

I. Planzeichnung M 1:1.000

Regelschnitt durch die Ausgleichsfläche A21 und A211 M 1:200



II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
2.1 GRZ = Grundflächenzahl: 0,35
2.2 GFZ = Geschossflächenzahl: 0,70
3.0 BAUWEISE BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 22 und 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze
3.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
3.3 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
4.0 VERKEHRSLINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)
4.1 Straßerverkehrsfläche öffentlich
4.2 Straßbegrenzungslinie
4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.4 besondere Zweckbestimmung: Fußweg
4.5 Fußweg und landwirtschaftlicher Verkehr
5.0 SONSTIGE PLANZEICHNUNGEN UND FESTSETZUNGEN
5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans für den Bauabschnitt I
5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans für den Bauabschnitt II
5.3 Firstrichtung der Hauptbaukörper und Garagen zwingend festgesetzt
6.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)
6.1 öffentliche Grünfläche

- 6.2 öffentliche Grünfläche mit folgenden Pflegemaßnahmen:
6.3 zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze
6.3.1 Laubbaum I. bzw. II. Ordnung (gemäß Artenliste siehe Punkt III 10.3.1 und 10.3.2)
6.3.2 Laubbaum I. Ordnung (gemäß Artenliste siehe Punkt III 11.3.1)
6.3.3 Obstbaum, Walnus oder Baum II. Ordnung, gemäß Artenliste siehe Punkt III 11.3.2
6.4 zu erhaltende Einzelbäume und Gehölze:
6.4.1 hier: Laubbäume
6.4.2 hier: Weidengehölje
7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHME NATURSCHUTZ/ LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG)
7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsfläche
7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauBG)
8.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses
9.0 HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
9.1 Flurstücksnummer mit Grenzstein
9.2 Flurstücksnummer
9.3 Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes
9.4 Höhenlinien natürliches Gelände (Abstand 100 cm)
9.5 Bemessung
9.6 Parzellenummer
9.7 Vorschlag Wohngebäude
9.8 Vorschlag Garage
9.9 Sichtdreieck 3,0/0 m (zur Gemeindeverbindungsstrasse)
9.10 Schutzzone Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald", nachricht Übernahme aus FISNatur, Stand 2015
9.11 amtlich kartiertes Biotop mit Nr.
9.12 bestehender Graben mit Böschung
9.13 bestehendes Regenrückhaltebecken, zum Teil Verfüllung des Beckens
9.14 Umgrenzung der mit Erdreich aufgefüllten Fläche auf der für die bauliche Nutzung eventuell besondere Maßnahmen zur Stabilisierung des Baugrundes und für die Standsicherheit der Gebäude erforderlich sind

9.15 Schlepplurve 3-achsiges Müllfahrzeug
9.16 verbleibender Teil des Regenrückhaltebeckens
9.17 Nutzungsschablone:
Table with columns: Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), zulässige Haupttypen, Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.
Table with columns: WA, ED, GRZ, GFZ. Values: 0,35, 0,7.
Section: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Table with columns: WA, ED, GRZ, GFZ. Values: 0,35, 0,7.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauBG
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser...
1.2 Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
1.3 Nebenanlagen
Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBAUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
2.1 Dachform und Dachneigung
Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudesseite.
2.2 Dachdeckung
Ziegel in Rot-, u. Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, u. Grautönen.
2.3 Dachgauben
Dachgauben sowie aus der Gebäudewand entwickelte Gauben sind erst ab einer Dachneigung von mind. 30° zulässig.
2.4 Doppelhaus
Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform- durchgehender First und Dachneigung...
3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
3.1 Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen...
3.2 Wandhöhen:
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt II, 2.3 Als maximale mittlere Wandhöhe werden 3,0 m festgesetzt.
3.3 Für Dachformen und Dachneigung...
3.4 Dachflächen von an der Grenze zusammengebauter Garagen und sonstige Nebengebäude sind profiliert- und höhenlich auszuführen.
4.0 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLATZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG)
4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden...
4.2 Pro Wohninheit bei Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind mind. 2 PKW Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen.
5.0 EINFRIEDUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
Art: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen...
6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken im Bereich B von max. 1,00 m vor dem Hauptbaukörper...
6.2 Die Ausübung von Stützmauern ist nur in Form von Nuten- oder Trockenmauern bis zu einer Höhe von 3,00 m im Bereich B und bis zu einer Höhe von 1,50 m im Bereich A...
6.3 Alle Baugrundstücke, soweit westlich wie östlich angrenzend zum Pufferstreifen entlang des Grabens sind auf mindestens 5,0 cm aufzufüllen.
7.0 GELÄDNESCHNITTE
Mit den Bauvorlagen sind durch das gesamte Grundstück verlaufende Geländeschnitte entlang der vier Außenwände eines jeden Gebäudes mit Darstellung der jeweiligen Gebäude-Ansicht...
8.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG)
Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.
Schmutzwasser
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.
Niederschlagswasser
Das Regenwasser aus den Dachflächen und befestigte Flächen, das nicht im Baugelbiet selbst versickert werden kann...
9.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)
Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 139 sind zu berücksichtigen.

9.0 SICHTDREIECKE
Innenhalb des Sichtdreiecks ist jede Bepflanzung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahnhöhen zulässig...
10.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG
10.1 UMSETZUNG PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)
Allgemeines
Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen...
10.2 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDESTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Auf je 300 m² Grundstücksfläche sind für Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen...
10.3 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
10.3.1 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG
Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Tilia cordata, Quercus robur, Salix alba, Alnus glutinosa
10.3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG
Acer campestre, Carpinus betulus, Crataegus carynea, Prunus avium, Sorbus aucuparia
10.3.3 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER
Corylus avellana, Sambucus nigra, Salix caprea, Cornus sanguinea, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Viburnum opulus, Viburnum lantana
10.4 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsfornen...
10.5 LAGE VON VER- UND ENTSGORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Planzflächen sind von Ver- und Entsorgungslösungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.)...
10.6 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen...
10.7 AUSGLEICHSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1a BauBG)
10.7.1 AUSGLEICHSLÄCHEN FÜR BA I
Die zu erbringende Ausgleichsfläche für den Bauabschnitt I wurde mit einer Größe von 5.016 m² berechnet.
10.7.2 AUSGLEICHSLÄCHEN FÜR BA II
Die zu erbringende Ausgleichsfläche für den Bauabschnitt II wurde mit einer Größe von 3.771 m² berechnet.

10.8 MINIMIERUNGSMASSNAHMEN NATURSCHUTZ UND ARTENSCHUTZ
M-01: Verminderung von betriebsbedingten Störungen an bedeutsamen Verbund- und Jagdgebiete sowie von Fledermausruhm
M-02: zeitliche Festsetzung zur Entfernung von Gehölzen, Hochstauden und zu Erarbeiten
M-03: Sicherung von wertgebenden Habitats vor baubedingten Beeinträchtigungen
M-04: Minimierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Mahddurchgänge ist zu dokumentieren. Die Mahd ist ab dem ersten Mahddurchgang je nach Flächenentwicklung in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung ggf. in ca. zweiwöchentlichen Turnus bis zum Beginn der Bauarbeiten bzw. zum Oberbodenabschub (vgl. M-02) zu wiederholen.
M-06: zeitliche Festsetzung zur Verfüllung des bestehenden Regenrückhaltebeckens
12.0 CEF-MASSNAHME ZUM ARTENSCHUTZ
CEF-01: vorgezogene Anlage von Habitatstrukturen und Eiablageplätzen für Zaunleichen
IV. HINWEISE
SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Grenzabstände
Zu angrenzenden Grundstücken
Baumaterialien
SOLARENERGIE
ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
BEHINDERTEGERECHTER AUSBAU
BODENDEKIMAL
WASSERWIRTSCHAFT
FASSADENGESTALTUNG
GEBAUDEÖFFNUNGEN
Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze

Mahddurchgänge ist zu dokumentieren. Die Mahd ist ab dem ersten Mahddurchgang je nach Flächenentwicklung in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung ggf. in ca. zweiwöchentlichen Turnus bis zum Beginn der Bauarbeiten bzw. zum Oberbodenabschub (vgl. M-02) zu wiederholen.
M-06: zeitliche Festsetzung zur Verfüllung des bestehenden Regenrückhaltebeckens
12.0 CEF-MASSNAHME ZUM ARTENSCHUTZ
CEF-01: vorgezogene Anlage von Habitatstrukturen und Eiablageplätzen für Zaunleichen
IV. HINWEISE
SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Grenzabstände
Zu angrenzenden Grundstücken
Baumaterialien
SOLARENERGIE
ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
BEHINDERTEGERECHTER AUSBAU
BODENDEKIMAL
WASSERWIRTSCHAFT
FASSADENGESTALTUNG
GEBAUDEÖFFNUNGEN
Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze

Mahddurchgänge ist zu dokumentieren. Die Mahd ist ab dem ersten Mahddurchgang je nach Flächenentwicklung in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung ggf. in ca. zweiwöchentlichen Turnus bis zum Beginn der Bauarbeiten bzw. zum Oberbodenabschub (vgl. M-02) zu wiederholen.
M-06: zeitliche Festsetzung zur Verfüllung des bestehenden Regenrückhaltebeckens
12.0 CEF-MASSNAHME ZUM ARTENSCHUTZ
CEF-01: vorgezogene Anlage von Habitatstrukturen und Eiablageplätzen für Zaunleichen
IV. HINWEISE
SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Grenzabstände
Zu angrenzenden Grundstücken
Baumaterialien
SOLARENERGIE
ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
BEHINDERTEGERECHTER AUSBAU
BODENDEKIMAL
WASSERWIRTSCHAFT
FASSADENGESTALTUNG
GEBAUDEÖFFNUNGEN
Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze

Mahddurchgänge ist zu dokumentieren. Die Mahd ist ab dem ersten Mahddurchgang je nach Flächenentwicklung in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung ggf. in ca. zweiwöchentlichen Turnus bis zum Beginn der Bauarbeiten bzw. zum Oberbodenabschub (vgl. M-02) zu wiederholen.
M-06: zeitliche Festsetzung zur Verfüllung des bestehenden Regenrückhaltebeckens
12.0 CEF-MASSNAHME ZUM ARTENSCHUTZ
CEF-01: vorgezogene Anlage von Habitatstrukturen und Eiablageplätzen für Zaunleichen
IV. HINWEISE
SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Grenzabstände
Zu angrenzenden Grundstücken
Baumaterialien
SOLARENERGIE
ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
BEHINDERTEGERECHTER AUSBAU
BODENDEKIMAL
WASSERWIRTSCHAFT
FASSADENGESTALTUNG
GEBAUDEÖFFNUNGEN
Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze

Mahddurchgänge ist zu dokumentieren. Die Mahd ist ab dem ersten Mahddurchgang je nach Flächenentwicklung in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung ggf. in ca. zweiwöchentlichen Turnus bis zum Beginn der Bauarbeiten bzw. zum Oberbodenabschub (vgl. M-02) zu wiederholen.
M-06: zeitliche Festsetzung zur Verfüllung des bestehenden Regenrückhaltebeckens
12.0 CEF-MASSNAHME ZUM ARTENSCHUTZ
CEF-01: vorgezogene Anlage von Habitatstrukturen und Eiablageplätzen für Zaunleichen
IV. HINWEISE
SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Grenzabstände
Zu angrenzenden Grundstücken
Baumaterialien
SOLARENERGIE
ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
BEHINDERTEGERECHTER AUSBAU
BODENDEKIMAL
WASSERWIRTSCHAFT
FASSADENGESTALTUNG
GEBAUDEÖFFNUNGEN
Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze

Mahddurchgänge ist zu dokumentieren. Die Mahd ist ab dem ersten Mahddurchgang je nach Flächenentwicklung in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung ggf. in ca. zweiwöchentlichen Turnus bis zum Beginn der Bauarbeiten bzw. zum Oberbodenabschub (vgl. M-02) zu wiederholen.
M-06: zeitliche Festsetzung zur Verfüllung des bestehenden Regenrückhaltebeckens
12.0 CEF-MASSNAHME ZUM ARTENSCHUTZ
CEF-01: vorgezogene Anlage von Habitatstrukturen und Eiablageplätzen für Zaunleichen
IV. HINWEISE
SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Grenzabstände
Zu angrenzenden Grundstücken
Baumaterialien
SOLARENERGIE
ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
BEHINDERTEGERECHTER AUSBAU
BODENDEKIMAL
WASSERWIRTSCHAFT
FASSADENGESTALTUNG
GEBAUDEÖFFNUNGEN
Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze

Mahddurchgänge ist zu dokumentieren. Die Mahd ist ab dem ersten Mahddurchgang je nach Flächenentwicklung in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung ggf. in ca. zweiwöchentlichen Turnus bis zum Beginn der Bauarbeiten bzw. zum Oberbodenabschub (vgl. M-02) zu wiederholen.
M-06: zeitliche Festsetzung zur Verfüllung des bestehenden Regenrückhaltebeckens
12.0 CEF-MASSNAHME ZUM ARTENSCHUTZ
CEF-01: vorgezogene Anlage von Habitatstrukturen und Eiablageplätzen für Zaunleichen
IV. HINWEISE
SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Grenzabstände
Zu angrenzenden Grundstücken
Baumaterialien
SOLARENERGIE
ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
BEHINDERTEGERECHTER AUSBAU
BODENDEKIMAL
WASSERWIRTSCHAFT
FASSADENGESTALTUNG
GEBAUDEÖFFNUNGEN
Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Mühlingberg-Erweiterung V" (Bauabschnitt II)
Markt Winzer
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern
Verfahrensvermerke Bauabschnitt II

Entwurfsbearbeitung: 16.11.2015, 12.12.2016, 29.05.2017, 11.12.2017
Entwurfsvorlasser: JOCHAM + KELLHUBER
JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Entwurfsvorlasser: JOCHAM + KELLHUBER
JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH