

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebshallen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten jeder Art.

1.2 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: „Parkanlage zur Naherholung“
Zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen:

- Gehölze und Zugänge
- Außenbereiche mit Bänken sowie Natursteinblöcken,
- Spielplatz mit Spielsgeräten,
- Klettergarten
- Boule-Flächen,
- Aussichtspunkt,
- Wiesenfläche mit Pflanzmaßnahmen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund- / Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ	Geschossflächenzahl - GFZ
MI	§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO	§ 17 i.V.m. § 20 BauNVO
Öffentliche Grünfläche	max. 0,6	max. 0,8

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden, max. bis zu einer Grundfläche von 0,8.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- 2.2.1 Wohnhäuser
Nebengebäude:
Haus 1: max. 3,5 m
Haus 2: max. 7,0 m
Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss/Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) der Gebäude ist gemäß nachfolgender Tabelle auf die festgesetzten Höhenkoten ü.N.N. zu legen.
Eine Höhendifferenz bis 0,5 m ist zulässig.

Gebäude	Höhenlage
Haus 1	470,80
Haus 2	470,80

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNDUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksf lächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für die Hauptnutzungszwecke sowie in Baugrenzen für Stellplätze und Nebengebäude. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFÄHRUNGEN, ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung aller privaten Verkehrsflächen ist zu achten.

So sind untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – aus Ausnahme aller Bereiche, wo wasserundurchdringende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversteigerten und/ oder teilversteigerten Belägen zu belegen.

Eine Versiegelung ist nur im Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserundurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist. Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenplaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterterrassen und vergleichbare Beläge.

5. BAUWEISE

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

- 5.1.1 Hauptgebäude
Dachform: Satteldach (SD) / Krüppelwalmdach (KWD),
Dachneigung: max. 45°
Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/ grau/ anthrazit,
Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 0,50 m;
Zwischen-/ Standgebäbel: unzulässig;
Dachaufbauten: unzulässig.

- 5.1.2 Nebengebäude
Dachform: Pultdach (PD) / Flachdach FD),
Dachneigung: max. 10°,
Dachdeckung: Metalleckung sowie Dachbegrünung,
Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 0,50 m;
Zwischen-/ Standgebäbel: unzulässig;
Dachaufbauten: unzulässig.

- 5.2 Abstandsf lächen
Die Tiefe der Abstandsf lächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

- 5.3 Einfriedungen
Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unzulässig.

- 5.4 Gestaltung des Geländes
Geländeänderungen innerhalb des Geltungsbereiches sind grundsätzlich in der Form zulässig, wie es die zukünftige Nutzung im MI sowie innerhalb der Parkanlage erfordert.

- 5.4.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Abgrabungen sind bis max. 2,50 m und Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m zulässig.

- 5.4.2 Stützmauern
Stützmauern innerhalb des Geltungsbereiches sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern sind dabei in Form von Natursteinblöcken sowie Gabionen mit Natursteinfüllung zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C) HINWEISE DURCH TEXT

1. PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Ihrerstein zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2. BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS; MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarer Zustand zu erhalten und zu sichern, dass der jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basis-oberfläche) mit einer Höhe von 1,00 m über der Oberfläche zu lagern. Oberflächen sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit lösungswidrigen, witterhaften und stark wasserabsorbierenden Vogel- und Fledermausarten als Lebensstätte dienen und fallen daher unter den besonderen Schutz von Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Sofern derartige Quartierböden vorhanden sind, sollten diese vorrangig erhalten bleiben. Ist dies nicht möglich, sind vorgezogene Ersatzmaßnahmen (sogenannte CEF - Maßnahmen) einzuplanen, um artenschutzrechtliche Verbotsbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden. Diese sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vor Beginn der Gehölzarbeiten auszuführen.

3. DENKMALSCHUTZ - GODENDENKMALPFLEGE

Bodenkörpern im Bereich der geplanten Bodenbearbeitung nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenreste zu Tage kommen, ist dies umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgedeckten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Auseinandersetzung zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechende Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

4. GEOPFEGEFAHREN

Im Planungsbereich sind keine konkreten Geopfeguren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Risiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor allem in den höheren Lagen. Der Untergrund ist wahrscheinlich hierfür allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hindernisgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländekennzeichen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume ange troffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geopfeguren wenden Sie sich bitte an das Referat 102, Landesaufnahme Geologie, Geopfeguren, Tel. 09281 1800-4723.

5. PFANZLISTE

Für die Bepflanzung des Standortes mit Einzelgehölzen und einer lockeren, raumbildenden Strauchpflanzung, ist die in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan vorgeschlagene Pfanzliste maßgebend. Zur gestalterischen Steigerung können bis zu 20 % Gastgehölze verwendet werden. Es wird bei Neupflanzungen die Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen empfohlen.

6. SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Baurbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

7. NACHBARSCHAFTSPFLEGE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBG Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchs Höhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchs Höhe
- bis zu 4,00 m zu wirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

8. FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen soll aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterschiedlich erfolgen. Bei Anplanung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

9. VERFAHRENSVERMERKE

D) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

E) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

F) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

G) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

H) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

I) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

J) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

K) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

L) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

M) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

N) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

O) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

P) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Q) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

R) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

S) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

T) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

U) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

V) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

W) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

X) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Y) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Z) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

AA) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

BB) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

CC) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

DD) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

EE) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

FF) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

GG) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

HH) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

II) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

JJ) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

KK) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

LL) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

MM) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

NN) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

OO) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

PP) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

QQ) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

RR) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN