

**Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan
Allgemeines Wohngebiet WA „Klosterbreite, BA 1“
der Gemeinde Oberschneiding, Landkreis Straubing-Bogen**

Fassung vom 10.01.2018

Der Bauausschuss der Gemeinde Oberschneiding hat in seiner Sitzung am 02.08.2017 beschlossen, die textlichen Festsetzungen des o.a. Bebauungsplanes wie folgt zu ergänzen:

	<u>derzeit gültige Fassung</u>	<u>künftige Fassung</u>
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude		
2.1.1 Gebäudehöhen	▪ Max. zulässige traufseitige Wandhöhe (bergseitig): 4,70 m bei einer Dachneigung von 28° - 35° und 5,70 m bei einer Dachneigung von 20° - 30°; bei den Parzellen 18a und 18b sowie 19a und 19b: 5,70 m. ▪ Bei Höhenunterschieden des Geländes ab 1 m, gemessen auf die jeweilige Haustiefe: traufseitige Wandhöhe (talseitig): 6,50 m ▪ Als Wandhöhe gilt das Maß ab Urge- lände (entsprechend vorliegender Ge- ländeaufnahme) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut.	Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 6,50 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahr- bahnoberkante der jeweiligen Erschlie- ßungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut. Max. zulässige Firsthöhe: 9,40 m
2.1.2 Dachform	Zulässig sind Walm- und Satteldächer.	Zulässig sind Sattel-, (Krüppel-) Walmdä- cher, einfache und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer.
2.1.3 Dachneigung	Bei einer Wandhöhe von 4,70 m 28° - 35°; bei einer Wandhöhe von 5,70 m 20° - 30°; bei den Parzellen 18a und 18b so- wie 19a und 19b: 20° - 30°. Bei Nutzung von Solarenergie ist eine Dachneigung bis 40° zulässig.	Zulässige Neigungen: 18° - 38°, die Nei- gung wird durch die max. zulässigen Firsthöhen begrenzt. <u>Ausnahmen:</u> Einfache Pultdächer: Zulässig nur in Verbindung mit max. 10° Dachneigung und max. Firsthöhe. Flachdächer: 0-5°
2.1.4 Dachdeckung	Kleinformartige Dachplatten (Ziegel- oder Betonpfannen), Farbe rot und rotbraun	Kleinformartige Dachplatten aus Ziegel o- der Beton in roten, braunen, anthrazit- farbenen und schwarzen Farbtönen; verglaste Teilbereiche. Bei Pultdächern: auch Blecheindeckung. Bei Flachdächern: auch verschweißte Dachbahnen.

2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen	Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf der Dachfläche oder als Überdachung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche und einer max. Höhe ab OK Dachhaut von 25 cm.	Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
2.1.6 Dachgauben	Zulässig sind stehende Gauben; Schlepp- oder Tonnengauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m ² , max. 2 pro Dachseite, Gesamtlänge max. 1/3 der Gebäudelänge. Anordnung in der unteren Dachhälfte. Mindestabstand zur Gebäudestirnseite bzw. Giebelwand 3 m. Zulässig sind auch stehende Dacherker, sog. Zwerchgiebel. Unzulässig sind gleichzeitige Anordnungen unterschiedlicher Gauben Arten sowie die gleichzeitige Anordnung von Dachgauben und Dachfenstern auf einer Dachseite sowie Dacheinschnitte.	Die Ausbildung von Dachgauben ist zulässig, wenn die Vorderansichtsfläche je Gaube nicht breiter als zwei Sparrenfelder ist. Die Dachgaube muss mind. zwei Sparrenfelder von der Giebelmauer entfernt sein und mit der Dachfläche mindestens drei Ziegelreihen unter dem First enden. Max. Vorderansichtsfläche: 2,5 m ²
2.1.7 Traufüberstand und Ortgang	Mind. 0,50 m, max. 1,20 m, auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite jedoch jeweils gleich. Bei Balkonen max. 30 cm Überstand über Balkon-Vorderkante. Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.	Löschung der Ziff. 2.1.7.
2.1.8 Gebäudesockel	Sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.	Löschung der Ziff. 2.1.8.
2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude; KFZ-Stellplätze		
2.2.1	Je Wohneinheit sind mind. eine Garage mit vorgelagertem Stauraum oder ersatzweise 1,5 Stellplätze in den Bauvorlagen nachzuweisen. „Halbe“ Stellplätze (1,5 4,5) sind jeweils auf die nächste ganze Zahl (2, 5...) aufzurunden.	Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück <u>1,5</u> KFZ-Stellplätze zu errichten; „halbe“ Stellplätze sind auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
2.2.2	Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen. Kollektorflächen sind zulässig. Bei vollständiger Dachbegrünung sind auch flach geneigte Pult- oder Flachdächer zulässig.	Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1. Bei Garagen sind Sattel-, Flach-, Pult- und (Krüppel-) Walmdächer zulässig.

2.2.3	Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzabbau – auch bei zeitlich getrennter Einrichtung – zwingend in Höhe, Dachneigung und Dachdeckung aneinander anzupassen. Entscheidend ist das Eingangsdatum des Bauantrages bei der Gemeinde.	Löschung der Ziff. 2.2.3.
2.2.4	Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe auf dem Grundstück anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf. Aneinander grenzende Stauräume auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze ebenfalls nicht eingezäunt werden.	Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf. Der Stauraum gilt <u>nicht</u> als weiterer Stellplatz.
2.2.5	Sämtliche PKW-Stauräume oder Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen o.ä.) auszubilden. Bituminös befestigte Zufahrten und Betonflächen sind unzulässig.	Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrassen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
2.2.6	Abweichend von der Bayrischen Bauordnung ist ein Abstand zwischen Garagen und Grundstücksgrenzen von 1 m zulässig, wenn die Garage nicht länger als 8 m ist, die Gesamtnutzfläche 50 m ² sowie die Wandhöhe 3 m im Mittel nicht übersteigt. Dies gilt nicht bei einer Bebauung gemäß Ziff. 2.2.3 (s.o.).	Löschung der Ziff. 2.2.6.
2.2.7	Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, sodass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.	Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, sodass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.
2.2.8	Kellergaragen sind unzulässig.	Kellergaragen sind unzulässig.
2.2.9	--	Untergeordnete Nebenanlagen wie Garten- oder Gerätehäuschen bis zu einer Größe von max. 20 qm in Holzbauweise sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bezüglich Dachneigung und Form werden keine Festsetzungen getroffen.
2.2.10	--	Auf § 14 (1) BauNVO (zulässige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) wird verwiesen.

2.3 Einfriedungen		
2.3.1	Straßenseitig und zu öffentlichen Flächen hin: max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine „Jäger“zäune), Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.	Straßenseitig und zu öffentlichen Flächen: max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune ohne Spitzen, Gabionen (Steinkörbe, Drahtschotterkästen), Hecken aus freiwachsenden oder geschnittenen Laubgehölzen.
2.3.2	Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,20 m hohe Holzzäune, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune; Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.	Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,20 m hohe Holzzäune, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune; Metallzäune ohne Spitzen, Gehölz- oder Laubhecken.
2.3.3	Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen. Private durchlaufende Betonsockel sind daher nicht nötig und werden im gesamten Baugebiet auch aus gestalterischen und ökologischen Gründen als unzulässig festgesetzt (Zaunsäulenbefestigung jeweils nur durch Einzelfundamente!)	Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen. Private Zaunsockel sind unzulässig. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.
2.3.4	Gartenseitig zwischen der Parzelle sind Betonleistensteine in einer Höhe von maximal 10 cm über Gelände- bzw. Straßenoberkante zulässig.	Mauern sind als Einfriedung unzulässig.
2.4 Aufschüttung, Abgrabung und Stützmauern		
2.4.1	Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierung) sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m ab derzeitigem Gelände zulässig. In einem mindestens 2 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn.)	Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierung) sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m ab derzeitigem Gelände zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen mit mindestens 0,5 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:1,5 (oder flacher) auszubilden.
2.4.2	Die Ausbildung von Stützmauern ist, mit Ausnahme von trocken verlegtem Natursteinwerk bis 0,5 m Höhe, unzulässig.	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 (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen)

		Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind in keinem Fall zulässig.
2.5 Gestaltung öffentlicher Straßen und Wege		
2.5.1	Für die 4,75 m breite Haupteerschließungsstraße ist eine bituminöse Befestigung zulässig. Die mit Planzeichen Ziff. 3.2 gekennzeichneten Kreuzungs- und Einmündungsbereiche sind aus gestalterischen Gründen mit Pflaster zu belegen.	Keine Änderung!
2.5.2	Der 0,55 m bzw. 2,80 bis 5,0 m breite Rand- und Ausweichstreifen ist wasserdurchlässig mit Rasenfugenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm), mit Schotterrasen oder als Wiesenstreifen auszubilden. Der Streifen ist höhengleich (!) mit der Fahrbahn herzustellen, das Entwässerungsgefälle ist nach Möglichkeit zum 2,80 bis 5,0 m breiten Randstreifen hinauszulegen, um dessen Versickerungsfläche mit zu nutzen. Straßeneinläufe sind in diesem Fall an die Außenkanten der Randstreifen zu legen.	Keine Änderung!
2.5.3	Die Fußwege sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen mit wassergebundener Kiesdecke auszubilden. Eine bituminöse Befestigung ist nicht zulässig.	Keine Änderung!
2.6 Niederschlagswasserbehandlung		
	--	Dach- und Niederschlagswasser aus privaten befestigten Flächen sollte auf den jeweiligen Grundstücken vorrangig über ausreichend dimensionierte Versickerungsflächen mit angemessener Vorreinigung versickert bzw. über Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Hierfür geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen oder Regenwasserzisternen mit gedrosselem Überlauf in Sickermulden, Rigo- len oder in den öffentlichen Regenwas- serkanal (Trennsystem).

Begründung:

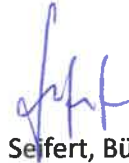
Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 soll an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden und Bauwerbern soll es ermöglicht werden „moderne“ Baustile, wie z. B. „Cube-Häuser“ zu bauen. Dafür ist es erforderlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ändern.

1. Öffentlich Auslegung

Der Bauausschuss der Gemeinde Oberschneiding hat in seiner Sitzung am 02.08.2017 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 3 „WA Klosterbreite, BA 1“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.09.2017 bis 13.10.2017. Die öffentliche Auslegung in der Fassung vom 19.10.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 03.11.2017 bis 04.12.2017.

Oberschneiding, den 17.01.2018



Seifert, Bürgermeister

2. Satzung

Der Bauausschuss der Gemeinde Oberschneiding hat am 10.01.2018 das Deckblatt Nr. 3 „WA Klosterbreite, BA 1“ gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom 10.01.2018 als Satzung beschlossen.

Oberschneiding, den 17.01.2018



Seifert, Bürgermeister

3. Ausfertigung

Das Deckblatt Nr. 3 „WA Klosterbreite, BA 1“ wird hiermit ausgefertigt.

Oberschneiding, den 17.01.2018



Seifert, Bürgermeister

4. Inkrafttreten

Die Gemeinde Oberschneiding hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB das Deckblatt Nr. 3 „WA Klosterbreite, BA 1“ ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt das Deckblatt in Kraft.

Oberschneiding, den 17.01.2018



Seifert, Bürgermeister