

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Sportplatz"

vom 21.06.2005

Gemeinde Niederalteich
Landkreis Deggendorf

INHALT

1. Planliche Übersicht
2. Planliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
4. Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan
5. Ökologische Eingriffsregelung mit Landschaftspflegerischem Begleitplan
6. Hinweise
7. Bebauungsplan
8. Verfahrensvermerke

- 1.1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M = 1 : 5000
geändert durch Deckblatt Nr. 1 (Fischerwies) und Deckblatt Nr. 2 (Sport) am
01.04.1996



1.2 Lage des Baugebietes

M 1 : 5000



2.0 Planliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 

2.2 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 

2.3 Parzellierung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung 

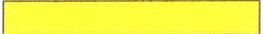
2.4 Maß der baulichen Nutzung
Schema der Nutzungsschablone

WA	II
	WH 6.80
0.35	0.7
o	SD

- WA → Art der baulichen Nutzung
- II → Zahl der Vollgeschoße
- WH 6.80 → Wandhöhe
- 0.35 → Grundflächenzahl GRZ
- 0.7 → Geschößflächenzahl GFZ
- o → offene Bauweise
- SD/18°-35° → Dachform

2.5 Vorgeschlagene Gebäude mit festgesetzter Firstrichtung 

2.6 Baugrenze (blau) 

2.7 Straßenverkehrsfläche 

2.8 öffentliche Stellplätze gepflastert 

2.9 Privater Erschließungsbereich 

2.10 Öffentliche Grünflächen 

2.11 Bedarfsstreifen parallel zur Fahrbahn 

3.0 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

3.1 Allgemeines

3.1.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 und 7 BayBO (gültige Auflage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans) einzuhalten.

Ausnahme: Die Garagen der Parzelle 8 dürfen als Grenzbebauung ausgeführt werden.

3.1.2 Wohneinheiten

Auf den Bauparzellen 1 - 7 darf ein Wohngebäude mit höchstens zwei abgeschlossenen Wohnungen errichtet werden.

Auf der Bauparzelle 8 darf ein Wohngebäude mit höchstens vier abgeschlossenen Wohnungen errichtet werden.

3.1.3 Garagen und Stellplätze

Je abgeschlossene Wohnung sind auf dem Grundstück 1.5 Garagen bzw. Stellplätze zu errichten, jedoch mindestens 2 pro Parzelle.

Der Garagenvorplatz muß mindestens 5.0 m tief sein.

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist wasserdurchlässig mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster und Klinker oder als wassergebundene Decke auszuführen.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

3.1.4 Einfriedung

Grundsätzlich dürfen Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Ausgenommen davon ist die straßenseitige Einfriedung vor den Garagen.

Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum:

Holzzaun mit möglichst senkrechten Latten mit max. Höhe von 1.20 m zur nächst gelegenen Straßenhöhe, Zaunsockel sind mit einer max. Höhe von 15 cm zulässig. Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend.

Einfriedung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

Holzzaun mit möglichst senkrechten Latten mit einer max. Höhe von 1.20 m zur nächst gelegenen Straßenhöhe. Hier ist auch Maschendrahtzaun zulässig. Zaunsockel sind hier unzulässig.

Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis max. 0.8 m über Straßenoberkante errichtet werden.

Eine Heckenhinterpflanzung höher als der Zaun ist in diesem Bereich nicht zulässig.

Straßenseitige Einfriedungen müssen zum Fahrbahnrand einen Abstand von 0.5 m einhalten, um die Durchführung des Winterdienstes zu ermöglichen.

3.1.5 Hochwassersituation

Der Planungsbereich liegt unter dem Wasserspiegel eines hundertjährigen Donauhochwassers ($HW_{100} = 313.10$ m ü.NN). Das Gebiet wird vor einer Überschwemmung zwar durch Deiche geschützt (eingedeichtes Gebiet), die Hochwasserschutzanlagen weisen aber noch nicht den Schutzgrad auf, der für Siedlungsgebiete erforderlich ist. Die Deiche müssen daher noch ausgebaut werden. Trotz Ausbau kann bei sehr seltenen Katastrophenereignissen das eingedeichte Gebiet auch dann noch überflutet werden.

Die Entwässerung des Polders wird durch das Binnenentwässerungssystem, bestehend aus Gräben und Schöpfwerken, gesteuert. Bei einer Überlastung oder einem Versagen der Schöpfwerke sind Vernässungen und Überschwemmungen im eingedeichten Gebiet kaum zu vermeiden.

