

**TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN** vom 16.11.2000

**AM PFARRWEG  
 ULBERING**

GEMEINDE : WITTIBREUT  
 LANDKREIS : ROTTAL-INN  
 REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN



MASSTAB : 1 : 1000		
entw	08.04.2000	B.B.
gez.	08.04.2000	B.B.
gea	27.07.2000	B.B.
gea		

**siegfried desch architekt  
 ingeniebüro f. hoch+tiefbau**  
 94148 Kirchham, Bad Fussinger Str. 8  
 Tel 08533 / 96470  
 84364 Bad Birnbach, Neuer Marktplatz 6  
 Tel 08563 / 96470

Bad Birnbach, 16.11.2000

Bebauungsplan : „ Am Pfarrweg / Ulbering „  
Gemeinde : Wittibreut  
Landkreis : Rottal-Inn

## RECHTSGRUNDLAGEN

---

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl 1997, Teil 1 Nr. 61 S. 2141, ber. 1998 S.137)
- Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. v. 04. August 1997, ber. 1998 S.270, geä. 24.07.1998 (GVBL S.439)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23. Januar 1990 mit Ergänzung vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. v. 18. Dezember 1990

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

1. Bebauungsplan
2. Textteil mit Begründung und Textlichen Festsetzungen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet

zulässige Bebauung gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung  
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

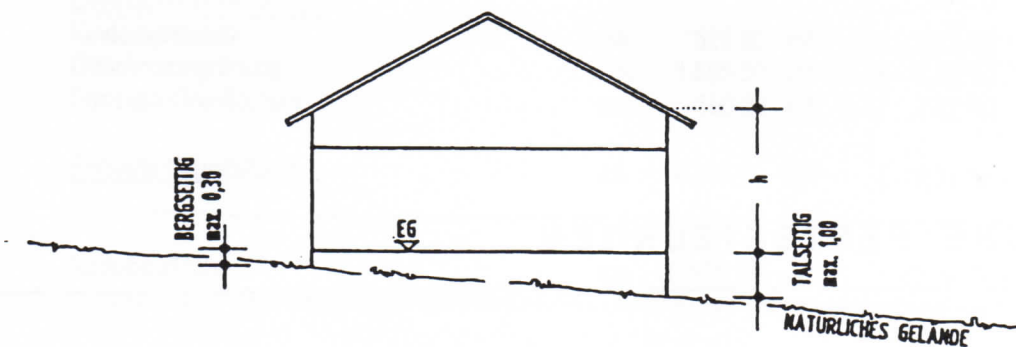
1.2.1 Grundflächenzahl GRZ = 0,25 als Höchstgrenze,  
soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine geringeren  
Werte ergeben.  
Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten  
Anlagen kann die zulässige Grundfläche bis zu 50 v.H. überschritten  
werden.

1.2.2 Geschößflächenzahl GFZ = 0,50 als Höchstgrenze,  
soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine geringeren  
Werte ergeben.  
Aufenthaltsräume im DG und der zu ihnen gehörigen Treppen-  
räume, einschl. ihrer Umfassungswände sind gem. § 20 Abs. 3  
BauNVO bei der Geschößfläche mit einzurechnen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze  
II zwei Vollgeschoße  
I+D EG und DG, wobei das DG ein Vollgeschoß sein darf

1.2.4 Als maximale Gebäudehöhen werden festgelegt

Wandhöhe : h = max. 6,10 m bei II  
h = max. 4,50 m bei I+D



Als oberer Punkt gilt der Schnittpunkt Oberkante geneigtes Dach mit der Außenwand.  
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante EG-Fußboden

1.2.5 Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschoß-  
fußbodens über natürlichem Gelände :

talseits : max. 1,00 m  
bergseits : max. 0,30 m



1.2.6 Gelände

Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Geländeverlauf sind bis max. 0,50 m zulässig. Der natürliche Geländeverlauf ist im Baugenehmigungsverfahren prüfbar nachzuweisen.

2. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß Art. 91 BayBO

2.1 Gebäude

Dachform	Satteldach ausnahmsweise werden auch Krüppelwalmdächer zugelassen
Dachneigung	30 – 35°
Dachdeckung	Rote Ziegel bzw. Dachsteine
Dachgauben	zulässig ab 30° Dachneigung, als stehende Giebelgaube. Abstand vom Giebel mind. 2,50 m. Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf max. 1/4 der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche der Gaube darf 1,5 m <sup>2</sup> nicht überschreiten.

2.2 Garagen und Nebenanlagen

Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief und darf max. 6,50 m breit sein.

Garagen sind nur auf den hierfür festgelegten Flächen bzw. innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Bei zusammengebauten Garagen sind diese in Höhe und Gestaltung mit der Nachbargarage abzustimmen.

Doppelparker sind unzulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Grenzgaragen sind nur zulässig, wenn sie dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

2.3 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Stellplätze sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Die Befestigung der Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstigen befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszufahren, z. B. mit :

- a) Granitpflaster ( klein/Großstein ) mit Rasenfuge
- b) granitähnliches Betonverbundpflaster
- c) Rasengittersteine
- b) wassergebundene Decke ( Riesel, Schotterrasen

## 2.4 Ökologische Maßnahmen

- 2.4.1 Das Niederschlagswasser von Dächern, Grundstücksbefestigungen und öffentlichen Verkehrsflächen ist in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.
- 2.4.2 Bei versickerungsfähigem Untergrund ist das Niederschlagswasser von Dächern, Grundstücksbefestigungen und Wohnstraßen möglichst über Versickerungsanlagen dem Untergrund zuzuführen.
- 2.4.3 Die Möglichkeit einer dezentralen Regenwasserspeicherung und -nutzung in hauseigenen Sammelanlagen (z.B. für Gartenbewässerung, Regenwassernutzanlagen) sollte genutzt werden und wird verstärkt gefordert.
- 2.4.4 Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationellen Energienutzung in privaten Haushalten werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich Konzepte wie z.B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmennutzung bzw. Wärmerückgewinnung, in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.



### **3. Hinweise**

#### **3.1 Bodendenkmäler**

Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zutage kommen, ist umgehend das Landratsamt Rottal-Inn oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

#### **3.2 Unfallverhütungsvorschriften**

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten, das OBAG-Regionalzentrum Eggenfelden ( Tel. Nr. 08721/9800 ) zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

#### **3.3 Landwirtschaftliche Immissionen**

In unmittelbarer Umgebung muß mit, von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden.

Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

### **4 Grünordnerische Festsetzung**

#### **4.1 Bepflanzung und Eingrünung**

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend Pflanzliste Pkt. 4.2, zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte für Bäume und Sträucher auf öffentlichen Grünflächen sind bindend, geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte für Bäume und Sträucher auf Privatgrund sind als Empfehlung anzusehen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist darauf zu achten, daß der Mindestabstand zu Ver- u. Entsorgungsleitungen- bzw. Kabeln von mind. 2,50 m nicht unterschritten wird.

Im Einmündungsbereich von Straßen u. im Bereich der Sichtdreiecke ist jede Bebauung, Stapelung, Bepflanzung und sonstige Sichtbehinderung auf eine Höhe von max. 0,80 m zu begrenzen. Einzelbäume sind bis 2,50 m Höhe auszuasten.

##### **4.1.1 Öffentliche Grünflächen**

Einzelbäume und Baumgruppen (nach Möglichkeit zu jeweils 5-10 Stück einer Art) in Schutzpflanzungen nach Artenliste.

Pflanzgrößen :

Bei Hochstämmen 3xv., m.B. 16-18 cm Stammumfang,  
bei Stammbüschen bzw. Heistern 3xv., m.B. 200-225



Öffentliche Grünflächen sind ohne Herbizideinsatz zu pflegen. Um eine höhere Vielfalt an Blütenpflanzen zu erzielen, sollten diese Flächen nicht öfter als 4 mal pro Vegetationsperiode gemäht werden.

Die Grünfläche im Bereich der Zufahrten zu den Bauplätzen Nr. 7 - 9 soll als Schotterrassen bzw. als Großpflaster mit Rasenfuge ausgeführt werden.

#### 4.1.2 Private Grünflächen

Es ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind dabei Pflanzen der Pflanzliste 4.2.1. Zur Sicherung einer ausreichenden Gesamtdurchgrünung sind mind. 2/3 jedes Grundstücksumgriffes entlang der Einfriedung zu bepflanzen.

#### 4.1.3 Grünflächenzahl (GÜZ)

Die Grundstücke sind Gärtnerisch so anzulegen, daß die reine Grünfläche mind. 50% der Grundstücksfläche betragen (GÜZ = 0,5).

Hierzu zählen nicht die befestigten Flächen, einschl der begrüneten Stellplätze usw. (z.B. Rasengittersteine oder ähnl.).

Die GÜZ ist bei der Planvorlage nachzuweisen.

### 4.2 Pflanzliste für öffentliche und private Grünflächen

#### 4.2.1 Bäume :

Malus, Pyrus, Prunus usw.	Obstbäume
Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Punus padus	Traubenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Linde

#### 4.2.2 Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus mono	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Ligusterarten
Rosa i.S.	Wildrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeballarten
Viburnum opulus	Schneeballarten



#### 4.2.3 Sträucher in privaten Grünflächen

Acer ginnala	Feuerahorn
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus max	Hartriegelarten
Cornus alba	
Cornus florida	
Deutzia kalmiflora	Deutzie
Crataegus prunifolia	Pflaumenbl. Weißdorn
Chaenomeles hybrida	Zierquitten
Cotoneaster multiflorus	Felsenmispel
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Spiraea prunifolia	Spierstrauch
Stephanandra incisa	Kranzspiere
Syringa	Fliederarten

#### 4.3 Negativliste von Gehölzarten in öffentlichen und privaten Grünflächen

Picea pungens glauca	Blaufichte
Salix alba tristis	Trauerweide
Fagus sylvatica "Pendula"	Trauerbuche
Thuja spec.	Lebensbaumarten
Chamaecyparis spec.	Scheinzypressenarten
Cedrus spec.	Zederarten

#### 4.4 Hinweise

4.4.1 Das "Merkblatt über Baumstandorte u. unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

4.4.2 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen (Fernmeldeanlagen, Stromversorgung etc.) gepflanzt werden (DIN 18 920).

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

Dies ist notwendig, um bei eventuell späteren Aufgrabungen (z.B. Störungsbeseitigung) das Wachstum der Bäume nicht zu beeinträchtigen und um das Übergreifen des Wurzelwerks auf die Versorgungsleitungen zu unterbinden.

Handelt es sich bei den geplanten Baumpflanzungen um Maßnahmen, die nur der Verbesserung der Umwelt und nicht zur Gewährleistung des Gemeinbrauchs dienen, sind die Kosten für die Schutzmaßnahmen vom Veranlasser zu tragen.

Bad Birnbach, 16.11.2000

Wittibreit

21. Dez. 2000



*Maier*  
Maier

1. Bürgermeister