

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Poxau - Klosterhof III“ mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Marklkofen, Gemarkung Poxau

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch –BauGB-
neu gefasst am 03.11.2017,
zuletzt geändert am 28.07.2023
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
zuletzt geändert am 03.07.2023
Bayerische Bauordnung -BayBO-
zuletzt geändert am 24.07.2023
Planzeichenverordnung –PlanzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 14.06.2021
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV-
der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch §1 Nr.367 der Verordnung vom 22.07.2014
(GVBl.S.286).
Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG)
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 08.12.2022
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur
(Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten
01.03.2011. Zuletzt am 23. Nov. 2020 geändert worden ist.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind 2 Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung zulässig.

WA 2: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

WA 3: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind 2 Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohneinheit zulässig.
Je Wohngebäude innerhalb einer Hausgruppe ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

WA 4: Auf der Parzelle 1 sind insgesamt maximal 5 Wohneinheiten zulässig. Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten richtet sich nach der jeweiligen Bauweise:

Einzelhaus:	Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. 5 Wohneinheiten zulässig.
Doppelhaus:	Je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohneinheiten zulässig.
Hausgruppe:	Je Wohngebäude innerhalb einer Hausgruppe ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

5. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -ausrichtung:

Zulässig sind:

Satteldach	SD
Walmdach	WD
Zeltdach	ZD

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind: Ziegelrote und schwarze Dachdeckungen sowie Dachbegrünungen

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: SD+WD+ZD: max. 6,50 m

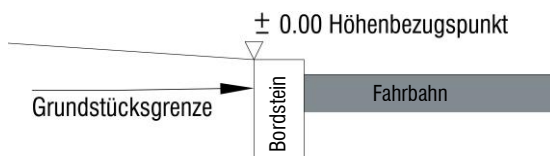
Firsthöhe: SD+WD+ZD: max. 9,50 m

Definition:

Die Wandhöhe aller baulichen Anlagen ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe Wohngebäude ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zur Oberkante Dachfirst

Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist in der Planzeichnung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt.



Dachgauben/Zwerchgiebel:

Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig bis zu 3 m Länge pro Dachseite. Die Höhe muss niedriger als der Hauptgiebel sein.

Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster sind bis max. 1,5 m² Fläche zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen.

Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäude ist auch außerhalb der als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer und begrünte Flachdächer zulässig.

6. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden.

Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

7. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Zäune bis max. 1,2 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Um Kleinstlebewesen den Zugang zur freien Landschaft nicht zu erschweren, sind Einfriedungen grundsätzlich sockellos zu errichten. Des Weiteren ist dabei von der Zaununterkante ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten.

8. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Steingärten

Nicht befestigte Gartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen. Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten auf Gartenflächen ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig.

Öffentliche Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.

Öffentliche Grünflächen

Einzelbäume /Hecke

Pflanzgröße:

Baumarten: Solitär, mind. 3xv. STU 14-16 m.B.

Straucharten: Sträucher 2xv. 60-100 o.B.

Private Grünflächen

Einzelbäume / Hecke

Pflanzgröße:

Baumarten: Hochstamm, Stammbusch mind. 3xv. STU 10-12 m.B.

Straucharten: Sträucher 2xv. 60-100 o.B.

Hausbaum

Pro Grundstück ist je 1 Einzelbaum zu pflanzen.

9. ARTENLISTE (GEHÖLZE)

Bäume:

Acer campestre

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Betula pendula

Carpinus betulus

Fraxinus excelsior

Platanus acerifolia

Prunus avium

Quercus robur

Robina pseudoaccia

Sorbus aria

Sorbus aucuparia

Sorbus intermedia

Tilia cordata

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Feld-Ahorn

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

Hänge-Birke

Hainbuche

Gemeine Esche

Ahornblättrige Platane

Vogel-Kirsche

Stiel-Eiche

Gewöhnliche Robinie

Echte Mehlbeere

Gemeine Eberesche

Schwedische Mehlbeere

Winter-Linde

Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Gemeine Hasel
Rote Heckenkirsche
Faulbaum
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Sal-Weide
Trauben-Holunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE)

10.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB)

10.1.1 Ausgleichsflächen

Für die Ausgleichsflächengestaltung ist eine Umweltbaubegleitung notwendig. Auf den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am Besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen.

