodendenkmal. Für sämtliche Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG einzuholen. Ein Erlaubnisverfahren ist bereits eröffnet; die Gemeinde kann Bauverboten mitteilen, inwieweit sich die Erlaubnis auf die Baugrundstücke erstreckt. Es ist rechtzeitig, d. h. im vorliegenden Fall am besten vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen eine Sondierungsgrabung zu veranlassen und gegebenenfalls eine archäologische Ausgrabung oder konservatorische Überdeckung durchzuführen.
- TH.2 Regenwassermanagement:  
Auf jedem Baugrundstück ist ein Rückhalteraum für gesammeltes Regenwasser im Umfang von mindestens 4,0m<sup>3</sup> so bereitzustellen und zu betreiben, dass dieser sich selbsttätig wieder entleert.
- TH.3 Grundwasserwärmepumpen:  
Aufgrund der geringen Abstände zwischen den einzelnen Bauparzellen können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen.
- TH.4 Landwirtschaftliche Immissionen:  
Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten, diese sind im ortsüblichen Maße zu dulden.
- TH.5 Wintergärten:  
Wegen des ansonsten hohen Energiebedarfs sollen Wintergärten thermisch vom übrigen Gebäude isoliert und mit Isolierverglasung versehen werden.

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
  - 1.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - 1.2 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- 2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - 2.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
  - 2.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeinschrieb P Parkplätze
  - 2.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg
  - 2.4 Zufahrt zu Garageneinzelplätzen
- 3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - 3.1 Öffentliche Grünfläche
- 4. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
  - 4.1 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gemäß Planeinschrieb
- 5. Flächen und Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - 5.1 Fläche zum Bepflanzen, gemäß Planeinschrieb
  - 5.2 Zu pflanzender Baum
- 6. Sonstige Planzeichen**
  - 6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude, Garagen (offen, geschlossen)
  - 6.2 Spielbereich
  - 6.3 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)
  - 6.4 Fläche ohne Einfriedung

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN; NACHRICHTEN

- H1. Aufgrund textlicher Festsetzungen zu pflanzender Baum, Lage nicht fixiert
- H2. Vorgeschlagene Grenze und Nr. eines Baugrundstücks
- H3. Maßzahl in Meter gemäß Eintrag in der Planzeichnung als Hinweis; es gelten die gezeichneten Maße!
- H4. Weg, unselbständig innerhalb einer Grünfläche
- H5. Grünstreifen / Grüninsel innerhalb der Straßenverkehrsfläche

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- T1. Bauliche Nutzung; allgemeine Festsetzungen**
  - T1.0 Nutzungsarten: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; Abs. 3 Nr. 4 und 5 nicht zulässig.
  - T1.1 Zulässige Grundfläche (i. S. § 19 Abs. 2 BauNVO): Grundflächenzahl GRZ 0,3.
  - T1.2 Wandhöhe + Sockelhöhe:  
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenkante senkrecht zu straßenseitiger Gebäudemitte. Höhenlage traufseitiger oberer Wandabschluss i. S. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO: maximal 6,5m. Höhenlage Oberkante Fußboden in Erdgeschoss: 0,1 - 0,3m.
  - T1.3 First: Höhenlage Oberkante First über Oberkante Straße gem. T1.2: maximal 8,0m.
  - T1.4 Dach:  
Satteldach symmetrisch 22-38°, Warm-/Zelt Dach 18-24°, Flach- und Pultdach bis max. 18°. Dachgauben: nur bei Satteldach ab 35° Dachneigung zulässig. Material: Dachsteine, Blech, jedoch bei Zink-, Blei-, oder Kupferblech nur mit Beschichtung der Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. Korrosivitätskategorie C 3 nach DIN EN ISO 12944-5, Folie, jeweils naturrot oder grau, Solarmodule sind ebenfalls zulässig.
  - T1.5 Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen.
  - T1.6 Nebengebäude, Garagen:  
sind nur in Flächen nach Planzeichen 6.1 zulässig und dabei nicht an die Baulinie nach 1.2 gebunden. Wandhöhe traufseitig bis 3,0m, Dachneigung 0-18°. Stellplatzbedarf: mindestens 1,5 St. je Wohnung
  - T1.7 Zufahrten zu Baugrundstücken (Überfahrten), zu Garagen, Kfz-Stellplätzen sowie offene Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.
  - T1.8 Gelände:  
darf bis zu einer Höhe der Straßenoberkante senkrecht zur Straße aufgefüllt werden. Stützmauern sind nicht zulässig.
  - T1.9 Einfriedungen: Zulässig sind Draht- oder Stabgitterzäune bis 1,2m über Gelände ohne Sockel; straßenseitig auch als Holzzaun; auf der Baulinie (1.2) auch Mauern, Stabmattenzäune und Holzzaune (mit Sockel) bis 1,8m Höhe.
- T2 Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege
  - T2.1 Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen:  
Pflanzgrößen: Bäume H 3xv 14/16; Pflanzung in mindestens 10m<sup>2</sup> offenen Boden.
  - T2.2 Baumpflanzung in Baugrundstücken  
Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum in Hochstammqualität zu pflanzen (Listen B0 und B2L der Begründung).
  - T2.3 Baumpflanzung in Vorgärten:  
In Flächen nach Planzeichen 6.4 ist ein kleiner oder mittelgroßer Laubbaum (siehe Empfehlungsliste B23) je angefangene 25 m Grundstücksbreite zu pflanzen.
  - T2.4 Flächen für Bepflanzung:  
In Flächen nach Planzeichen 5.1 ist eine flächige Gehölzpflanzung in einer Dichte von 1 Pflanze je 4qm aus 20% Heistern und 80% Sträucher mit autochthonem Material zu pflanzen und fachgerecht zu entwickeln.
  - T2.5 In Grünflächen und Verkehrsflächen sind die durch planzeichnerischen Hinweis dargestellten Bäume unter Beibehaltung der Stückzahl und der prinzipiellen Anordnung als Hochstämme aus autochthonem Material zu pflanzen.
  - T2.6 Aus dem gemeindlichen Ökoto sind Maßnahmen auf Flurstück 434/3 Gemarkung Feldkirchen im Umfang von 3200qm den Eingriffen durch Vorhaben und Erschließung aus diesem Bebauungsplan zugeordnet.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen erlässt gemäß des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797ff.), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S400/401), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588), zuletzt geändert §1 Gesetz vom 8.4.2013 (GVBl. S. 174) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsvereinfachungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), diese BauNutzungsverordnung als

SATZUNG

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
  - 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom 06.02.2014 hat in der Zeit vom 03.02.2014 bis 14.03.2014 stattgefunden.
  - 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 06.02.2014 hat in der Zeit vom 12.02.2014 bis 17.03.2014 stattgefunden.
  - 4 Zu dem Entwurf in der Fassung vom 07.04.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .10.04.2014 bis 16.05.2014 beteiligt.
  - 5 Der Entwurf in der Fassung vom 07.04.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2014 bis 16.05.2014 öffentlich ausgelegt.
  - 6 Die Gemeinde Feldkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.05.2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.05.2014 als Satzung beschlossen.  
Feldkirchen, den .....
- Barbara Unger (1. Bürgermeisterin)
- 7 Ausgefertigt  
Feldkirchen, den .....
- Barbara Unger (1. Bürgermeisterin)
- 8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Feldkirchen, den .....
- Barbara Unger (1. Bürgermeisterin)

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
L	27.05.14	Satzungsfassung	sp
K	19.05.14	Hinweis TH.4 ergänzt	sp
J	07.04.14	Entwurf überarbeitet	sp
I	02.04.14	ENTWURF	sp
H	06.02.14	Versicherungsfähige geändert	sp
G	28.01.14	geändert gem. Beschluss Gemeinderat	sp
F	28.01.14	geändert gem. Besprechung Gemeinde	sp
E	26.01.14	Festsetzungen nach neuem Konzept überarb.	sp
D	14.10.13	überarbeitet	am
C	24.09.13	Neues Entwurfskonzept	Sport
B	21.07.11	überarbeitet	Sport
A	21.06.11	Vorentwurf	Sport

PROJEKT / VORHABEN  
**Bebauungsplan "Winkelbreite 2"**

PLANGRUNDLAGE:  
DFK Stand: Mai 2011

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR  
**Gemeinde Feldkirchen**

ADRESSE  
PLANHALT

Passau, den 02.06.2014  
*Stefan Spörl*  
Sport (Planverfasser)

**G+2S**  
**GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL**  
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing. e  
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42, fon 0991/4028 fax 4633  
Bauleitung: Deggendorf, Perlbergstraße 3, fon 0991/382308  
Büro Passau 94036, Amata-Grüner-Str. 7, fon 0851/490 797 66  
email: info@g-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	INDEX	DATEINAME	DATEIUM
1519		1519.vwx	

DRUCK DATUM PLAN-NR.  
1519.vwx

PLANGROSSE  
MASSSTAB  
0,765/0,596  
1:1000

Feldkirchen, den .....

Barbara Unger (1. Bürgermeisterin)

GEZEICHNET GEPRÜFT SEITE  
1