

A PLANZEICHNUNG M 1:1.000



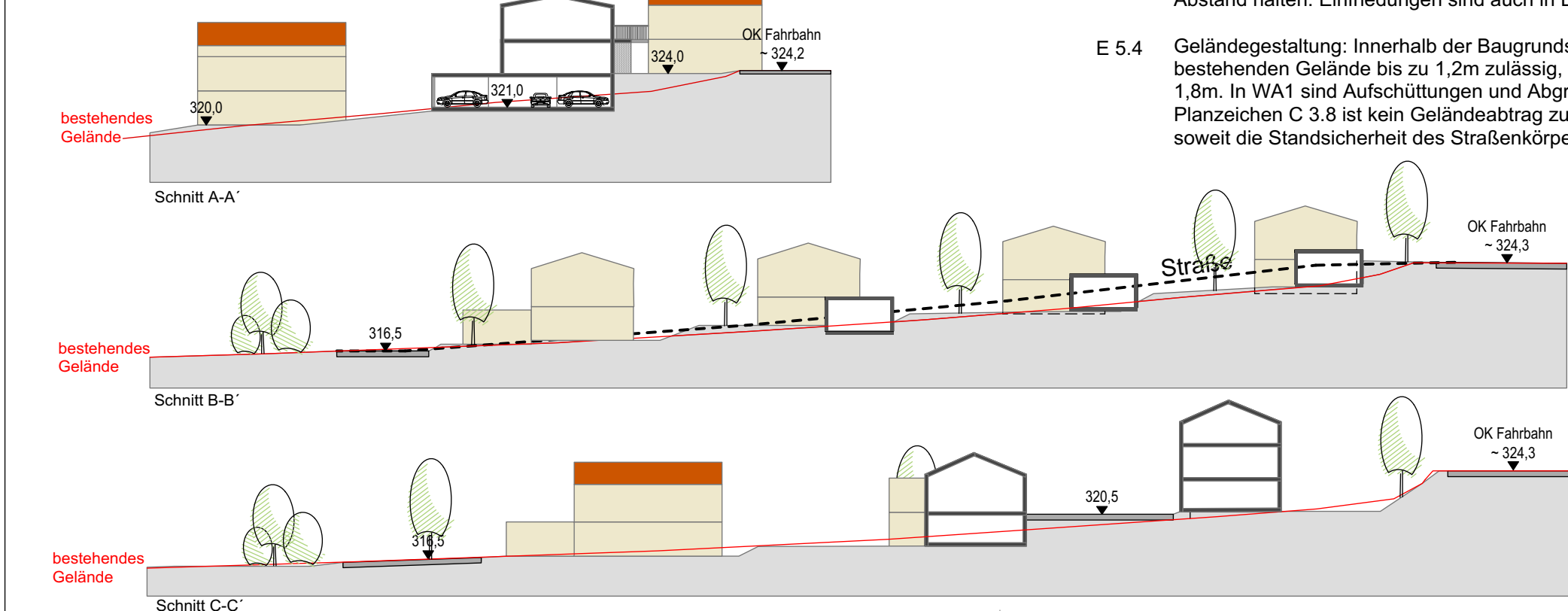
D HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- z.B. 47 D 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
- 318 D 2 Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter ü. NN
- D 3 Gehölzbestand bzw. Gehölzpflanzempfehlung entlang des Grabens
- D 4 Schmutzwasserkanal
- D 6 Gebäude mit Garagen nach städtebaulichem Konzept
- D 7 Vorschlag zukünftige Grundstücksteilung
- D 8 Fußweg gemäß Dorferneuerungsplan

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- E 1 Art der baulichen Nutzung**
- E 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Betriebe für Beherbergung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen
- E 2 Maß der baulichen Nutzung**
- E 2.1 Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO: gemäß einschrieb in der Nutzungsschablone.
- E 2.2 Wandhöhe traufseitig gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung als Obergrenze. Unterer Bezugspunkt ist die bestehende Geländeöhe. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
- E 2.3 Abstandsflächen sind in ihrer Tiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen.

F ERLÄUTERENDE SCHNITTE



G HINWEISE DURCH TEXT

- G 1** Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- G 2** Für WA1 ist gemäß Art. 6 BayDSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- G 3** Mit jedem Bauantrag, auch im Freistellungsverfahren ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs, sowie den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf des Grundstücks darstellt.

B PRÄAMBEL

Der Markt Winzer erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

C FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Nutzungsschablone**
- | | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 1 | Art der baulichen Nutzung |
| 3 | 4 | 2 | Grundflächenzahl GRZ |
| | | 3 | maximal zulässige Wandhöhe in Meter: Talseitig / Bergseitig |
| | | 4 | Bauweise |
- Erläuterung der Bauweise gem. § 22 BauNVO:**
- E Einzelhaus
 - ED Einzel- und Doppelhäuser
 - o offene Bauweise
- C 1 Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise**
- C 1.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - C 1.2 Straßenverkehrsfläche öffentlich
 - C 1.3 Straßenverkehrsfläche öffentlich; besonderer Zweckbestimmung nach Planeinschrieb
 - C 1.4 besondere Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Fläche
 - C 1.5 Flächen für Versorgungsanlagen; Trafostandort
 - C 1.6 Straßenbegrenzungslinie
 - C 1.7 Öffentliche Grünfläche
- C 2 Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- C 2.1 Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen mit Bezug zu textlicher Festsetzung
 - C 2.2 Standortheimischer Laubbaum zu pflanzen; Lage bis zu 2m flexibel
 - C 2.3 Standortheimischer Laubbaum zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück variabel innerhalb eines 4m breiten Korridors entlang der angrenzenden Straßenverkehrsfläche
- C 3 Sonstige Planzeichen**
- C 3.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes
 - C 3.2 Maßzahl in Meter
 - C 3.3 Gliederung des Baugebietes nach Maß baulicher Nutzung / Bauweise
 - C 3.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 - C 3.5 Flächen, von baulichen Anlagen freizuhalten, mit Angabe des Zwecks; Keine Einfahrten auf St 2125
 - C 3.6 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
 - C 3.7 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
 - C 3.8 Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