10.1.2 Streuobstwiese

Erstgestaltung- und Herstellungsmaßnahmen:

Pflanzung von Obstbäumen in Reihe mit Verbisschutz, Wühlmausschutz und Anbinden. Wieseneinsaat durch Verwendung von autochthonen Saatgut: Herkunftsregion 16 = Unterbayerische Hügel- und Plattenregion.

Pflegemaßnahmen:

Schnittmaßnahmen zur Kronenentwicklung zulässig, Wässern, Mahdzeitpunkt 15. Juni, zwingend zweite Mahd ab 1. September, Abfuhr Mähgut, kein Mulchen, Festmistdüngung möglich, kein chemischer Pflanzenschutz.

10.1.3 Extensives Grünland

Erstgestaltung- und Herstellungsmaßnahmen:

Wieseneinsaat durch Verwendung von autochthonen Saatgut: Herkunftsregion 16 = Unterbayerische Hügel- und Plattenregion.

Pflegemaßnahmen:

Mahdzeitpunkt 15. Juni, zwingend zweite Mahd ab 1. September, Abfuhr Mähgut, kein Mulchen, keine Düngung und Pflanzenschutz, Mahd von innen nach außen, ggf. einzelne Streifen stehen lassen, Verwendung möglichst eines Balkenmähers.

11. OBERFLÄCHENWASSER UND ENTWÄSSERUNG DER GRUNDSTÜCKE

Niederschlagswasser Privatgrund:

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Privatgrund in einer Zisterne mit einem Mindestfassungsvermögen von 7.000 l zurückzuhalten. Davon ist ein Volumen von 3.500 l als reiner Retentionsraum vorzuhalten, d.h. für diesen Teil ist eine kontrollierte Selbstentleerung durch Einbau einer Drosselleitung sicher zu stellen. Die Zisterne ist auf dem Grundstück des Wasseranfalls auf Kosten des Bauherrn zu errichten. Das Überlaufwasser ist in die zentrale Oberflächenentwässerungsanlage einzuleiten. Das auf anderen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen.

Nutzung von Niederschlagswasser:

Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.

Wasserrückhaltung:

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und aus privaten Zisternen überlaufende Niederschlagswasser ist dem vorhandenen Erdbecken im südwestlichen Teil auf Fl.Nr. 56/22 TF zurückzuhalten und zu versickern. Das Rückhaltebecken und die Ableitung sind gemäß den derzeit gültigen Bemessungsvorschriften dimensioniert.

Im Abwasserplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalteeinrichtungen und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Abwasserplan:

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

12. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

TEXTLICHE HINWEISE

A BODENVERSIEGELUNG

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

B HANGWASSER

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfällt. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen.

C REGENWASSERVERSICKERUNG

Die notwendige Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Bauparzellen ist erwünscht. Die Entwässerungseinrichtungen sind nach den einschlägigen Merkblättern zu dimensionieren. Es wird insbesondere auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiv) in der aktuellen Fassung verwiesen.

D BODENDENKMÄLER

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG)

E VERWENDUNG VON PESTIZIDEN

Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

F BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Siehe hierzu die Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ in der aktuellen Fassung.

Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein.

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar und zugänglich sein.

Die Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom von 1.200 – 1.600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitungen auszubauen.

Der Abstand der Hydranten müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

G BAYERNWERK NETZ

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

H ALTLASTEN

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 56/44, Gemarkung Poxau, ist nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst.

Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf der Fläche vor.

I ABFALLRECHT UND BODENSCHUTZ

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen aus der hervorgeht, wie viel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 wird empfohlen.

Die weitere Verwertung des anfallenden Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten.

Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen.

Die DIN 19731 (10/2023) ist zu beachten.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen optisch oder organoleptische Auffälligkeiten des Aushubmaterials festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, oder Abfälle zu Tage treten, ist unverzüglich die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu benachrichtigen.

J DEUTSCHE TELEKOM

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten ist, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.