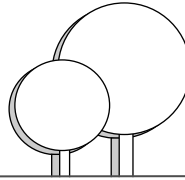




**GEMEINDE
OBERSCHNEIDING**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
„GÄNSBERG, SÜDL. ERWEITERUNG“**

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG MIT GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN

Fassung gemäß Aufstellungsbeschluss des Bauausschusses vom 03.12.2014
Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 22.04.2015

Vorhabensträger:

Gemeinde Oberschneiding
vertreten durch Herrn
Ersten Bgm. Ewald Seifert
Pfarrer-Handwercher-Platz 4
94363 Oberschneiding

Fon 09426/8504-0
Fax 09426/854-33

.....
Ewald Seifert
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51



.....

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



1. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Oberschneiding beabsichtigt einige zeichnerische und textliche Änderungen am Bebauungs- mit Grünordnungsplan WA „Gänsberg, südliche Erweiterung“ aus dem Jahr 2006 vorzunehmen. Die ursprüngliche Planung soll damit aktuelleren Festsetzungen von jüngeren Baugebieten in der Gemeinde angepasst und gewünschte Größenverschiebungen zwischen einzelnen Parzellen sollen vorgenommen werden.

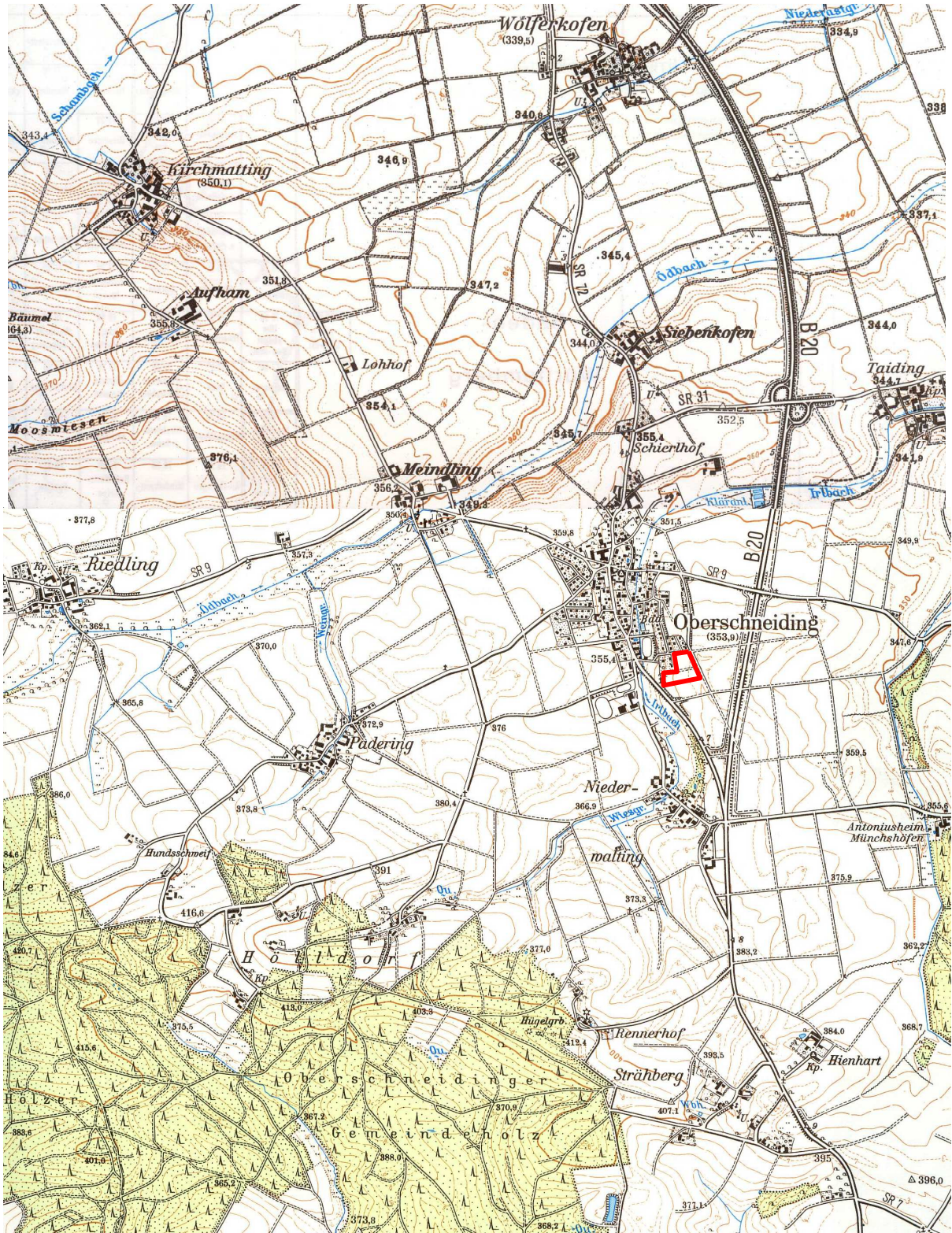
Die Änderungen sind insofern ohne weitere Auswirkungen möglich, als bis auf ein Wohngebäude (Parzelle 7) innerhalb des Geltungsbereiches noch keine weiteren Gebäude oder Erschließungseinrichtungen erstellt wurden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Für den Bereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan mit Satzungsbeschluss vom 19.09.2006 vor.