Da das Grundwasser mit der Donau in Verbindung steht, sind im eingedeichten Gebiet Grundwasserstände bis zur Geländeoberkante und/oder gespanntes Grundwasser bis zum entsprechenden Hochwasserstand möglich. Bei Bauvorhaben muss auf diese besonderen Umstände und Risiken Rücksicht genommen werden.

Allgemein gilt:

- zum Schutz von Leben ist die Fußbodenoberkante von Schlafräumen mindestens auf die Höhe von $HW_{100} + 0.50$ m = 313.60 m ü.NN zu legen. Fluchtwege im Gebäude in Richtung hochwasserfreier Räume sind stets freizuhalten.
- Die Bauwerke und Einrichtungen müssen der möglichen Überschwemmungsgefahr und den hohen bzw. gespannten Grundwasserständen angepasst sein. (Auftriebssicherheit, Keller als dichte Wanne ausbilden)
- Dränungen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig. Bauwasserhaltungen nur im unbedingt notwendigen Umfang. Letztere sind filterstabil gegen den anstehenden Boden auszuführen.
- Zur Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das LRA -fachkundige Stelle zu beteiligen.

3.1.6 Schallimmissionsschutz

Für das Baugebiet ist gemäß Bundesimmissionsschutz-Verordnung ein Grenzwert von 50 dB(A) anzusetzen, analog dem Gutachten Nr. SCH0304-004 des Ing.- Büro Geoplan GmbH, welches Bestandteil der Festsetzungen ist.

Die auf den Parzellen 1 und 2 vorgesehene Bebauung ist als Kettenbebauung über die gesamte Länge des Baufensters auszuführen. Die Mindesthöhe der geschlossenen Bebauung beträgt hierbei 3.50 m. Baulücken sind durch eine Mauer mit einer Mindesthöhe von 3.50 m zu schließen.

Für die Parzellen 1 und 2 ist davon auszugehen, dass der zulässige Grenzwert auf der dem Sportplatz zugewandten Seite zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr überschritten wird und dies die Nutzung von Aufenthaltsräumen beeinträchtigt. Daher ist es erforderlich, auf den Parzellen 1 und 2 Aufenthaltsräume auf die dem Sportplatz abgewandte Seite zulegen. Ist dies nicht möglich, so sind die Fenster als Schallschutzfenster der Klasse III auszuführen.

In ständig genutzten Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zum Sportplatz ist eine Zwangsentlüftung oder entsprechendes vorzusehen. Hiervon kann abgesehen werden, wenn eine Lüftungsmöglichkeit über andere, nicht lärmbelastete Fenster besteht

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0.35

3.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0.7

3.2.3 Zahl der Vollgeschoße
 zulässig: II als Höchstmaß
 Erdgeschoß und Dachgeschoß
 Erdgeschoß und 1. Obergeschoß
 und Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Dachgeschoß

3.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei
 Einfamilienhäusern nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB 2 WE

3.2.5 Bei Nebengebäuden ist eine Überschreitung der Baugrenzen um 1.0 m zulässig.

3.2.6 Im Baugebiet sind in offener Bauweise auf Parzelle 1 – 7 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Auf Parzelle 8 ist zudem ein Reihenhauses mit bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen.

-
- | | | |
|--------|-----------------|--|
| 3.2.7 | Wandhöhe: | max. zulässig 6.80 m ab Straßenoberkante mittig der Parzelle |
| 3.2.8 | Auffüllungen: | max. zulässig bis 50 cm über Straßenniveau mittig der Parzelle |
| 3.2.9 | Sockel: | max. zulässige Höhe 25 cm |
| 3.2.10 | Dachform: | Satteldach mit mittigem First am Hauptgebäude |
| 3.2.11 | Dachneigung: | 18° - 35° |
| 3.2.12 | Dachdeckung: | Pfannen ziegelrot bis dunkelrot |
| 3.2.13 | Dachüberstände: | max. 1.00 m an Traufe und Ortgang |
| 3.2.14 | Dachgauben: | sind nicht zulässig |
| 3.2.15 | Zwerggiebel: | sind zugelassen, mit einer max. Breite von ca. 1/3 der Hauslänge nur einmal einseitig je Hauslänge, wenn der Zwerggiebel etwa mittig im Gebäude angeordnet ist.
Der First muß mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst liegen, der Zwerggiebel darf max. 1.5 m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten und darf damit die Baugrenze überschreiten. |

3.2.15 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so anzuordnen, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Grenzgaragen müssen giebelseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Baut der Nachbar ebenso an diese Grenze, hat der Zweitbauende dabei sich in Gestaltung, Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden zu halten.

Wandhöhe nicht über 3.50 m ab Straßenoberkante.

Im Einzelfall müssen sie dem Art. 7 Abs. 4 und 5 BayBO entsprechen.

4.0 Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

4.1 Öffentliche Grünflächen

Die Grünflächen werden parallel zu Erschließungsstraßen als Schotterrasen bzw. Landschaftsrassen und Pflanzflächen hergestellt.

Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze entsprechend der festgelegten Artenliste zu verwenden.

4.2 Private Grünflächen

Die natürlich anstehende Geländeoberfläche ist möglichst beizubehalten.

Tieferliegende Flächen als die künftige Straßenoberkante dürfen aufgefüllt werden und sind dann in weich ausgezogener Modellierung dem natürlich vorhandenen Geländeverlauf anzupassen.

Private Grünflächen sowie Wohn- und Nutzgärten sind naturnah zu gestalten und zu pflegen.

4.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit wie möglich zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächig zu versickern oder der geregelten Ableitung über den Regenwasserkanal des bestehenden Trennsystems zuzuführen.

4.4 Fassadenbegrünung

Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen.

5.0 Ökologische Eingriffsregelung

Die ökologische Bewertung des Planungsgebietes WA „Am Sportplatz“ und die Ermittlung der Ausgleichsflächen sowie der notwendigen Grünordnungsmaßnahmen werden vorgenommen nach dem Leitfaden über die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand Januar 2003).

Anlage 1.

Ökologische Bewertung des Planungsgebietes Ermittlung der Ausgleichsflächen

Inhaltsverzeichnis

- 5.1 Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes
- 5.2 Ermittlung der Eingriffsschwere
- 5.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors
- 5.4 Berechnung der Ausgleichsflächen
- 5.5 Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen
- 5.6 Festgesetzte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen
- 5.7 Festgesetzte Artenliste
- 5.8 Kosten

Pläne / Karten

Landschaftspflegerischer Begleitplan M 1:500

Plan Nr. 04 / 210 / 01

Die ökologische Bewertung des Planungsgebietes und die Ermittlung der Ausgleichsflächen werden vorgenommen nach dem Leitfaden über die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand Januar 2003).

5.1 Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter gemäß Bewertungslisten 1a, b, c (Leitfaden).

geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
nach Liste 1a

Arten und Lebensräume

- Grünland in Intensivnutzung (5.520 m²)

Wasser

- Flächen ohne Versickerungsleistung
(verdichtete, schwer durchlässige Flächen 500 m² bestehende Zufahrt)

Landschaftsbild

- ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften

Klima und Luft

- Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld

hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)
nach Liste 1c

Arten und Lebensräume

- 600 m² Obstwiesen (Baumbestand > 30 Jahre)

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung stellt sich das Planungsgebiet als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und wird demzufolge mit einer Fläche von 6.020 m² in die Kategorie I und mit einer Fläche von 600 m² in die Kategorie III eingestuft.

5.2 Ermittlung der Eingriffsschwere anhand der Nutzungsintensität gemäß Matrix, Abb. 7 (Leitfaden)

GRZ = 0,35

Eine GRZ von 0,35 bedeutet einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, daraus ergibt sich eine Einordnung in den Gebietstyp **B**.

Die Beeinträchtigungsintensität für Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei einer Nutzungsüberlagerung mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad in das Feld **B I** einzuordnen.

Die Beeinträchtigungsintensität für Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei einer Nutzungsüberlagerung mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad in das Feld **B II** einzuordnen.

Hierfür sind Kompensationsfaktoren in einer Spanne von 0,2 – 0,5 bzw. 0,5 – 0,8

- 5.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors anhand der Vermeidungsmaßnahmen einschließlich grünordnerischen Maßnahmen sowie geeignete Festsetzungen gemäß Liste 2 und 5 (Leitfaden).

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung (Liste 2)

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs. 1 BauGB)

Grünordnerische Maßnahmen

- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.

Die aufgeführten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen erlauben die Auswahl der Kompensationsfaktoren 0,2 bzw. 0,5.

5.4 Berechnung der Ausgleichsflächen

5.4.1 Die notwendige Ausgleichsfläche wurde für den beantragten Bebauungsplan „WA Am Sportplatz“

Geltungsbereich „WA Am Sportplatz“			6.620 m ²
Abzüglich bestehende Zufahrt			500 m ²
Abzüglich öffentlicher Grünflächen			140 m ²
Abzüglich Ausgleichsflächen			332 m ²
Auszugleichende Fläche gesamt	=		5.648 m ²
Davon mit einem Faktor von 0,2	5.048 m ² x 0,2	=	1.010 m ²
Davon mit einem Faktor von 0,5	600 m ² x 0,5	=	300 m ²
Benötigte Ausgleichsfläche gesamt			1.310 m²

5.4.2 Auf dem Grundstück können nur 332 m² Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden.

5.4.3 Um die notwendigen Ausgleichsflächen bereitzustellen, wird eine zusätzliche Fläche von 978 m² auf der Flur-Nr. 102 des Öko Kontos der Gemeinde Auerbach zur Verfügung gestellt und an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz als Ökologische Ausgleichsflächen gemeldet.

5.5 Festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen der im Geltungsbereich zur Verfügung gestellten Ausgleichsflächen.

- Anlegen von Feldgehölzflächen entlang der nördlichen und östlichen Erschließungsstraße.
- Untersaat der Pflanzflächen und Randstreifen als Trockenrasen.
- Pflanzenauswahl entsprechend der festgelegten Artenliste.
- Die Grünordnungsmaßnahmen sind mit Fertigstellung der geplanten Bebauung, spätestens jedoch 1 Jahr nach dessen auszuführen.

5.6 Festgesetzte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen

- Freihalten der Gehölzflächen von unerwünschtem und standortfremdem Aufwuchs.
- Um ein gesichertes An- und Weiterwachsen der Feldgehölzpflanzung sicherzustellen, ist für diese, die im normalen Umfang notwendige Fertigstellungspflege durchzuführen.
- Sonstige Maßnahmen wie Düngung oder Bewässerung werden nicht durchgeführt.

5.7 Festgesetzte Artenliste

Sträucher

als verpflanzter Strauch ohne Ballen 3 – 5 Triebe 60 - 150 cm

- Acer campestre – Feldahorn
- Cornus sanguinea – Hartriegel
- Corylus avellana – Gemeine Hasel
- Ligustrum vulgare – Liguster
- Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa – Schlehe
- Rosa canina – Hundsrose
- Salix purpurea – Purpurweide
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa – Roter Holunder
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

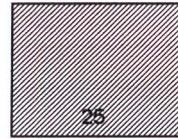
Für die Richtigkeit

Tittling, den 15.04.2005
geänd. am 31.05.2005

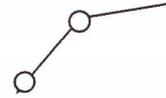
Planungsbüro Karl Greiner

6.0 Hinweise

6.1 Bestehende Gebäude



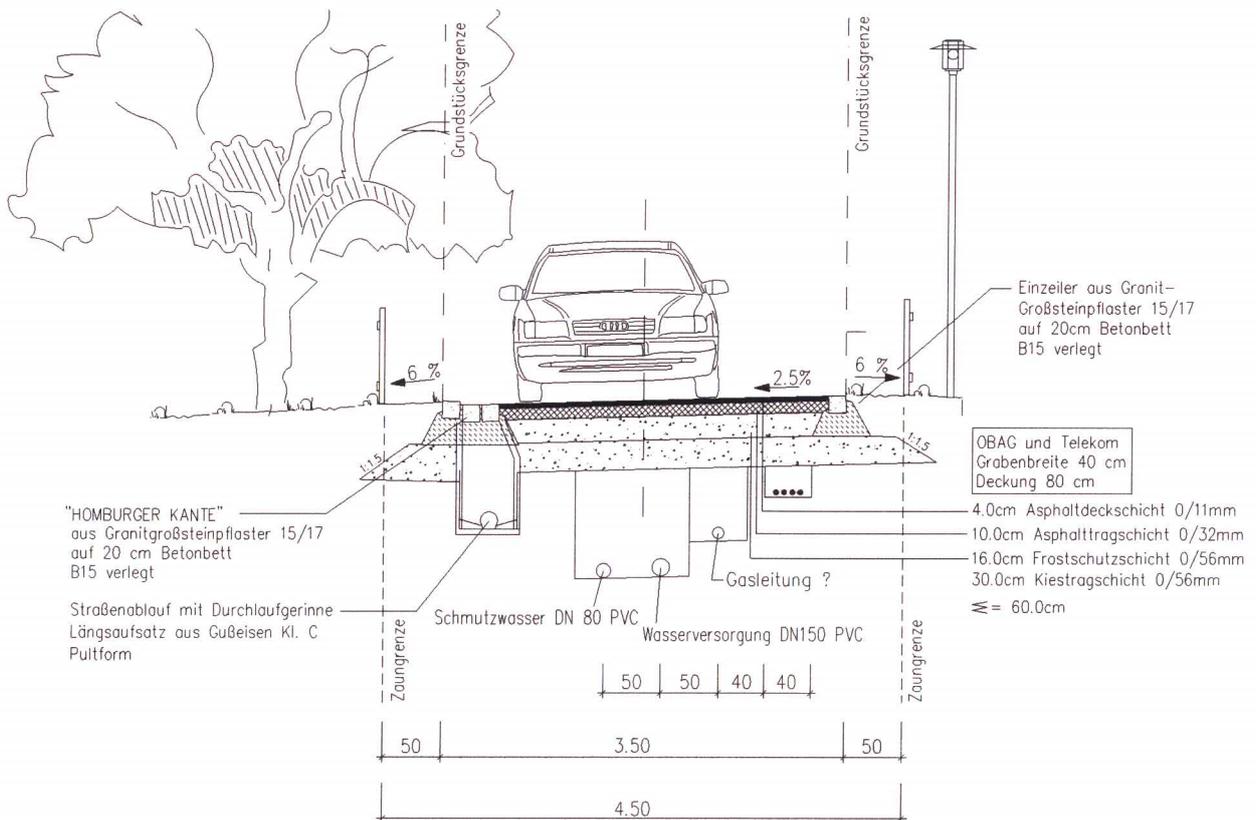
6.2 Vorhandene Flurgrenzen und Flursteine

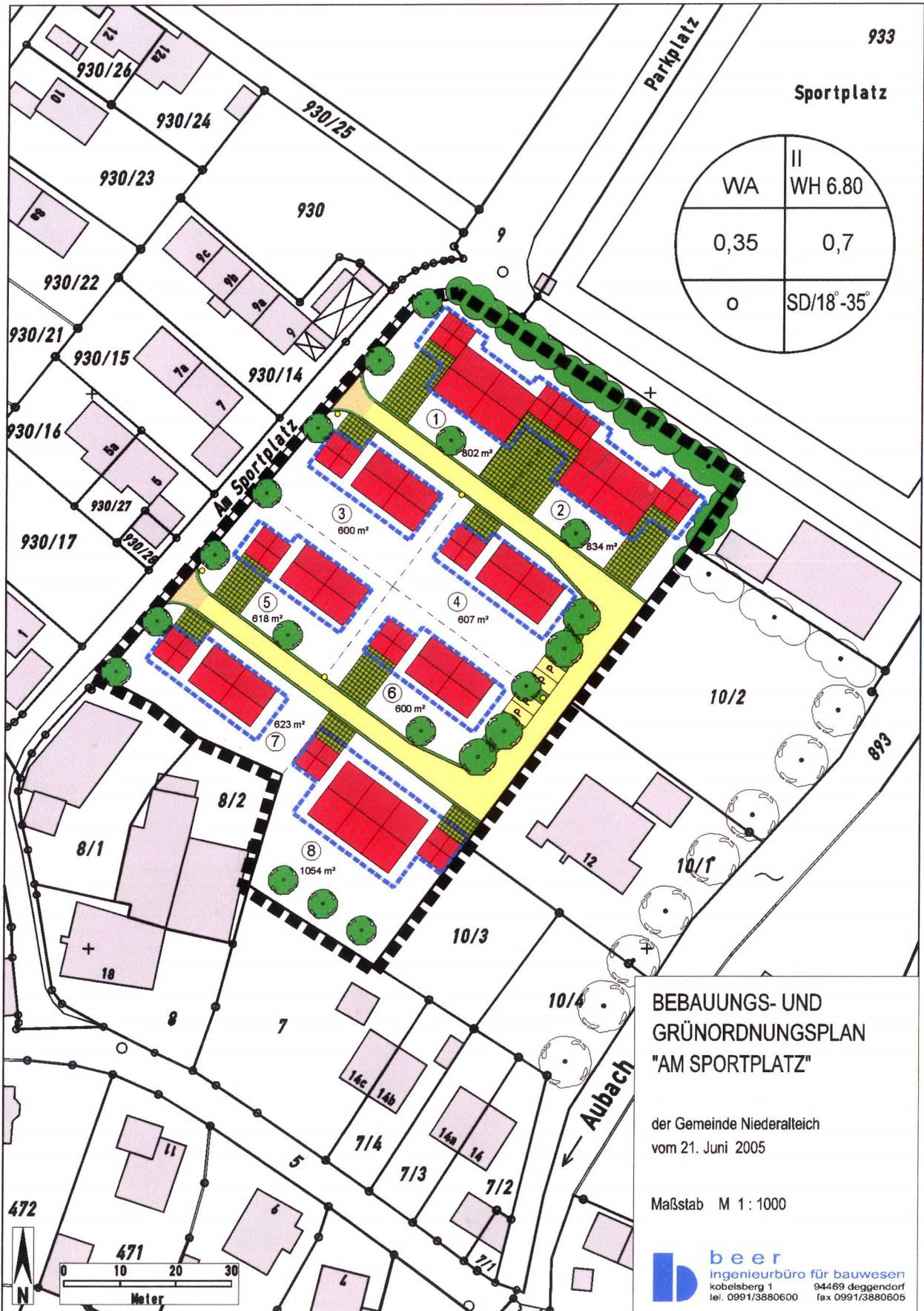


6.3 Vorhandene Flurstücksnummern

223
9

6.4 Querschnitt der Erschließungsstraße





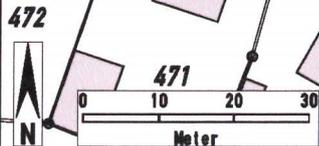
WA	II
0,35	WH 6.80
o	0,7
	SD/18°-35°

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
 "AM SPORTPLATZ"**

der Gemeinde Niederalteich
 vom 21. Juni 2005

Maßstab M 1 : 1000

beer
 ingenieurbüro für bauwesen
 kobelsberg 1 94469 deggenorf
 tel. 0991/3880600 fax 0991/3880605

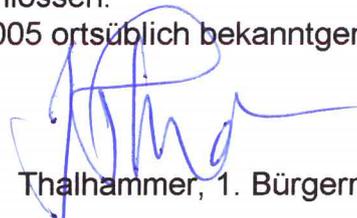


8.0 Verfahrensschritte

8.1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Niederalteich hat in der Sitzung vom 18.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 31.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Niederalteich, den 31.01.2005

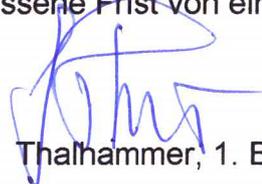


Thalhammer, 1. Bürgermeister

8.2 Fachstellenanhörung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.2005 eine angemessene Frist von einem Monat gesetzt.

Niederalteich, den 31.01.2005

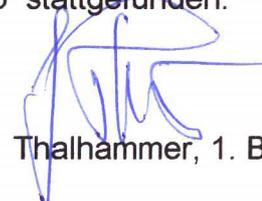


Thalhammer, 1. Bürgermeister

8.3 Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.2005 vom 07.02.2005 bis 07.03.2005 stattgefunden.

Niederalteich, den 09.03.2005



Thalhammer, 1. Bürgermeister

8.4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.2005 wurde mit Begründung in der Zeit vom 07.02.2005 bis 07.03.2005 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 31.01.2005 ortsüblich bekanntgegeben und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Niederalteich, den 08.03.2005



Thalhammer, 1. Bürgermeister

8.5 Satzung

Der Gemeinderat Niederalteich hat mit Beschluß vom 21.06.2005 den Bebauungsplan „Am Sportplatz“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Niederalteich, den 22.06.2005

Thalhammer, 1. Bürgermeister

8.6 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan mit Grünordnungsplan bedurfte keiner Genehmigung. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Diese erfolgte am 23.06.2005. Der Plan in der Fassung vom 21.06.2005 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung in der Gemeinde Niederalteich, Guntherweg 3, 94557 Niederalteich auf Zimmer 2 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit rechtsverbindlich und kann dort eingesehen werden. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB wurde hingewiesen.

Niederalteich, den 23.06.2005

Thalhammer, 1. Bürgermeister

Verfasser:



b e e r
ing. – büro für bauwesen
kobelsberg 1
94469 deggendorf

.....
hans beer dipl. ing. (fh)