

GEMEINDE HEBERTSFELDEN



BEBAUUNGSPLAN

„Ponhardsberger Feld“

Plangeheft für die Behördenbeteiligung

MIT EINGEARBEITETEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

MASSTAB 1 : 1000

**Vorentwurfsfassung
vom 12.07.2016**

GEMEINDE: Hebertsfelden
LANDKREIS: Rottal-Inn
REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern

VORHABENSTRÄGER::

....., den

DIPL.-ING. DIETER WENDT

Bahnhofsplatz 2 84513 Töging a. Inn
Tel. (08631/92 83 51)

Entwurfsverlauf:

1. Vorentwurf 12.07.2016
2. Entwurf
3. Beschlussfassung

ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG

Töging, 25.07.2016

Projekt-Nr. 0143





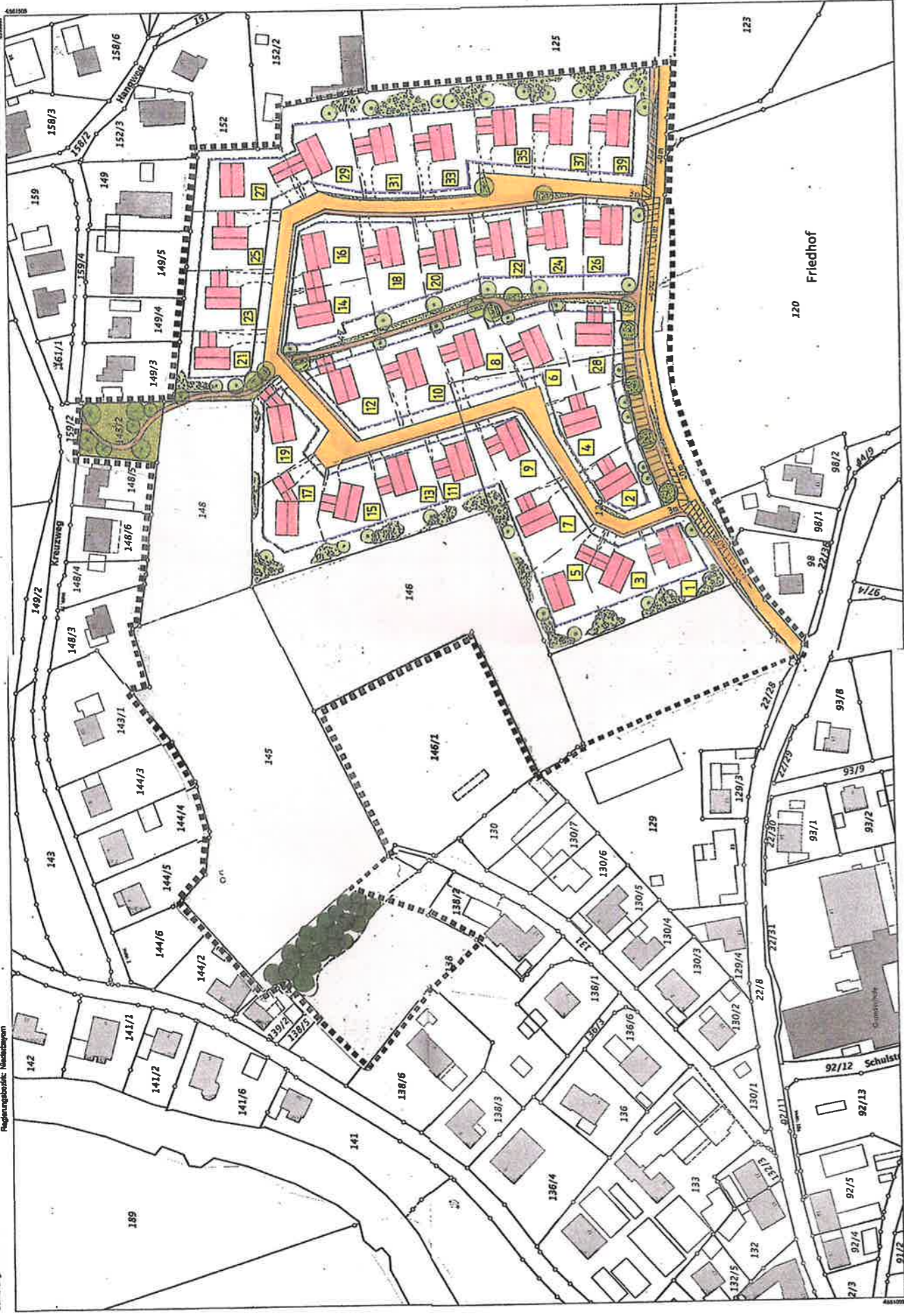
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 Planbereich
 RammelsstraÙe 9
 84347 Planförschen
 PlanstüÙk: 138
 Gemeinde: Hebertsfelden

Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster
 FlurstüÙk 1 : 1000
 Erweitert am 11.04.2016

DIPL.-ING. DIETER WENDT
 ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG

BP Hebertsfelden Ponhardsberger Feld
 Vorentwurf vom 12.07.2016 M 1 : 2000

Proj.-Nr. 0143



Maßstab 1:2000
 Verhältnisse sind im Maßstab 1:1000
 für die eigene Gebrauch.



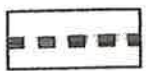
Friedhof

DIPL.-ING. DIETER WENDT
 ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG

BP Hebertsfelden Ponhardsberger Feld
 Vorentwurf vom 12.07.2016 M 1 : 1000

Proj.-Nr.0143

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze
 Geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB dispensiert werden.



Flächen für Garagen und Nebengebäude.
 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und der extra gekennzeichneten Flächen zulässig



öffentliche Straßen-Verkehrsflächen



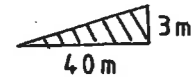
öffentliche PKW-Stellplätze



Fuß- und Radwege



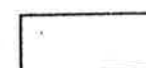
Schotterrasenfläche als Mehrzweckstreifen



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
 Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der Verbindungslinie der Fahrbahflächen zulässig



Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün



Private Grünfläche ohne besondere Gestaltungsmaßnahmen oder Pflanzverpflichtung



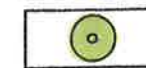
Private Grünfläche mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht zur Sicherstellung der Durchgrünung und Randeingrünung.



zu erhaltende Baum- und Strauchzone entlang des Bachlaufs



zu pflanzender Baum auf öffentlichem Grund



zu pflanzender Baum auf privatem Grund



Landwirtschaftliche Flächen

Nutzungsschablone als Beispiel

WA	
0,3	WH 6,50 m
o / ED	22° - 37°

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet	
max. Grundflächenzahl 0,3	max. Wandhöhe 6,50 m traufseitig
Bauweise offene Einzel-/Doppelhäus.	Dachneigung 22° - 37°

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** 1.1. Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesem Bereich unzulässig. (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- GRZ 0,3** 1.2. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- WH 6,50 m** 1.3. Die maximale Wandhöhe an der Traufseite beträgt 6,50 m
- 1.4. Die Wandhöhe wird bestimmt gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.
(Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.)
- 1.5. Die Bebauung ist dem natürlichem Gelände anzupassen.
Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 0,70 m, im Bereich der Garagen und Garagenzufahrten max. 1,00 m zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche (festgelegte Geländeoberfläche) ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhe nach Nr. 1.4.
- Die harmonische Anpassung ans natürliche Gelände muß spätestens bis zur Grundstücksgrenze erfolgen.

2. Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen

- O** 2.1. offene Bauweise
- ED** 2.2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
- 2.4. Untergeordnete Gebäude nach Art 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.5. Die Abstandsflächen gemäß Art 6 BayBO sind einzuhalten.
Die Gültigkeit des Art. 6. Abs. 5. Satz 1 wird angeordnet.
Abweichend davon dürfen Garagen im Sinne von Art. 6 Abs. 9 entsprechend der dargestellten Baugrenzen auch in Grenznähe mit einem Mindestabstand von 1,00 m errichtet werden.
- 2.6. Grenzgaragen sind zulässig

3. Zahl der Wohneinheiten

- 3.1. Pro eigenständigem Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Gestaltung der Baukörper und Dächer

- Dachform/
Dachneigung 4.1. Es sind nur Dächer mit Dachneigungen von 22° -37°.
- 4.2. Soweit sich davon abweichende Dachneigungen in die bereits bestehende Bebauung harmonisch einfügen können diese als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden
- Dachgauben 4.3. Es sind max. 2 Dachgauben pro Dachfläche ab einer Dachneigung von mind. 32 ° zulässig.
Der Abstand von der Giebelwand muß mind. 2 m betragen.
Die Breite der Gaube darf max. 1,30 m und die Ansichtsfläche max. 1,75 m² betragen.
- Zwerchgiebel 4.4. Zwerchgiebel sind zulässig.
Der First des Zwerchgiebels muß senkrecht gemessen mind. 0,50 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- Sonnenkollektoren 4.5. Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Oberkante von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen darf maximal 50 cm höher als die Dachfläche liegen und den Dachfirst nicht überragen.
- Garagen 4.6. Bei Garagen an der Grundstücksgrenze ist die Dachneigung und Höhe der zuerst gebauten Garage zu übernehmen.

5. Gestaltung der Einfriedungen

- Einfriedungen 5.1. Einfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- 5.2. Zwischen Fahrbahnrand und Einfriedung ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- 5.3. Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

6. Stellplätze

- 6.1. Stellplätze sind auch auf den sonstigen Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich um notwendige Stellplätze handelt und das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.
Stellplätze sind jedoch innerhalb der privaten Grünflächen mit besonderen Gestaltungsmaßnahmen oder Pflanzverpflichtung nicht zulässig.
- 6.2. Pro Wohneinheit sind mind. 2 offene Stellplätze nachzuweisen.
Die Stellplätze müssen mind. 5 m tief sein
(gemessen v. d. Grundstücksgrenze).
- 6.3. Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofbereiche auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien auszuführen:

- Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
 - Schotterrasen
 - Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
 - Rasenfugenpflaster
 - Natursteinpflaster
- Asphaltdecken sind auf privatem Grund nicht zulässig.

Oberflächenwasser der privaten Grundstücke darf nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

7.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

8. Grünordnung

- 8.1. Je angefangener 200 m² Grundfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen.
- 8.2.. Auf Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB und DIN 18 915 ist zu achten.
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist behutsam zu lagern und vor Vernichtung zu schützen.
- 8.3. nicht zulässig sind panaschierte sowie buntnadelige Baumarten
- 8.4. Die Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

PFLANZLISTE

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumarten für gebäudenaher Pflanzungen.

Die mit einem „g“ gekennzeichneten Pflanzen sind bedingt giftig und sollten daher in Bereichen in denen kleine Kinder unbeaufsichtigt spielen möglichst nicht verwendet werden.

BÄUME- UND STRÄUCHER

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn -	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn -	Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche -	Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere „g“ -	Quercus robur	Stiel-Eiche „g“
Sorbus aucuparia	Eberesche -		
Tilia cordata	Winter-Linde -	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn -	Robinia pseudoacacia	Robinie „g“
Juglans regia	Walnuß -		
Obstbaumhalb- und Hochstamm	- alle Sorten		

Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn -	Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel „g“
Corylus avellana	Haselnuß -	Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche	Rosa spec.	Heckenrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Rhamnus fragula	Faulbaum „g“ -	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn -	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster „g“
Rubus idaeus	Himbeere -	Rubus fruticosus	Brombeere

PFLANZEN ZUR INNEREN GLIEDERUNG

Amelanchier ovalis	Felsenbirne -	Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose -		
Rosa pimpinellifolia	Alpen-Rose -	Viburnum latana	Wolliger-Schneeball „g“

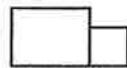
IM BEREICH DER SICHTDREIECKE (EINMÜNDUNGEN) - NIEDRIGE STRAUCHPFLANZUNG

Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	Rosa arvensis	Feld-Rose
Salix purpurea „Nana“	Zwerg-Purpurweide		

C. PLANZEICHEN ALS HINWEIS



1. vorgeschlagene Gebäude



2. bestehendes Gebäude



3. bestehende Grundstücksgrenzen



4. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



5. Parzellennummer

D. HINWEISE DURCH TEXT

**Die Hinweise durch Text in der Begründung
sind Bestandteil des Bebauungsplanes.**

E. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch)	vom 27.08.1997
BauNVO (Baunutzungsverordnung)	vom 23.01.1990
BayBO (Bayer. Bauordnung)	vom 14.08.2007
PlanzVO (Planzeichenverordnung)	vom 18.12.1990
BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)	in der aktuellen Fassung