Zeichenerklärung, Regelbeispiele, Festsetzungen und Hinweise
Bebauungsplan "An der Trainer Straße"

ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II — Zahl der Vollgeschosse
zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt

GFZ 0,7 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keinen geringeren Wert ergibt

E — Erdgeschoss

E+D — Erdgeschoss + Dachgeschoss

E+I — Erdgeschoss + Obergeschoss

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o — Offene Bauweise

△1 — nur Einzelhausbebauung zulässig

△2 — Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

FB 4,50 — FB = Fahrbahn mit Breitenangabe

▲ — Garagenzufahrt festgesetzt

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

vorhandene Gehölze schützen und dauerhaft durch fachgerechte Pflege erhalten.

öffentl. Grünfläche, Wiese / Rasen gem. textl. Festsetzungen in Punkt 5.1.1

geplante Baumpflanzung im öffentlichen Bereich gem. textl. Festsetzungen in Punkt 5.1.2

geplante Gehölzpflanzung im öffentlichen Bereich gem. textl. Festsetzungen in Punkt 5.1.3

geplante Baumpflanzung im privaten Bereich gem. textl. Festsetzungen in Punkt 5.2

geplante Gehölzpflanzung im privaten Bereich gem. textl. Festsetzungen in Punkt 5.2

Schutzpflanzung als 10m breite Gehölzpflanzung zwischen Hopfengarten und Wohnbebauung sh. Festsetzungen in Punkt 5.1.14

6. Flächen für Abfallbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Abfallbeseitigung, Zweckbestimmung: Abstellflächen für Hausmüll- und Wertstoffabholung

7. Sonstige Darstellungen und Festlegungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Fassadenseite zum Schutz der Bebauung vor Immissionen ohne zu öffnende Fenster oder Türen

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
3. Grundflächenzahl (GRZ)
5. Bauweise
   o offene Bauweise
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
4. Geschoßflächenzahl (GFZ)
6. Bautyp
   E Erdgeschoss
   E+D Erdgeschoss + Dachgeschoss
   E+I Erdgeschoss + Obergeschoss

Firstrichtung, zwingend

Bezugspunkt für Höhenfestsetzung der Gebäude

b) für die planlichen Hinweise

1101 — Flurstücksnummer

Grundstücksgrenzen vorhanden

Grundstücksgrenzen vorgeschlagen

11 — Parzellennummer

F=540 — Parzellengröße in ca. m²

best. Gebäude

mögliche Gebäudestellung

421 — Höhenschichtlinie mit Maßzahl über NN

BD — Bodendenkmal
nachrichtliche Übernahme der Lage und Ausdehnung gem. Bayern Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

RRB — natürlich gestaltete Flächen für Regenrückhaltung, Symboldarstellung genau Ausgestaltung und Tiefe gem. Entwässerungsplanung

vorhandene Baumpflanzung zu entfernen

vorhandene Gebäude zu entfernen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

a) Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

1.1 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässige Nutzungen sind Nutzungen für allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO mit folgender Einschränkung:
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:
die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

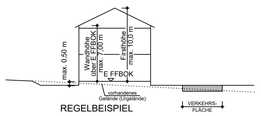
Bautyp	Dachform	Dachneigung
Erdgeschoss (E)	Satteldach, Walmdach, Zeltdach	15° - 40°
Erd- und Dachgeschoss (E + D)	Satteldach, Walmdach	15° - 40°
Erd- und ein Obergeschoss (E + I)	Satteldach, Walmdach, Zeltdach	15° - 40°
	Pultdach	8° - 15°

Gebäudestellung:
Als Grundrissform sind rechtwinklige Grundrisse zulässig. Die Firstlinie ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzulegen.
Im Plan festgesetzte Firstrichtungen sind bindend.
Die Gebäude sind parallel oder rechtwinkelig zur Baugrenze auszurichten.

Wohnungen:
Zahl der Wohnungen / Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Bei Einzelhausbebauung gilt:
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen / Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhausbebauung gilt:
Bei Doppelhäuser sind je Haushälfte max. 2 Wohnungen / Wohneinheiten zulässig.

2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die in den Regelbeispielen genannten Maße sind Bestandteile der textlichen Festsetzungen.



REGELBEISPIEL

Für Bautyp E+I mit Pultdach gilt:

REGELBEISPIEL

Höhe E FFBOK (Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe) zum Bezugspunkt für Höhenfestsetzung (der Gebäude ± 50 cm

Hinweis: In den Bauanträgen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände darzustellen. Außerdem ist sowohl die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe als auch die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe anzugeben.

Wandhöhe:
Wandhöhe über E FFBOK bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut.
Wandhöhe über fertigem Gelände bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut.
Beide Bedingungen müssen erfüllt werden.

Firsthöhe:
max. Höhe über E FFBOK

2.3 Nebenanlagen und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig.
Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 BauNVO nach diesen planungsrechtlichen Vorschriften sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Sonstige Nebengebäude nach §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Bei Garagen und Nebenanlagen wird eine Wandhöhe von 3,5 m festgesetzt.

Es gelten die gleichen Festsetzungen der E FFBOK (Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe) wie bei den Hauptgebäuden, jedoch an der für die Garage bzw. das Nebengebäude maßgeblichen Gelände.
Für Nebengebäude, die weiter als 10 m von der maßgeblichen Begrenzung als Verkehrsfläche entfernt sind, gilt:
Höhe E FFBOK max. 50 cm über natürlichem Gelände.

Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer (0°-12°) zulässig.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5 m zur Begrenzung der Verkehrsfläche freizuhalten. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung

Dachgauben:
Zulässig ab 36° Dachneigung des Hauptdaches, bis max. 4,0 m² Ansichtsfläche je Dachgaube.
Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten mind. 1,0 m, sofern aus Brandschutzgründen keine größeren Abstände erforderlich sind. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Dachdeckung:
Zulässig sind kleinteilige Dachsteine oder -ziegel in roten, braunen und grauen Farben und Tönen.
Bei flach und flach geneigten Dächern sind auch eine Dachbegrünung oder Kiesdächer zulässig.
Zink- oder Kupferdeckungen und -bekleidungen sind nur für untergeordnete Kleinflächen mit einer Gesamtfläche bis max. 5 m² zulässig.
Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Walm- oder Zeltdächer nicht zulässig.

Dachüberstände:
Traufüberstand max. 60 cm
Ortgangüberstand max. 60 cm
(bei Balkon bis max. 0,2 m über Balkonvorderseite) zulässig.
Dachüberstände sind bei Grenzbebauung an der Grenze nicht zulässig.

3.2 Fassadengestaltung

Zwerchgiebel:
Zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. -breite als Zwerchgiebel oder Erker.
Der First muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches enden.

Außenwandbekleidungen:
Zulässig als Putz oder Holzverschalung

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zulässig bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,0 m.
Stützmauern sind bis 1,0 m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen.
Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.
Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden.
Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße auf oder graben ab.
Straßenseitig haben Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich zwischen Straßen- bzw. Gehsteigoberkante und Oberkante Zaunsockel zu enden.
Abgrabungen dürfen nicht zur Herstellung von Belichtungsmöglichkeiten für Untergeschosse verwendet werden.

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.
Zulässig sind Zäune als Holzzäune (Lattenzäune) oder Metallzäune.
Sockel (vorzugsweise aus Naturstein als Trockenmauer) sind bis 0,2 m Höhe zulässig.
Zulässig sind als Einfriedung auch Gabionenmauern.
An den Straßenseiten dürfen die Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,5 m und an den seitlichen sowie rückwärtigen Einfriedungen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
Hinterpflanzung von Einfriedungen ist zulässig und wünschenswert.
Für die verkehrlichen Sichtbeziehungen sind die Sichtdreiecke an Ausfahrten und Einmündungen freizuhalten. Zwischen Garagen und Straßenbegrenzung ist der Einfahrtsbereich von Einfriedungen freizuhalten.

3.5 Private Stellplätze und Garagen

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze zu errichten. Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücke nachzuweisen.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Da der bestehende Niederschlagswasserkanal nur eine hydraulisch begrenzte Aufnahmekapazität besitzt, ist zur Verbesserung der Niederschlagswassersituation jeder Bauherr verpflichtet, auf seinem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos in Retentionsanlagen zu sammeln und mit gedrosseltem Abfluss in die Niederschlagswasserkanalisation abzugeben.

Zur Begrenzung des Niederschlagswasserabflusses sind auf dem jeweiligen Grundstücken Regenrückhaltezisternen zu errichten. Der Drosselabfluss ist auf max. 0,1 l/s je 100 m² Grundstücksfläche zu begrenzen.

Das Rückhaltevolumen muss mindestens 3 m³ je Bauparzelle betragen. Bei Überschreitung einer Versiegelungsfläche von 200 m² muss das Rückhaltevolumen um mindestens 1 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Fläche vergrößert werden.

Ein Notüberlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal ist vorzusehen. Das exakte Stauraumvolumen ist durch Einzelberechnung der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen zu ermitteln.

Für die Entwässerung von tieferliegenden Bereichen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen.

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft) (§ 202 BauGB). Die Bodeneingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

3.7 Allgemein

Zur Regelung der Abstandsflächen behalten die Vorschriften des Art. 6 BayBO weiterhin Gültigkeit, sofern Festsetzungen im Bebauungsplan keine größeren Abstände ergeben.
Für die Bemessung der Abstandsflächen gilt zur Festlegung der Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt die fertige Geländeoberkante, jedoch nicht höher als die Straßen OK.

3.8 Sonstiges

Sofern im vorliegenden Bebauungsplan nicht anderweitig geregelt, behält die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Siegenburg weiterhin Gültigkeit. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind Balkone und Terrassen als Nebenanlagen entsprechend §14 BauNVO anzusetzen.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den Anliegern zu dulden und Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen und Kellerfenstern sind unzulässig.

Bei Doppelhausbebauung hat sich der Nachbauende dem Vorbauenden in Höhen, Fluchten, Dachform, Dachneigung und Farben anzupassen.

Die Platzierung von Wärmepumpen auf den Parzellen 1 bis 4, 7 und 8 hat auf der westlichen und auf den Parzellen 5 und 6 auf der nördlichen Seite zu erfolgen.
Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) ist der LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen, in der aktualisierten Fassung vom 28.08.2023 zu beachten."

4. Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Leuchtreklamen sind unzulässig. So genannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten.
Fremd-Werbeanlagen (außerhalb der Stätte der beworbenen Leistung) sind nicht zulässig.

5. Festsetzungen zur Grünordnung (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG) für öffentliche und private Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünflächen

5.1.1 Anlage von Wiesenflächen mit gebietseigenem Saatgut.

5.1.2 geplante Baumpflanzung im öffentlichen Bereich
Artenauswahl und weitere Anforderungen gem. der nachfolgenden Auswahlliste für Bäume II. Wuchsordnung.Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mB StU 16-18

5.1.3 geplante Gehölzpflanzung im offentlichen Bereich
Artenauswahl und weitere Anforderungen gem. der nachfolgenden Auswahlliste für Heister und Sträucher.

5.1.4 Schutzpflanzung zu Hopfengarten
Die Pflanzung zum Schutz der Auswirkung des Hopfenanbaus ist auf der gesamten in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, als mindestens 10 m breite, 6-reihige Laubgehölzpflanzung auszuführen und dauerhaft durch fachgerechte Pflege und erforderlichenfalls vollständigem Pflanzenersatz bei Ausfall zu erhalten.
Die Schutzpflanzung muss zur Erreichung der vollen Wirksamkeit mindestens die Höhe der Hopfengerüste erreichen. Kein Rückschnitt!
Die Pflanzung ist in Anlehnung an das Schreiben und das Pflanzschema mit Pflanzliste der Regierung von Niederbayern v. 25.11.1993 konzipiert.

Großbäume - mindestens 5 % Pflanzenanteil		Kleinbäume - mindestens 10 % Pflanzenanteil	
Carpinus betulus	- Hainbuche	Crataegus monogyna	- Weissdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche	Acer campestre	- Feldahorn
Quercus robur	- Stil-Eiche	Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde	Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Mindestpflanzqualität Bäume Hei, 3xv, mB, 200-250 cm		Mindestpflanzqualität Kleinbäume Hei, 3xv, mB, 175-200 cm	

Sträucher - 85 % Pflanzenanteil

Corylus avellana	- Hasel	dto
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	dto
Lonicera xylosteum	- Heckenkirche	dto
Ligustrum vulgare	- Liguster	dto
Rosa canina	- Hunds-Rose	dto
Sambucus nigra	-Holunder	dto
Cornus sanguinea	- Hartriegel	

Mindestpflanzqualität: Str, 5 TR, mB , 100-125 cm

Die Pflanzung ist 6-reihig auszuführen, Pflanzabstand zwischen und in der Reihe jew. maximal 1,50 m. Pflanzmaterial ausschließlich aus gebietseigener, autochthoner Herkunft. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren vor Wildverbiss zu schützen

5.2 Private Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
Eine Befestigung dieser Flächen ist zur Herstellung von Lagerflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen, Feuerwehrflächen und Flächen für Technische Anlagen unter Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächenzahl gem.§ 19 Abs 1 i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
Die Pflanzenverwendung anhand der nachfolgenden Artenauswahllisten wird empfohlen.
Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Ausnahme: Europäische Lärche, Wald-Kiefer, Gemeine Eibe) und naturferne buntlaubige Gehölze.

Allgemeine flächenbezogene Pflanzverpflichtungen in Grundstücksflächen

Je voller 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der nachfolgenden Artenauswahlliste für Bäume II. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
Artenauswahl und weitere Anforderungen gem. der nachfolgenden Auswahlliste für Bäume II. Wuchsordnung.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv,mB StU 16-18

Baumpflanzung in nicht überbaubaren Grundstücksflächen (straßenraumwirksame Baumpflanzung überwiegend an Erschließungsstraßen)

Die Darstellung in der Planzeichnung zeigt die Menge der zu pflanzenden Bäume. Der Pflanzort ist nicht lagegebunden und kann für Grundstückszufahrten oder technische Einbauten (Leuchten, Hydrant) verschoben werden.
Diese Baum-Pflanzverpflichtungen neben dem öffentlichen Straßenraum werden auf die vorgenannte flächenbezogene Baum-Pflanzverpflichtung angerechnet.
Artenauswahl und weitere Anforderungen gem. der nachfolgenden Auswahlliste für Bäume II. Wuchsordnung.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mB StU 16-18

Grundstücksflächen am westlichen Baugebietsrand mit Pflanzgeboten

Breite der festgesetzten Flächen: ≥ 3,0 m
Mindestens 75% dieser Flächen sind mindestens 2-reihig (Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,25 m) mit Gehölzen gem. der nachfolgenden Auswahlliste für Heister und Sträucher herzustellen. Mindestens 15% der Pflanzen als Heister gemäß Liste.
Die in der Auswahlliste angegebenen Mindestpflanzqualitäten, Pflanzabstände etc. sind einzuhalten.
Restliche Fläche (25 %) ist als extensive Wiesenfläche mit gebietseigenem Saatgut herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ sind Ruderalflächen zugelassen.
Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Regelquerschnitt Geholzpflanzung o.M

5.3 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren.
Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung herzustellen.
Pflanzverpflichtungen: Alle als zu pflanzend festgesetzten Gehölze (Bäume,Heister,Sträuchen,) sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind quantitativ und qualitativ gleichwertig zu ersetzen.
Alle festgesetzten Gehölze sind als regionaler bzw. autochthoner Herkunft nachzuweisen.
Flächen oder Zierbeete mit flächiger Steinschüttung (Zierkies, Zierschotter, usw) die dauerhaft nicht zur flächigen Begrünung vorgesehen sind, sind nicht zulässig.
Ausnahmen sind erforderliche technisch bedingte Kies- oder Schotterflächen wie Traufstreifen oder Versickerungsflächen.

5.4 Artenauswahllisten

Artenauswahlliste Bäume
II. Wuchsordnung
Acer campestre - Feld-Ahorn (h)
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle (h)
Aesculus x carnea 'Briotti'- Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus - Hainbuche (h)
Prunus avium -Vogel-Kirsche (h)
Sorbus aucuparia - Eberesche (h)
Rosa rubiginosa - Weinrose (h)
Sambucus nigra - Holunder (Str)
Zieräpfel und Zierkirschen
Obstgehölze als Halb- oder Hochstamm

Mindestpflanzqualität Bäume (gem. Punkt 5.1)
H, 3xv, mB , StU 16-18

Artenauswahlliste Heister und Sträucher

Acer campestre	- Feld-Ahorn	(Hei)	Rosa canina	- Hunds-Rose	(Str)
Carpinus betulus	- Hainbuche	(Hei)	Rosa rubiginosa	- Wein-Rose	(Str)
Cornus sanguinea	- Hartriegel	(Str)	Ribes nigrum	- Schw. Johannisbeere	(Str)
Corylus avellana	- Hasel	(Str)	Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere	(Str)
Crataegus monogyna	-Eingriff. Weißdorn	(Hei)	Sambucus nigra	- Holunder	(Str)
Cornus mas	- Kornelkirsche	(Hei)	Salix caprea	- Sal- Weide	(Str)
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen*	(Str)	Salix purpurea	- Purpur- Weide	(Str)
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster*	(Str)	Salix viminalis	- Korb- Weide	(Str)
Lonicera xylosteum	-Heckenkirsche*	(Str)	Sorbus aucuparia	- Vogelbeere	(Hei)
Prunus avium	-Vogel-Kirsche	(Hei)	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball*	(Str)
Prunus padus	-Trauben-Kirsche	(Hei)	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball*	(Str)

*= Bewertung als Giftpflanze
gemäß Bundesinstitut für Risikobewertung.

Mindestpflanzqualität Heister und Sträucher:
(Hei) = Heister, baumförmige Gehölze: Hei (Heister), 2xv (2 x verpflanzt), mB (mit Ballen), 150-175 (Höhe 150-175 cm)
(Str) = Sträucher: Str., 2xv, mB, 60-100.
Pflanzformation: Mindestens 2- reihig, Pflanzabstand zwischen und innerhalb der Reihen: 1,25 x 1,25 m
Mindestens 15% der Pflanzenanzahl in Pflanzflächen ist mit Heistern / baumförmigen Gehölzen auszuführen.Die Pflanzungen sind in gleichmäßiger Artenmischung durchzuführen. Anteil einer Art an der Pflanzung maximal 15% der Stückzahl.

5.5 Festsetzungen ökologische Ausgleichsfläche

Der Planteil " Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung " ist Teil des normativen Teils des Bebaungsplanes.
Die in o.g. Plan dargestellten Ausgleichsflächen mit der erforderliche Flächengroße und dem Entwicklungsziel sind festgesetzt.

b) Textliche Hinweise

1. Niederschlagswasser, Grundwasser und abfließendes Regenwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser und unverschmutztem Niederschlagswasser erfolgt als Trennkanalisation. Hierzu sind die befestigte Flächen auf ein Minimum zu beschränken und offene Stellplätze innerhalb der Bauparzellen wasserdurchlässig auszubilden.
Hinweis: Für die Begrenzung auf den Grundstücken sind, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagswassers und der anstehenden Bodenverhältnisse, unter Anderem verschiedene Maßnahmen möglich, die als Empfehlung aufgeführt werden:
- o Wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt)
- o Zisternen für Bewässerung der Grünflächen
- o Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Kelheim zu stellen.
Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.
Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.
Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund der Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächennah mit Schichtwasser und mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.
Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.
Zum Schutz gegen Vernässung und Durchfeuchtung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellerungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen. Für die Abdichtung der Bauwerke ist u. a. die DIN 18195 zu beachten. Zum Schutz vor Wasserschäden und Starkregenereignissen wird die dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse empfohlen.

2. Schmutzwasser

Für die Entwässerung von Kellergeschossen und Untergeschossen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

3. Elektroversorgung und Telekommunikation

Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.
Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Prüfnachweise sind vorzulegen.

4. Energieeinsparung, Sonnenenergie

Der Markt regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.
Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen.
Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

5. Brandschutz

Die gemeindliche Feuerwehr kann den zweiten Rettungsweg nur bis zur Gebäudeklasse 3 (max. 7,0 m von Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über Geländeoberfläche im Mittel) sicherstellen.
Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

6. Landwirtschaft

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind die durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, etc.) als zumutbar hinzunehmen. Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu beachten.

7. Bodendenkmäler

Im Planungsbereich ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.
Entsprechend der Geoinformation des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das Bodendenkmal Nr. D-2-7237-0078 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung vorhanden.
Im Bereich von Denkmalflächen ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
Der Bauwerber hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und gebergen wurden.
Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörung ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

8. Baugrundverhältnisse

Für allgemeine Aussagen zum Baugrund hat der Markt Siegenburg eine Baugrunduntersuchung durch das Baugrundinstitut IFB Eigenschenk (Deggendorf) beauftragt.
Dieses liegt bei der Marktgemeinde zur Einsichtnahme auf.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktrat hat in der Sitzung vom 03.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

4. Fachstellenbeteiligung
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

5. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurde m