

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Austraße Süd 3“

Verfahren nach §13b BauGB

Festsetzungen, Hinweise



**Verwaltungsgemeinschaft Donaustauf –
Gemeinde Bach an der Donau**

1. Bürgermeister Thomas Schmalzl
Wörther Straße 5
93093 Donaustauf

Donaustauf, den



Planverfasser:

**Ingenieurs- und Planungsgesellschaft
Heisterkamp mbH**

Gesandtenstraße 3-5
93047 Regensburg

Regensburg, den

Fassung: 07.12.2022

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich wird in der Planzeichnung festgelegt. Der Bebauungsplan umfasst die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung in der vorliegenden Fassung.

2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet WA“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, sind die im Plan ausgewiesenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) zulässig. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 für das Gebiet WA1 ausgeschlossen.

GRZ max. 0,40

GFZ max. 0,80

2.2.2 Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die Baulinien und die Baugrenzen sind im Plan festgesetzt.

2.2.3 Bauweise, Abstandsflächen

Im Baugebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Gebäude werden entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung in WA1 als Einzelhäuser, in WA2 als Doppel- bzw. Mehrfamilienhäuser errichtet.

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

2.2.4 Anzahl der Wohneinheiten

In WA 1 ist maximal eine Wohneinheit je Einzelgebäude zulässig. Einliegerwohnungen sind nicht zulässig.

In WA 2 sind maximal sechs Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

2.2.5 Zulässige Vollgeschosse

Im Baugebiet sind bis zwei Vollgeschosse bei Wohngebäuden zulässig gemäß § 17 BauNVO. Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

Die in der Planzeichnung dargestellten Bautypen des Regelbeispiels Hauptgebäude dienen als Hinweis.

Bautyp E + 1 + D

Maximal drei Vollgeschosse, wobei Erdgeschoss E als Vollgeschoss ausgebildet ist und Obergeschoss 1 und Dachgeschoss D mit stark geneigtem Dach, 30° -42° Dachneigung, als Vollgeschoss ausgebildet sein können.

Bautyp E + 1

Maximal sind zwei Vollgeschosse mit einer flachen Dachneigung von 18°-22° zulässig.

2.2.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebengebäude sind nach § 14 Abs. 1 und nach § 23 Abs. 5 BauNVO als Holzlegern oder Geräteschuppen zulässig, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis max. 20 m² Grundfläche und einer Traufhöhe von 3,00 m.

2.2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen

Alle Hauptgebäude sind so anzulegen, dass die Erdgeschoßfußbodenoberkante die nachfolgend festgesetzte Bezugshöhe nicht überschreitet.

Maß über Bezugshöhe max. 0,30 m, bei Garagen max. 0,00 m.

- Als Bezugshöhe für Hauptgebäude wird der tiefste Punkt der Straßenoberkante im Bereich des Hauszugangs festgesetzt.
- Als Bezugshöhe für Nebengebäude (Garagen) wird der tiefste Punkt der Straßenoberkante im Bereich der Zufahrt festgesetzt.

2.3 Gestaltung – örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

2.3.1 Dächer

Es sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für Bautyp E+1+D ist eine Dachneigung von 30° bis 42°, für Bautyp E+1 von 18° bis 22° zulässig. Für Garagen sind ausschließlich Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung zugelassen.

Der First ist parallel zur Baukörperlängsseite anzuordnen.

Dachaufbauten sind als Schleppgauben und Flachdachgauben zulässig. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig. Die Länge aller Gauben an einer Fassadenseite darf max. zwei Drittel der Fassadenlänge umfassen.

Dacheinschnitte wie z.B. Loggien sind zulässig.

Die Dachdeckung hat durch kleinteilige, ziegelrote oder anthrazit-farbene Dachelemente aus Ziegel oder Betonsteinen zu erfolgen. Dachüberstände sind im Ortgang bis 0,20 m und im Traufbereich bis zu 0,20 m zulässig.

Nutzung der Sonnenenergie: Kollektoren oder Solarzellenplatten sind knapp über oder in der Dachfläche, jedoch nur neigungsparallel zulässig. Auf Nebendächern und Garagendächern mit extensiver Dachbegrünung ist eine leichte Aufständigung der Kollektoren oder Solarzellenplatten bis zu einer Neigung von 10° zulässig.

2.3.2 Wandhöhen

Die Wandhöhe wird gemessen

- Von fertiger Erdgeschoss-Fußbodenoberkante
- Bis Schnittpunkt Traufwand mit der Oberfläche der Dachhaut

Bautyp E + 1 + D

Es wird eine Wandhöhe von max. 5,50 m festgesetzt.

Bautyp E + 1

Es wird eine Wandhöhe von max. 6,80 m festgesetzt.

2.3.3 Fassaden

Die Fassaden können in Putz und Holz ausgeführt werden. Als Fassadenfarbtöne sind Weiß- bis Erdfarbene Töne zugelassen. Graue Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

2.3.5 Anbauten

An- und Vorbauten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn der Baukörper des Anbaus weniger als 1/3 der Hauslänge aufweist.

Im Bereich von Anbauten ist extensive Dachbegrünung zulässig.

2.3.6 Garagen, Stellplätze

Die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Bach a.D. Donau.

Garagen müssen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Bei Satteldächern muss das Garagendach in Neigung und Gestaltung dem Dach des Hauptgebäudes entsprechen.

Die Wandhöhe von Garagen darf 3,25 m nicht überschreiten.

Die Wandhöhe wird als mittlere Wandhöhe an der Grundstücksgrenze gemessen, von der fertigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand Außenseite mit der Dachhaut.

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Höhe und Dachausbildung an die bereits an der Grenze errichteten Garagengebäude anpassen.

Garagen können als Einzel- und Doppelgaragen und als Carports ausgeführt werden.

In der Dachfläche der Garagen sind keine Aufbauten / Gauben zulässig.

2.3.7 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Beton- oder Mauerwerkswände, Draht- und Stacheldrahtzäune unzulässig. Zaunsockel mit einer Höhe von mehr als 15 cm dürfen nur errichtet werden, wenn sie zur Stützung des dahinter liegenden Geländes notwendig sind.

Betonsäulen sind so anzulegen, dass sie durch das Zaunmaterial verdeckt werden.

Einfriedungen dürfen nicht mit Matten bespannt oder mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material verkleidet werden.

Zäune dürfen an der Straßenfront eine Gesamthöhe von 1,20 m, gemessen von der Geländehöhe am Straßenrand, nicht überschreiten. Zwischen den Grundstücken dürfen die Zäune incl. Zaunsockel nicht höher als 1,20 m über Gelände sein. Einfriedungshecken dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,75 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände Verlauf zulässig. Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

2.5 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

ENTWURF

3. GRÜNORDNUNGSPLAN

3.1 Verringerung der Flächenversiegelung/Gewässerschutz

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

3.2 Grünflächenanteil/Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 350 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

3.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Pflanzung einer Hecke auf der privaten Grünfläche entlang des Weges am Südostrand

Als Ausgleichsmaßnahme und zur Ortsrandeingrünung ist eine mindestens zweireihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten gemäß Pflanzgebotsliste 2 zu pflanzen, die sich außerhalb der Grundstückseinfriedungen befindet.

3.4 Pflanzangebotslisten der zulässigen Arten für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen

Liste 1 Baumpflanzungen und Bäume 1. und 2. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Weiterhin sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig.

Im Südosten des Baugebiets ist bei allen Pflanzungen das Merkblatt über Pflanzmaßnahmen im Bereich von Dämmen zu beachten.

Liste 2 Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn

Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Wolliger Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum*
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball*

Abweichungen von der obigen Gehölzauswahlliste sind zulässig zur Fassadenbegrünung, bei bodendeckenden Gehölzen sowie bei allen nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Gartenflächen.

Nicht verwendet werden dürfen:

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie
- alle Nadelgehölze in Schnitthecken

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 18/20 cm Stammumfang
- in geschlossenen Pflanzungen integriert:

Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/ 125 cm Höhe

Sträucher:

- mind. 2x verpflanzt, mind. 60/ 100 cm Höhe

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

ENTWURF

4. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

4.1 Hinzuziehung Statiker/Bodengutachter

Aufgrund der Nähe zur Donau wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen. In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

4.2 Grundwasser und Hochwasserschutz

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, eventuell zulässige Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Gleiches gilt für alle Fenster- und Türöffnungen im Keller; hierfür können auch ausreichend überdachte, wasserdichte Lichtschächte und Kellerabgänge gewählt werden.

Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse und die Öffnungen der Kellergeschosse eines Gebäudes sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren mindestens 20 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung zu beachten.

Konkrete Empfehlungen für Bürger:

- Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
- www.hochwasser-pass.de
- <http://starkgegenstarkregen.de/schutzprojekte-und-vorbeugemaßnahmen/>

Zusätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen, da ein Ausschluss jeglicher Risiken nicht möglich ist.

4.3 Versickerung und Ableitung von Regenwasser

Gem. Art. 42 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.

Auf privaten Grundstücksflächen anfallendes Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind entsprechende Versickerungsanlagen zu errichten.

Die ausreichende Dimensionierung und Eignung der Versickerungsanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

4.4 Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Hinweise des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen sind die zuständigen Versorger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

4.5 Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Hofstellen im bestehenden Ort werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

4.6 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen

Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

4.7 Vorhandene Nutzungen

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft ein Radweg entlang des Dammes zur Donau. Der Radweg wird überregional genutzt. Der Weg wird auch mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren.

Südlich des Hochwasserdammes befindet sich die Donau, die als Bundeswasserstraße genutzt ist. Es findet Schiffsverkehr statt.

ENTWURF