

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 BEBAUUNG**
- 0.1.1. BAUWEISE**
- 0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES**
- 0.1.2.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Zulässig sind Geländeschärfungen und -abtragungen bis zu 100 cm. An Grundstücksgrenzen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Stützmauern unzulässig, dies gilt nicht bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze.
- 0.1.3. EINFRIEDUNGEN**
Ordnungsrechtliche Bestimmungen gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
- 0.1.3.1. Höhe: straßenseitige Begrenzung. Über Straßenoberkante höchstens 1,40 m.
- 0.1.4. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
- 0.1.4.1. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer oder begrünte Flachdächer. Die Dachneigung ist mit dem Hauptdach abzustimmen.
- 0.1.4.2. Zwischen Garagen- und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden, wobei dieser Raum keine Toranlage enthalten darf. Grenzen die Garagenzufahrten zweier unterschiedlicher Parzellen aneinander, ist in diesem Bereich eine Abgrenzung der Grundstücke durch eine Einfriedung nicht zulässig.
- 0.1.4.3. Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzuschließen, Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantragsbeginns)
- 0.1.5. GEBÄUDE**
- 0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1. Wahlweise Gebäudetyp I oder II entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.2. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschöß ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss und Obergeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschöß

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.5.2. Gebäudetypen zu Festsetzung 0.1.5.1.
- Gebäudetyp I (Einzelhaus)**
- EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss**
- Dachform Satteldach
Dachneigung maximal 45°
Dachdeckung alle harten Deckungen
Wandhöhe Farbe naturrot bis braunrot, Grautöne
Firsthöhe max. 6,80 m ab OK FFB EG (geplant)
Frsthöhe max. 9,50 m ab OK FFB EG (geplant)
bei Parz. 1-4 zusätzlich max. 9,75 m ab OK natürliches Gel. teilweise zulässig
Dachgauben Zwerchgiebel zulässig
- Gebäudetyp II (Einzelhaus)**
- EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschosse**
- Dachform Satteldach, Walmdach, Zeltdach
Dachneigung maximal 24°
Dachdeckung alle harten Deckungen
Wandhöhe Farbe naturrot bis braunrot, Grautöne
Firsthöhe max. 6,50 m ab OK FFB EG (geplant)
Frsthöhe max. 9,50 m ab OK FFB EG (geplant)
bei Parz. 1-4 zusätzlich max. 9,75 m ab OK natürliches Gel. teilweise unzulässig.
Dachgauben Zwerchgiebel unzulässig.
- 0.1.6. **OK FFB EG - BEZUGSPUNKT WAND- UND FIRSHÖHEN**
- 0.1.6.1. Die maximale Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse (OK FFB EG max) wird entsprechend der folgenden Tabelle festgesetzt.
- | Parzelle | Höhenlage OK FFB EG (m. u. NN) |
|----------|--------------------------------|
| 1 | 498,75 |
| 2 | 498,75 |
| 3 | 499,00 |
| 4 | 499,00 |
| 5 | 499,25 |
| 6 | 500,00 |
| 7 | 501,00 |
| 8 | 500,00 |
| 9 | 499,10 |
| 10 | 499,75 |
| 11 | 499,75 |
| 12 | 499,00 |
| 13 | 499,00 |

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §51 bis 11 der BauNVO)
- 1.1. **Wohnbauflächen**
- 1.1.3. **WA** Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1. Geschossflächenzahl GFZ = 0,7
2.5. Grundflächenzahl GRZ = 0,35
2.7. Zahl der Vollgeschosse
- 2.7.1. Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosshöhe
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschöß ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss und Obergeschoss, Dachgeschöß kein Vollgeschöß
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.1. 0 offene Bauweise
3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
3.5. Baugrenze
- 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1. **Straßenverkehr**
- 5.1.2. Höhenlage OK FFB EG
Hier: Staatsstraße St 2087
- 6. VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.3.1. Geh- und Radweg öffentlich

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 9. GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1. Straßenbegleitgrün
- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSIVEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.1. Baum der Wuchsklasse II, privat
13.2.2. lockere raumbildende Gehölzpflanzung, ein Gehölz / 2,25m²
13.2.3. Gehölzbestand zu erhalten
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.15. Sichtdreieck
15.16. Anbauzone
Hier: 10,0 m zur Staatsstraße St 2087

PLANLICHE HINWEISE

- 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
- 16.1. Flurstücksnummer
16.2. Grenzstein
16.3. Flurstücksgrenze
16.4. Gebäude, Bestand
Mit Eintragung Hausnummer
- 17. VERSCHIEDENES**
- 17.1. Grundstücksnummerierung
17.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
17.3. Höhenerschließlinie (1,0 m Abstand)
17.4. Hauptfluchtlinie, vorgeschlagen
17.5. Garagenzufahrt, vorgeschlagen
17.6. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung (vorgeschlagener Standort)
17.8. Ortsfahle

