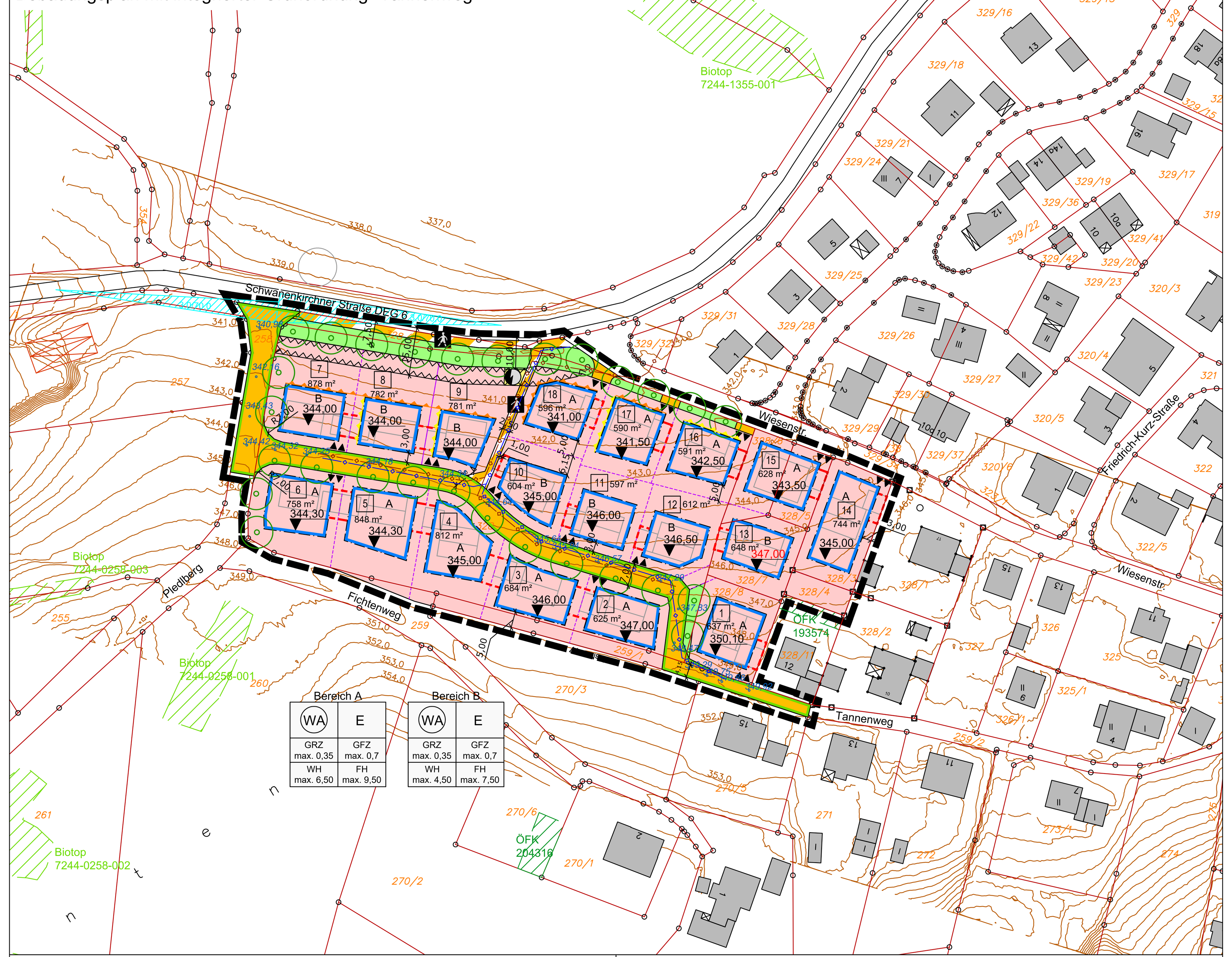
I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Tannenweg"



WA	E
GRZ max. 0,35	GFZ max. 0,7
WH max. 6,50	FH max. 9,50

(Bereich A)

WA	E
GRZ max. 0,35	GFZ max. 0,7
WH max. 4,50	FH max. 7,50

(Bereich B)

Präambel

Der Markt Winzer im Landkreis Deggendorf erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Tannenweg" als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Tannenweg" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 20.06.2023 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Tannenweg" besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 20.06.2023, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom 20.06.2023
3) Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 937, Gmk. Neßlbach, Gmd. Winzer zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tannenweg" - Bestand, Planung, Aufwertung M 1:1.000 vom 17.04.2023
3) Anlagen:
   Anlage 1: Systemschnitte - Beiplan zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Tannenweg" M 1:200 / 1:1.000
   Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Tannenweg" Markt Winzer vom 24.04.2023, GEO.VER.S.UM – Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham

Winzer, den ....
Jürgen Roith, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

2.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Hier Zweckbestimmung: Carports, Garagen mit Nebenräumen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

2.3 o — Bauweise

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

3.1 GRZ — maximal zulässige Grundflächenzahl

3.2 GFZ — maximal zulässige Geschossflächenzahl

3.3 WH — maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt

3.4 FH — maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
hier Zweckbestimmung: Fußweg

5.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAẞNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier:
Elektrizität (Trafostation)

6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)

6.2 350,10 — festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null bezogen auf das jeweilige Baufenster (§ 9 Abs. 3 BauGB)

6.3 nicht eingezäunte Grundstückszufahrten zu den Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

6.4 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Anbauverbotszone 15 m ab Fahrbahnrand der Kreisstraße DEG 6

7.0 GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

7.1 öffentliche Grünfläche

7.2 zu pflanzende Einzelbäume:

7.2.1 Laubbaum I. und II. Ordnung (gemäß Artenliste siehe Punkt IV.3.1 und IV.3.2). Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

8.0 LÄRMSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Passiver Schallschutz

8.1.1 Fassade (ungefähre Lage), an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden. Zuordnung zu Lärmpegelbereich III (siehe Punkt III.9.1)

8.1.2 Fassade (ungefähre Lage), an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden. Zuordnung zu Lärmpegelbereich II (siehe Punkt III.9.1)

9.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 Flurstücksgrenze

9.2 328 — Flurstücksnummer

9.3 Bestandsgebäude

9.4 Biotop 7244-1148-001 — amtlich kartierte Biotope mit Bezeichnung - außerhalb Geltungsbereich (Quelle Bayer. Vermessungsverwaltung shape 2021)

9.5 ÖFK 193574 — amtlich kartierte Öko- und Ausgleichsflächen mit Bezeichnung - außerhalb Geltungsbereich (Quelle Bayer. Vermessungsverwaltung shape 2021)

9.6 geplante Regenwasserleitung (unterirdisch)

9.7 geplante Schmutzwasserleitung (unterirdisch)

10.0 HINWEISE

10.1 5,0 — Bemaßung

10.2 1 — Parzellennummer

10.3 637 m² — Parzellengrößen

10.4 Vorschlag Parzellengrenzen

10.5 Vorschlag Wohngebäude

10.6 Vorschlag Garage / Carport

10.7 Sichtdreieck 3,0/70,0 m (zur Kreisstrasse DEG 6, beschränkt auf 50 km/h)

10.8 346,34 — Planungshöhen für Erschließung, Oberkante Gelände in Meter über Normal Null

10.9 342,0 — Höhenschichtlinien Bestand in Meter über Normal Null - Höhenabstand 100 cm (Quelle Vermessung 2021)

10.10 geplante Böschung

10.11 Nutzungsschablone

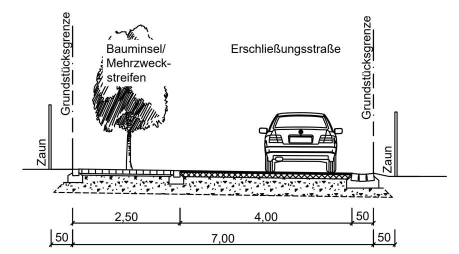
Art der baulichen Nutzung	zulässige Haustypen
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern für Hauptgebäude von jeweils festgesetztem Höhenbezugspunkt	max. zulässige Firsthöhe in Metern für Hauptgebäude von jeweils festgesetztem Höhenbezugspunkt

Bereich A bzw. B

WA	E
GRZ max. 0,35	GFZ max. 0,7
WH max. 6,50/4,50	FH max. 9,50/7,50

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- E — Einzelhäuser
- 0,35 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- 0,7 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- 6,50/4,5 — max. zulässige traufseitige Wandhöhe für Hauptgebäude in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt)
- 9,50/7,50 — max. zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt)

10.12 Vorschlag Regelschnitt Erschließungsstraße M 1:100



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

1.1.1 GRZ Grundflächenzahl max. 0,35 (zulässiges Höchstmaß)

1.1.2 GFZ Geschossflächenzahl max. 0,7 (zulässiges Höchstmaß)

1.1.3 traufseitige Wandhöhe (WH)
Hauptgebäude
Bereich A: WH 6,50 m — max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt
Bereich B: WH 4,50 m — max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt

Nebenanlagen / Garagen
Bereich A+B: WH 3,00 m — max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt

Die Wandhöhe ist das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.1.4 Firsthöhe (FH)
Hauptgebäude
Bereich A: FH 9,50 m — max. zulässige Firsthöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt
Bereich B: FH 7,50 m — max. zulässige Firsthöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt

Nebenanlagen / Garagen
Bereich A+B: FH 4,00 m — max. zulässige Firsthöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt

Die Firsthöhe ist das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum First.

1.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.3 Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.4 Bauweise
Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise.
offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m

1.5 Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend.
Ausschließlich für die im Bereich B durch Planzeichen II.2.2 festgesetzten Nebenanlagen / Garagen gilt eine abweichende Abstandsflächenregelung. Hier sind Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig ,soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung der Bauräume des Planzeichens II.2.2 im Bereich B und der maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhen ergeben.

1.6 Nebenanlagen
Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:
- Fußwege,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, in der Summe mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- Terrassen, auch mit Überdachungen, mit einer Fläche von max. 30 m² in Summe pro Baufenster und mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m ,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Stellplätze.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Somit sind Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen Punkt II.2.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.2.1 zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE
(§ 9 Abs.4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 Dachform und Dachneigung — Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
Sattel- / Walm- / Zeltdach 12° - 30°

2.2 Dachdeckung — Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun- u. Grautönen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.
Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

2.3 Dachgauben — Dachgauben sowie aus der Gebäudewand entwickelte Gauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 25° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m, max. Breite einer Gaube von 2,2 m.
Zulässig sind auch maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

3.1 Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Dachflächen von an der Grenze zusammengebauter Garagen und sonstige Nebengebäude sind profil- und höhengleich auszuführen; d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.

3.2 Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe III.2.1 und III.2.2. Zusätzlich ist ein Flachdach mit einer mindestens extensiven Begrünung erlaubt.

4.0 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zum öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

4.2 Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

5.0 EINFRIEDUNGEN
(§ 9 Abs.4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 Art — Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

5.2 Höhe — max. 1,20 m ab OK des fertigen Geländes

5.3 Abstände — Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, Multifunktionsstreifen etc.) mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

5.4 Zaunsockel — unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen von maximal 1,5 m und Abgrabungen von maximal 1,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.
Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

6.2 Stützmauern zur freien Landschaft hin sind nicht zulässig. Die Ausbildung von Stützmauern innerhalb des Baugebietes ist nur bis zu einer Höhe von 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Abweichend davon sind im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern in einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
Stützmauern sind in Form von Natursteinmauern zu errichten. Gabionen sind unzulässig.

7.0 GELÄNDESCHNITTE

Mit den Bauvorlagen sind durch das gesamte Grundstück verlaufende Geländeschnitte entlang der vier Außenwände eines jeden Gebäudes mit Darstellung der jeweiligen Gebäudeansicht, des bestehenden und künftigen Geländes (einschließlich eventueller Aufschüttungen und Abgrabungen), sowie der Höhenlage des jeweiligen fertigen Erdgeschoss-Fußbodens, der Erschließungsstraße und des Anschnittes der Nachbargrundstücke vorzulegen (Eintragung der Höhenkoten erforderlich).

8.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Das Regenwasser aus den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, das nicht auf den einzelnen Parzellen selbst versickert werden kann, ist dem geplanten Regenwasserkanal zuzuführen.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen") zu beachten.

8.2 Wassergefährdende Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetztes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetztes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

9.0 LÄRMSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten der Parzellen 7 bis 9 sowie 15 bis 18 sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen 2 und 3 zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

IO und Fassade	Lärmpegel-bereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R´w,ges in dB		
		für Betten-räume	für Wohn-nutzung	für Büro-nutzung
Parzellen 8 und 9 West Parzelle 16 Nord Parzelle 17 West	II	35	30	30
Parzellen 7 bis 9 Nord Parzellen 17 und 18 Nord Parzelle 18 West	III	40	35	30

9.2 Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

9.3 Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

9.4 Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

9.5 Werden schutzbedürftige Räume auf oben bezeichneten Parzellen ausschließlich über Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenseiten belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

9.6 Im Wohngebäude der Parzelle 18 sind nach Norden orientierte Schlaf- und Ruheräume nur zulässig, sofern sie zusätzlich nach Westen, Süden oder Osten belüftet werden können.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um die Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzungen Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 2,0 m².

Pflanzqualitäten:
- Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 - 20 cm
- Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
- Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum alter Sorten sowie 5 heimische Sträucher autochthoner Herkunft zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Eine Auswahl möglicher Arten gibt die unter Punkt IV.3.0 geführten Liste vor. Die Pflanzgebote gemäß Planzeichen unter Punkt II.7.2.1 können angerechnet werden. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

3.2 Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padum	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche
alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)	
Obstbäume:	als standortgerechte und regionaltypische Arten
und	Sorten
Juglans regia	Walnuss, als Sämling

3.3 Auswahlliste heimischer Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea subsp. sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Kätzchen-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN, SAAT- UND PFLANZGUT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) oder landschaftsfremde Sträucher dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen. Neben Regiosaatgut-Mischungen können auch Mäh- und Druschgut geeigneter Flächen aus der näheren Umgebung für die Ansaatflächen verwendet werden.
Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich ab dem 15.6. zu mähen und das Schnittgut ist abzufahren.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

7.0 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 und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

8.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Beleuchtung des geplanten Wohnbaugebiets ist „insektenfreundlich" in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten. Sie ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es sind LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

9.0 AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 14.236 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet.
Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 14.238 Wertpunkten wird auf der externen Ausgleichsfläche Flur-Nr. 937, Gemarkung Neßlbach, Gemeinde Winzer erbracht (sh. beiliegender Plan Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 937, Gmk. Neßlbach, Gmd. Winzer zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tannenweg" - Bestand, Planung, Aufwertung M 1:1.000).

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken:
- 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
- 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. In der unmittelbaren Nähe zu o.g. Planungsgebiet befinden sich die eingetragenen Bodendenkmäler D-2-7244-0131 (Verebneter Abschnittsgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) und D-2-7244-0130 (Vermutlich mittelalterlicher Burgstall). Wegen dieser bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern und in Vermutungsflächen ist für Bodeneingriffe gem. Art.7.1. BayDSchG eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG notwendig.

Die Kreisarchäologie empfiehlt, das Planungsgebiet bauvorgreifend durch das Anlegen von Streifensondagen auf etwaige archäologische Hinterlassenschaften zu untersuchen.

4.0 BAUMATERIALIEN
Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum...).

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0 SAAT- UND PFLANZGUT
Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

8.0 SOLARENERGIE
Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

9.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

10.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungleitungen nicht behindert werden.

11.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise vom Markt Winzer bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

12.0 SICHTDREIECKE
Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Gemeindeverbindungsstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Geländeaufschüttungen sind hier nicht zugelassen. An den Einmündungen in die Kreisstraße sind beiderseits Sichtfelder von 70 m freizuhalten.

13.0 HANG- UND SCHICHTWASSER / HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE
Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser ist nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.
Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich, dh. es ist von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.
Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:
- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

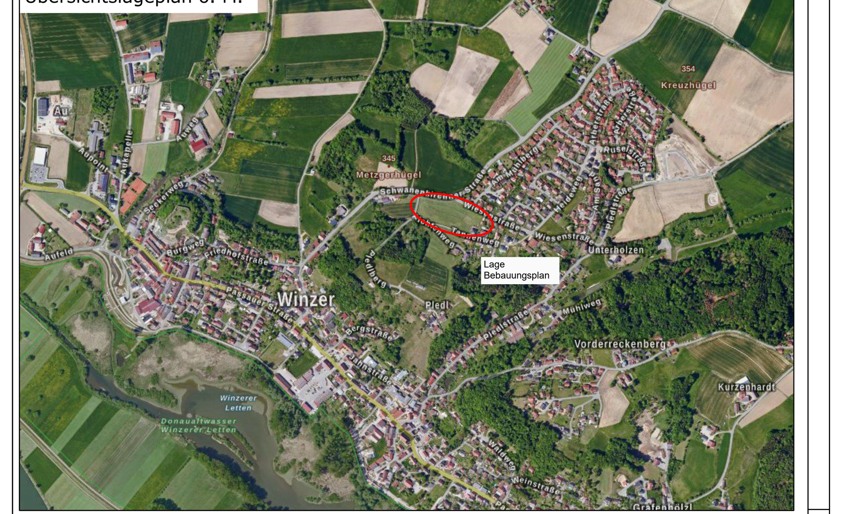
14.0 LÄRMSCHUTZ
Die Planungsflächen im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Kreisstraße DEG 6 (Schwanenkirchener Straße) und der Wiesenstraße ausgesetzt. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen an Umfassungsbauteilen der Nord- und Westfassaden auf den Parzellen 7 bis 9 sowie 16 bis 18 erforderlich.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die Orientierungswerte der DIN 18005 im östlichen Geltungsbereich nicht flächendeckend eingehalten werden. Aus diesen Gründen werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Marktgemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.



M 1:1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Tannenweg"

Markt Winzer
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: 12/2021

Koordinatensystem: UTM 32

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke Bebauungsplan "Tannenweg"

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Tannenweg" hat der Marktgemeinderat Winzer in der Sitzung am 07.11.2022 eschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2022 hat in der Zeit vom 29.12.2022 bis 15.02.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2022 hat in der Zeit vom 29.12.2022 bis 15.02.2023 stattgefunden.

4. Den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplans "Tannenweg" hat der Marktgemeinderat Winzer in der Sitzung am 17.04.2023 gefasst.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2023 bis 14.06.2023 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2023 bis 14.06.2023 öffentlich ausgelegt.

7. Der Markt Winzer hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 20.06.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.06.2023 als Satzung beschlossen.

Winzer, den 26.06.2023
Markt Winzer (Siegel)
....
Jürgen Roith, 1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Winzer, den ....
Markt Winzer (Siegel)
....
Jürgen Roith, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.2023 ist damit in Kraft getreten.

Winzer, den ....
Markt Winzer (Siegel)
....
Jürgen Roith, 1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 07.11.2022, 17.04.2023, 20.06.2023

ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH
Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach, Tel.+49 9903 20 141-0, Fax.+49 9903 20 141-29
Kapuziner Strasse 15, 84503 Altötting, Tel.+49 8671 95 76 57, Fax.+49 8671 95 76 27
info@jocham-kellhuber.de, www.jocham-kellhuber.de