PLANZEICHNUNG M 1:1000

Übersichts-Lageplan M 1:2.500

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 Bauwerbern 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 Regenwassermanagment:
Auf jedem Baugrundstück wird von der Gemeinde im Zuge der Erschließung eine Zisterne für gesammeltes Regenwasser erstellt.

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)
1.3 Nur Einzelhäuser zulässig
1.4 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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 Garageneinstellplätzen

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 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)
6.3 Fläche ohne Einfriedung
6.4 Abgrenzung unterschiedliche Bauweisen

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN; NACHRICHTEN

H1 Aufgrund textlicher Festsetzungen zu pflanzender Baum, Lage nicht fixiert
z.B. 2-7 H2 Vorgeschlagene Grenze und Nr. eines Baugrundstücks
z.B. 3,5 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.6Abs.4Satz 2BayBO: 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°, Walm-/Zeltdach 18-24°, Flach- und Pultdach bis max.18°.
Dachgauben: nur bei Satteldach ab 35° Dachneigung zulässig.
Material: Dachsteine, flach, 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 Holzzäune (mit Sockel) bis 1,8m Höhe.

T1.10 Straßen: Die im Bebauungsplan kenntlich gemachte Erschließungsstraße gilt mit dem Tage der Verkehrsübergabe als gewidmet.

T2 Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege

T2.1 Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen:
Pflanzgrößen: Bäume H 3xv 14/16; Pflanzung in mindestens 10m2 offenen Boden.

T2.2 Baumpflanzung in Baugrundstücken
Je angefangene 600 m2 Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum in Hochstammqualität zu pflanzen (Listen BO 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 Ökokonto sind die Maßnahmen auf Flurstück 434/3 Gemarkung Mitterhausen im Umfang von 2915 qm den Eingriffen durch Vorhaben und Erschließung aus diesem Bebauungsplan zugeordnet. Zusätzlich wird auf einer noch nicht beplanten Teilfläche der selben Flurnummer ein Gehölz im Umfang von 93 m² gepflanzt.

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 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), den Bebauungsplan als

SATZUNG

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom 29.07.2015 hat in der Zeit vom 07.08.2015 bis 04.09.2015 stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 29.07.2015 hat in der Zeit vom 30.07.2015 bis 28.08.2015 stattgefunden.

4 Zu dem Entwurf in der Fassung vom 12.10.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2015 bis 14.01.2016 beteiligt.

5 Der Entwurf in der Fassung vom 12.10.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2015 bis 18.01.2016 öffentlich ausgelegt.

6 Die Gemeinde Feldkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.02.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.02.2016 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
C	16.02.16	überarbeitet	Spörl
B	12.10.15	Entwurf	Spörl
A	29.07.15	Vorentwurf	Spörl

NOTIZEN

PLANGRUNDLAGE:
DFK Stand: Mai 2011

PROJEKT / VORHABEN
Bebauungsplan
"Winkelbreite 3"

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR
Gemeinde Feldkirchen

ADRESSE

PLANINHALT

Passau, den 18.02.2016

Spörl (Planverfasser)

Feldkirchen, den .....

Barbara Unger (1. Bürgermeisterin)

G+2S
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42, fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3, fon 0991/382306
Büro Passau 94036, Amata-Grüner-Str. 7, fon 0851/490 797 66
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	1519
INDEX	siehe oben
DATUM	
DATEINAME	1519_v2016.vwx
DRUCK DATUM	
PLAN-NR.	1519.3
PLANGRÖSSE	0,765/0,594
MAßSTAB	1:1000
GEZEICHNET	
GEPRÜFT	
SEITE	1