E 6 Umweltschutz

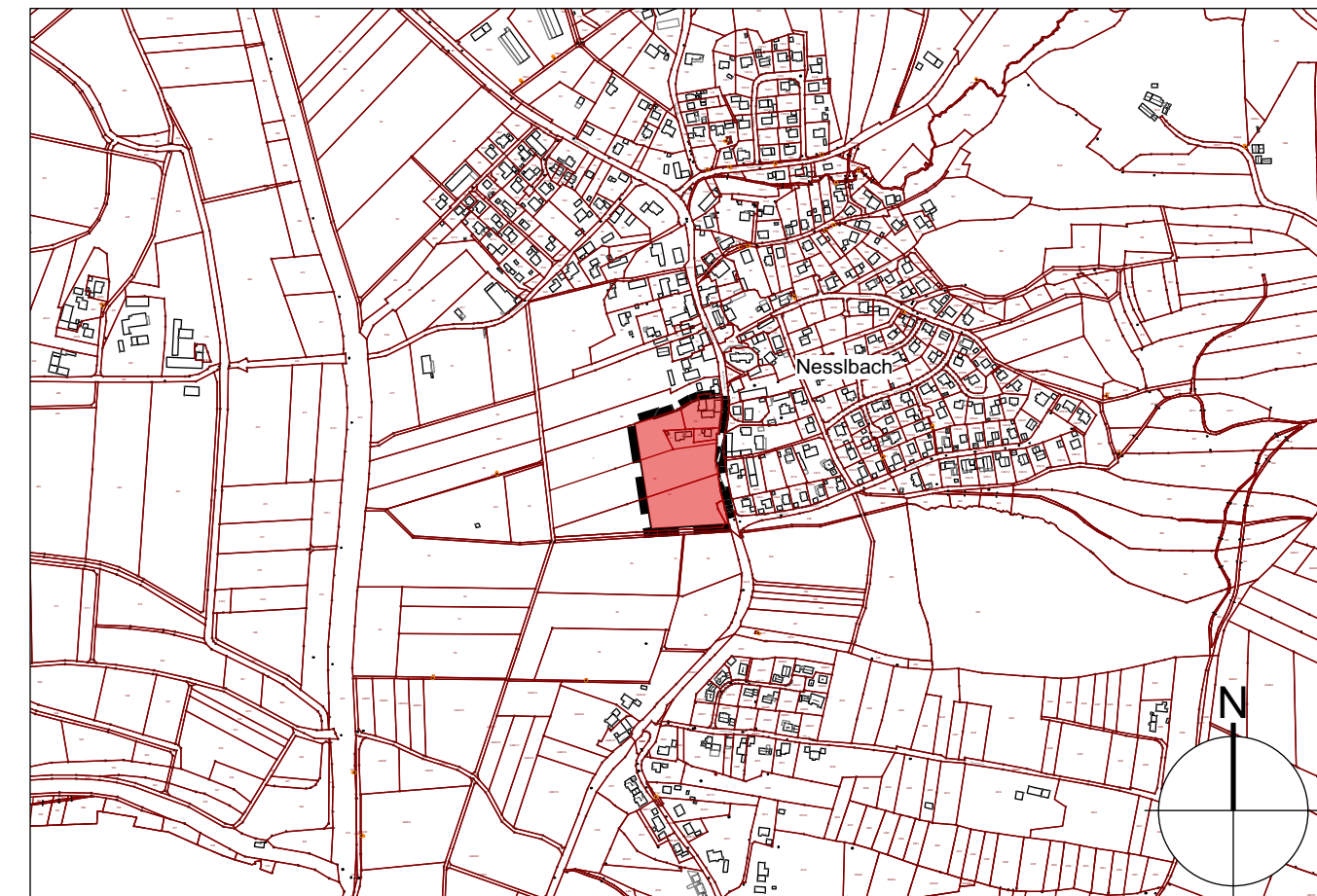
- E 6.1 In Flächen nach C 3.7:
- E 6.1.1 Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkon, Terrasse) sind auf der Fassadenseite, ohne direkte Sichtverbindung zur St 2125 „Deggendorfer Straße“, anzuordnen.
- E 6.1.2 Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, müssen auf der von der Lärmquelle (Straße) abgewandten Seite hin bzw. auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur nächstgelegenen Lärmquelle orientiert werden. Alternativ zur Grundrissorientierung müssen – vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume – ausreichend lärmindernde Maßnahmen vorgebaut werden. Ist dies aus baulicher oder planerischer Sicht nicht möglich, dürfen die Fenster schutzbedürftiger Räume mit direkter Sichtverbindung zur Straße nicht offenbar sein. Schutzbedürftige Räume mit nicht offenbaren Fenstern sind mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.
- E 6.1.3 Passiver Lärmschutz
- Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_{A \geq 61}$ dB(A) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Im vorliegenden Fall ergeben sich aufgrund des Straßenlärms sowie den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende maßgebliche Außenlärmpegel: Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schallämm-Maß $R'_{w, ges}$ gem. DIN 4109 erfüllen. Ein entsprechender Nachweis ist durch Datenblätter oder Gutachten eines geeigneten Fachbüros zu erbringen.

E 7 Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege und Naturschutz

- E 7.1 Vorgaben zu Gehölzpflanzungen allgemein:
- Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück hat spätestens in der an den Pflanzungsbeginn anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen. An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen, insbesondere Thujaen nicht zulässig.
- Vorgaben zu Baumpflanzungen:
- Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen bei Bäumen H 3xv 16/18; Pflanzung in mindestens 10 m² offenen Wurzelraum und mind. 16m² durchwurzelbare Fläche.
- Vorgaben zu Pflanzungen von Gehölzgruppen und Hecken:
- Mindestpflanzqualität Sträucher 2 x v., 60-100 cm, 4 Triebe
 - Mindestpflanzqualität Bäume: Heister, 2 x v., 150-200cm
 - Pflanzweite 1-1,5m
- Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial standortheimischer Arten (siehe Artenliste in der Begründung) gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion 9 (Tertiärhügelland, Schotterplatten) zu verwenden.

- E 7.2 Art der Bepflanzung in festgesetzten Pflanzzonen:
- In den festgesetzten Pflanzzonen sind keine baulichen Anlagen, befestigte Flächen, Stützmauern zulässig. Zulässig sind Einfriedungen gemäß F5.3.
- E 7.2.1 In Pflanzzone P1: Pflanzung einer 2-reihigen Hecke auf mindestens einem Drittel der jeweiligen Parzellenlänge oder Pflanzung von 3 standortheimischen Laubbäumen als Heckenstamm.
- E 7.2.2 In Pflanzzonen P2: Pflanzung einer mindestens 2-reihigen Hecke mit Baumtaumel mindestens 5% auf mindestens 2/3 der jeweiligen Parzellenlänge (ausgenommen der Verkehrsfläche).
- E 7.3 Je Baugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm) oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) zu pflanzen. Baumpflanzungen nach C2.3 können angerechnet werden.
- E 8 Ver- und Entsorgung, Leitungsbestand**
- E 8.1 Versorgungsträger / Abstände Bäume - Leitungen:
- Unterirdische Leitungen mindestens 2,5 m zu lagemäßig festgesetzten Bäumen; festgesetzte Baumpflanzungen mindestens 2,5 m zu verlegten Leitungen. Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind rechtzeitig vor Beginn den zuständigen Versorgungsträgern zu melden.

H Übersicht M 1:10.000



I VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzwiese“ hat der Markt Winzer in der Sitzung am 21.10.2019 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - 2 Den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan hat der Markt Winzer in der Sitzung am 23.03.2020 gefasst.
 - 3 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - 4 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - 5 Der Markt Winzer hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Winzer, den
- Markt Winzer
- (Siegel)
- Jürgen Roth, 1. Bürgermeister
- 6 Ausgefertigt
- Winzer, den
- Markt Winzer
- (Siegel)
- Jürgen Roth, 1. Bürgermeister
- 7 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

- Winzer, den
- Markt Winzer
- (Siegel)
- Jürgen Roth, 1. Bürgermeister

E	27.07.2020	Entwurf überarbeitet	js
D	10.03.2020	Entwurf	js
C	03.03.2020	Entwurf überarbeitet Vorabzug	js
B	16.01.2020	Entwurf Vorabzug	js
A	18.10.2019	Vorentwurfskonzept	js

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
NOTIZEN			

PROJEKT / VORHABEN
Bebauungsplan Kreuzwiese

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR
Markt Winzer

ANSCHREIBUNG
ADRESSE

PLANINHALT
Bebauungsplan

....., den2020

PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Ingenieurbüro Klein
Tel.: 0971/995973
E-Mail: klein@ingenieurbuero-klein.de
Donaustraße 23 a 94526 Metten

Team Umwelt Landschaft
Tel.: 0971/925413
E-Mail: info@team-umwelt-landschaft.de
Am Stadtplatz 8, 94469 Deggendorf

G+25 Landschaftsarchitekten
Tel.: 0851/490797 66
E-Mail: info@g-25-landschaftsarchitekten.de
Heinrichstraße 1, 94032 Passau

Franz Klein (Planverfasser)

PROJEKTNUMMER	INDEX	s. oben
DATUM	DATEINAME	2857.vwx
DRUCK DATUM	PLAN-NR.	
PLANGRÖSSE		0,77/0,59
MASSSTAB		1:1.000
GEZEICHNET	GEPROFT	

L_BP

SEITE 1