Die Gemeinde wendet das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB an, da sie die Grundzüge der Planung durch die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berührt sieht, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in 94327 Bogen wurde der Auftrag zur Erstellung der vorliegenden Deckblatt-Unterlagen erteilt.





4. GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude (II), zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1 !

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,35 einschl. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6 bei II

1.2.4 In Wohngebäuden sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. BayBO gültig.

1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise und im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan).

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 91 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Gebäudehöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhen: 5,70 m
Ausnahme:
Bei Anstieg des Geländes zur straßenabgewandten Seite: max. zulässige, traufseitige Wandhöhen 6,50 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

Die Bezugspunkte für die Wandhöhenermittlung werden wie folgt konkretisiert:

für Parzellen 1, 2 u. 7: nordseitige Straße
für Parzellen 5 u. 8: westseitige Straße
für Parzelle 6: ostseitige Straße

Max. zulässige Firsthöhe: 8,30 m
- 2.1.2 Dachformen: Zulässig sind Sattel-, (Krüppel-) Walmdächer und versetzte Pultdächer. Flachdächer und reine Pultdächer sind unzulässig.
- 2.1.3 Dachneigung: Zulässige Neigungen: 18° bis 38°
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.
Blecheindeckungen sind unzulässig.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.6 Dachgauben: Die Ausbildung von Dachgauben ist zulässig, wenn die Vorderansichtsfläche je Gaube nicht breiter als zwei Sparrenfelder ist. Die Dachgaube muss zwei Sparrenfelder von der Giebelmauer entfernt sein und mit der Dachfläche mindestens drei Ziegelreihen unter dem First enden. Max. Vorderansichtsfläche: 2,5 m²



2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1
- 2.2.2 Bei Garagen sind Flach- und Pultdächer zulässig.
- 2.2.3 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf (s.a. Ziff. C.4).
- 2.2.4 Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück zusätzlich zum Stauraum vor einer Garage oder einem Carport ein weiterer Stellplatz zu schaffen.
- 2.2.5 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind zwingend in versickerungsfähiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.6 Bei den Garagenzufahrten mit Gefälle zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.
- 2.2.7 Kellergaragen sind unzulässig.
- 2.2.8 Garten- / Gerätehäuschen bis zu einer Größe von max. 20 qm in Holzbauweise sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Festsetzungen bezüglich Dachneigung und Form werden nicht getroffen.

Auf § 14 (1) BauNVO wird verwiesen.

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Straßenseitig: max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen, Gabionen (Steinkörbe, Drahtschotterlästen) Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen. Nadelgehölzhecken sind unzulässig.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,20 m hohe Holzzäune, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune; Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
- 2.3.3 Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen.
Private Betonzaunsockel sind unzulässig. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.
- 2.3.4 Mauern sind als Einfriedung unzulässig.



2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m ab derzeitigem Gelände zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:1,5 (oder flacher) auszubilden.
- 2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.
Stützmauern entlang der Straße sind nicht zulässig.

2.5 Straßenbeleuchtung

Es wird eine insektenschonende und gleichzeitig energiesparende Straßenbeleuchtung festgesetzt, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird.

Leuchtentyp (beispielsweise):

- Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe
- Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 680 nm
- andere, geeignete Lampentypen mit gelbem Leuchtmittel mit mind. 30 % verminderter Anlockwirkung gegenüber Weißlicht
- moderne LED-Lampen.

2.6 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.6.1 Dach- und Niederschlagswasser aus privaten befestigten Flächen sollte auf den jeweiligen Grundstücken vorrangig über ausreichend dimensionierte Versickerungsflächen versickert bzw. über Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Überläufe zum öffentlichen Regenwasserkanal sind zulässig.
- 2.6.2 Hierfür geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen oder Regenwasserzisternen mit gedrosseltem Überlauf in Sickermulden oder Rigolen (s. auch Ziff. C.6).
- 2.6.3 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist vorrangig über Fugenpflaster oder Wiesenmulden z.B. im straßenbegleitenden Seitenstreifen und über Absetzbecken im Untergrund zu versickern. Notüberläufe in den öffentlichen Kanal sind zulässig.

Alle weiteren textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht sowie Hinweise und Empfehlungen des Ausgangsbebauungsplanes von 2006 behalten ihre Gültigkeit.



5. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die geplante Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung bleibt auch mit dem Deckblatt weiterhin gewährleistet.

6. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB

1. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
2. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
3. Vermessungsamt Straubing
4. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
5. Zweckverband zur Wasserversorgung der Aitrachtalgruppe
6. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
8. Deutsche Post AG