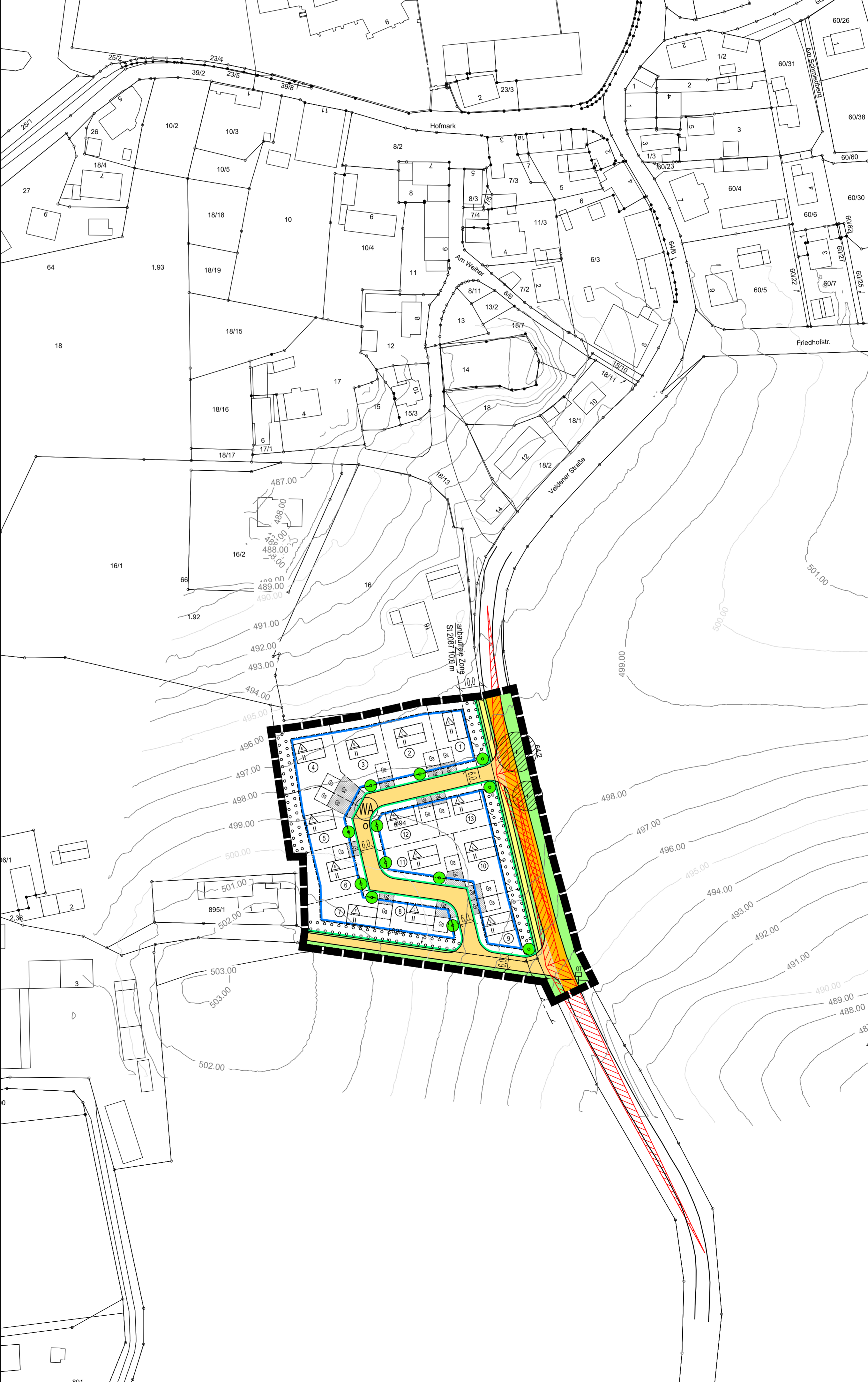
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.6.2. Die unter 0.1.5.2. festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachneigung an der Traufseite. Für die Parzellen 1 bis 4 wird zusätzlich eine talseitige Wandhöhe von maximal 6,75 m festgesetzt. Diese ist von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachneigung an der Traufseite zu messen.
- 0.1.6.3. Die unter 0.1.5.2. festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Kamine und Antennen bleiben dabei unberücksichtigt. Für die Parzellen 1 bis 4 wird zusätzlich eine talseitige Firsthöhe von maximal 9,75 m festgesetzt. Diese ist von der natürlichen Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut zu messen.
- 0.1.7. ZAHL DER WOHNHEINHEITEN**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 0.1.7.1. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 WE zulässig
- 0.1.8. VERLEGUNG DER VERSORGUNGSLEITUNGEN**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 0.1.8.1. Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. für Wasser, Strom und Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.
- 0.1.9. STELLPLATZBEDARF**
- 0.1.9.1. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.
- 0.1.10. ABSTANDSFLÄCHEN**
- 0.1.10.1. Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.2. Grünordnung**
- 0.2.0.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
- 0.2.0.2. Der im Plan entsprechend gekennzeichnete Gehölzbestand ist zu erhalten. (Planzeichen 13.2.3.)
- 0.2.1. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN**
- 0.2.1.1. Die „öffentlichen Grünflächen – Straßenbegleitgrün“ sind als Schotterterrassen bzw. Wiesenstreifen auszubilden.
- 0.2.2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN**
- 0.2.2.1. **Bäume der Wuchsklasse 2**
Es sind gemäß Planzeichen 13.2.1. Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden. Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang
- 0.2.2.2. **Lockere raumbildende Gehölzpflanzung (Randsingrünung)**
Die Gehölzpflanzung ist gemäß Planzeichen 13.2.2. baumreich anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden.
- 0.2.2.3. **Bepflanzung und Pflege**
Die Bepflanzung muß in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- 0.2.3. BELÄGE**
- 0.2.3.1. Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit offenen Fugen).

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN



TEXTLICHE HINWEISE

- A. DENKMALSCHUTZ**
- Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unentdeckte Bodendenkmäler befinden.
-
- Auszug aus dem Bayern Weiser Denkmals. Stand 11.01.2018
Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich siehe blauer Kreis
- Art. 8 DSchG**
Auffinden von Bodendenkmälern
1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten bedingt die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

TEXTLICHE HINWEISE

- B. WASSERWIRTSCHAFT**
- Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Bereich des Baugebietes eine Versickerung nicht möglich. Das unversickernde Niederschlagswasser wird über den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet. Gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Neufraunhofen ist der Bauherr verpflichtet, dezentrale Regenrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von 8 Liter / m² Grundstücksfläche und einem maximalen Abfluss von 0,1 l/s zu errichten.
- Abwasserplan:**
Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.
- C. LANDWIRTSCHAFT**
- Das allgemeine Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen in Kauf genommen werden.
- D. GEHÖLZPFLANZUNGEN**
- Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
- E. Straßenbeleuchtung und Versorgungseinrichtungen für Strom und Telefon sind auf privaten Grundstücken zu dulden.**
- Die in den textlichen Hinweisen genannten Regelwerke sind bei folgenden Quellen zu beziehen:
- ATV-DWA: DWA - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Kundenzentrum, Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef
Internet: www.atv.de
VDE: VDE-Verlag GmbH, Bismarckstraße 33, 10625 Berlin
Internet: www.vde-verlag.de
DIN: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
Internet: www.beuth.de
DVGW: Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. Technisch-wissenschaftlicher Verein, Josef-Wilmer Straße 1-3, D-53123 Bonn
Internet: www.dvgw.de

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Neufraunhofen hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Thaler-Feld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. FACHSTELLENANHÖRUNG**
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Angabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom eine angemessene Frist vom bis gesetzt. Zur Angabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange eine angemessene Frist vom bis gesetzt.
- 3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. AUSLEGUNG**
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 5. SATZUNG**
Die Gemeinde Neufraunhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Thaler-Feld“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
- Velden, den 1. Bürgermeister GERAUER
- 6. INKRAFTTRETEN**
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.
- Velden, den 1. Bürgermeister GERAUER

Bebauungs- und Grünordnungsplan Thaler-Feld

Gemeinde: Neufraunhofen - VG Velden
Landkreis: Landschut
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Norden
1:1000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Neufraunhofen erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Bayerischen BauGB (i.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) n. Nr. v. 29.07.2017 sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (i.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 16/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.07.2017, (GVBl. S. 375) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) (i.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch Art. 73 Abs. 2 des Gesetzes v. 13.12.2019 (GVBl. S. 335) sowie der Bauatzungsverordnung (BauAVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 - 84028 Landschut/Mühlensel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@ib-plantteam.de - www.ib-plantteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLÜSSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEONFORMATIONSSYSTEME
Landschut, den 29. Januar 2018

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Ab-Pflanzungen wurden amtliche Flächen der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagegenauigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt.
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Entwurf: 29.01.2018
Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2017-3282/Entwurf