

1.2.5	Grundflächenzahl	GRZ = 0,30 bei den Parzellen 2 bis 18 GRZ = 0,35 bei Parzelle 1, soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine geringeren Werte ergeben.
-------	------------------	--

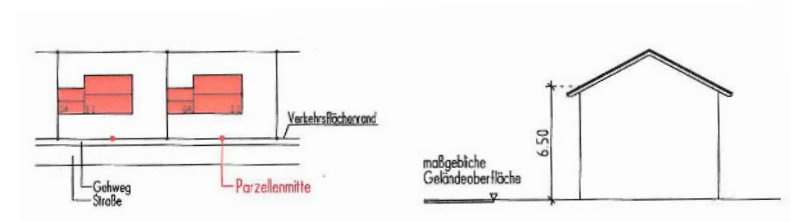
- 1.2.7 Zahl der Vollgeschosse II zwei Vollgeschosse
II + DG zwei Vollgeschosse u. ausgeb. Dachgeschoss
(Dachgeschoss als Vollgeschoss)

- 1.2.8 Wandhöhen
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Gegenpult

traufseitig	bei zwei Vollgeschossen	H =	max. 6,50 m
	bei zwei Vollgeschossen und ausgeb. Dachgeschoss	H =	max. 8,00 m
Pultdach			
traufseitig	bei zwei Vollgeschossen	H =	max. 6,50 m
	bei zwei Vollgeschossen und ausgeb. Dachgeschoss	H =	max. 8,00 m
firstseitig	bei zwei Vollgeschossen	H =	max. 9,00 m
	bei zwei Vollgeschossen und ausgeb. Dachgeschoss	H =	max. 10,50 m

Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Geländeoberfläche wird der Verkehrsflächenrand auf Höhe der jeweiligen Parzelle angenommen.



Das bestehende und das geplante Gelände mit nächstliegender Straße sind im eingabeplan darzustellen.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

1.3.1 Offene Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgelegt.

- 1.3.4 Zahl der Wohnungen Einzelhaus Parz. 2 -18 2 Wohnungen maximal
Einzelhaus Parzelle 1 6 Wohnungen maximal

2 **FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG**

gem. Art. 91 BayBO

2.1 **Gebäude**

Für max. II Vollgeschosse

Dachform	Satteldach, Walmdach Ausnahmsweise werden auch Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Walmfläche darf bei der Ausnahme max 1/3 der Giebelfläche betragen. Pulldach, abgesetztes Pulldach (Gegenpult), Versatz über gesamtes Gebäude
Dachneigung	20 bis 30° Pulldach und Gegenpult 6 bis 16°
Dachgauben	zulässig bei 30° Dachneigung, als stehende Giebelgaube. Abstand vom Ortgang und untereinander 2,00 m. Die Ansichtsfläche der Gaube darf 2,0 m² nicht überschreiten.

Für II Vollgeschosse + DG als Vollgeschoss

Dachform	Satteldach, Ausnahmsweise werden auch Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Walmfläche darf bei der Ausnahme max 1/3 der Giebelfläche betragen. Pulldach
Dachneigung	30 bis 35° bei Pulldach 6 bis 16°
Dachgauben	zulässig als stehende Giebelgaube. Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m. Abstand untereinander bzw. zu evtl. Zwerchgiebel mind. 1,00 m Die Ansichtsfläche der Gaube darf 3,5 m² nicht überschreiten.
Zwerchgiebel	zulässig als Einzelform Die Breite darf max, 5,00 m betragen Der Abstand von der Gebäudeaußenkante muss mind. 2,50 m betragen. Der First muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen, der Zwerchgiebel darf max. 1.75 m aus der Fluch der Hauptfassade hervortreten. Dachform und Dachneigung der Dachgauben und Zwerchgiebel müssen dem Hauptdach entsprechen.

2.2 Garagen/Carports und Nebenanlagen

Die Zufahrt muss mindestens 5,50 m tief und darf max. 6,00 m breit sein.
Garagen/Carports sind nur auf den hierfür festgelegten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Bei zusammengebauten Garagen sind diese in Höhe und Gestaltung mit der Nachbargarage abzustimmen.

Doppelparker sind unzulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Grenzgaragen/-Carports sind nur zulässig, wenn sie dem Art. 6 (9) BayBO entsprechen.

2.3 Stellplätze

Pro Wohnung sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Stellplätze sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die Befestigung der Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstigen befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z.B. mit:

- a) Granitpflaster (Klein / Großstein) mit Rasenfuge
- b) Granitähnliches Betonverbundpflaster
- c) Rasengittersteine
- d) Wassergebundene Decke (Riesel, Schotterrasen)

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur ohne durchlaufende Zaunsockel über Gelände zulässig.

2.5 Ökologische Maßnahmen

- 2.5.1 Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bewerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden.
Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien wie z. B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen usw., sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regwassersammelbehälter, erreicht.
- 2.5.2 Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationellen Energienutzung in privaten Haushalten werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich, Konzepte wie z.B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.

2.6 Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 327,00 m ü. NN.
Bei einem Schwankungsbereich von 1,00 bis 1,50 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 328,50 m ü. NN geschätzt werden.
Bei Bauvorhaben mit Kellern darf die Gründungssohle nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegen.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

2.7 Wasserschutzgebiet

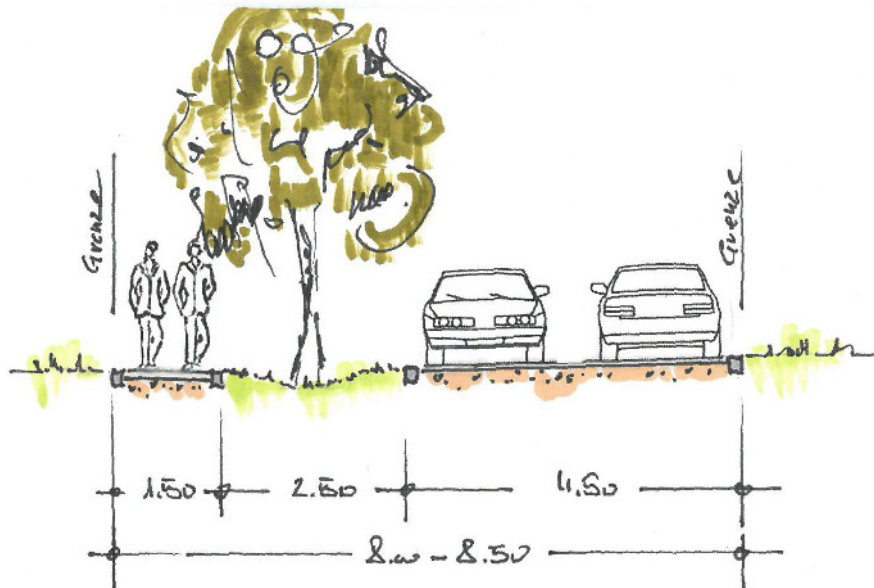
Der Planungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Safferstetten“ des Zweckverbandes Bad Füssing – jetzt Gemeinde Bad Füssing.
Auf die Schutzgebietsverordnung vom 12.04.1995 wird verwiesen.
Auf die Einhaltung der darin enthaltenen Bestimmungen wird ausdrücklich hingewiesen, insbesondere auf § 3 Abs. 1 Nr. 6.

2.8 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
Für die Versickerung besteht eine generelle Erlaubnispflicht (Wasserschutzgebiet).
Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist sowohl von jedem Bauherrn als auch von der Gemeinde für die jeweilige Versickerungsmaßnahme beim Landratsamt Passau zu beantragen.

2.9 Erschließung

2.9.1 Regelschnitt – Erschließungsstrasse



3 BEPFLANZUNG

3.1 Zulässige Gehölzarten

Auf den öffentlichen Grünflächen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe Pflanzliste in den Hinweisen) zu pflanzen. In den Baugrundstücken sind Nadelbäume über 6,0 m Wuchshöhe sowie Thujenhecken nicht zulässig.

3.2 Pflanzgrößen / Pflanzqualität

Bei Hochstämmen mind. 3xv., m. B. 14 – 16 cm Stammumfang, bei Stammbüschen bzw. Heistern 3xv., m. B. 200 – 225

3.3 Bäume in öffentlichen Flächen

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte für Gehölze auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind bindend und dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, zu entnehmen. Von der Pflanzstelle standortgebundener Bäume kann aufgrund von Leitungen etc. bis zu 3 m abgewichen werden.

3.4 Bepflanzung von Baugrundstücken

Die nicht überbaute private Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Baugrundstücken ist je angefangenen 600 m² Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
In den Flächen für Anpflanzungen gemäß Planzeichen sind je Baugrundstück 3 Stück Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme in lokalen Sorten zu pflanzen.
Sollte ein Baum ausfallen, muss dieser nachgepflanzt werden. Für Rasenansaat sind möglichst artenreiche Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil zu verwenden.

3.5 Leitungen / Bepflanzung

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht näher als 2,5 m zu Baumpflanzungen verlegt werden.
Bäume dürfen unter dieser Voraussetzung nicht näher als 2,5 m zu vorhandenen Leitungen gepflanzt werden.

3.6 Grünflächennachweis im Bauantrag

Die Grundstücke sind aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl gärtnerisch so anzulegen, dass die reine Grünfläche mind. 50% der Grundstücksfläche beträgt. Hierzu zählen nicht die befestigten Flächen, einschl. der begrünten Stellplätze usw. (z.B. Rasengittersteine oder ähnlich). Dies ist bei der Planvorlage nachzuweisen.

4 HINWEISE

4.1 Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zutage kommen, ist umgehend das Landratsamt Passau oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

4.2 Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten, die Bayernwerk AG in Eggenfelden zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

4.3 Landwirtschaftliche Immissionen

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden.
Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

5 PFLANZLISTE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

5.1 Bäume (I.-III. Ordnung)

Malus, Pyrus, Prunus usw.
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Crataegus i.A.
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Prunus avium
Prunus padus
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Obstbäume
Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Weißdorn in Arten
Gemeine Esche
Walnuss
Vogel-Kirsche
Traubenkirsche
Stiel-Eiche
Mehlbeere
Vogelbeere, Eberesche
Winter-Linde

5.2 Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa i. S.
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Roter Hartriegel
Haselnuss
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Heckenkirsche
Rose in Sorten
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball