



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt.
 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,3 bzw. 0,4
 GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl 0,6 bzw 1,2
 II / III max. Anzahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise/ Baugrenzen**
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 E nur Einzelhäuser zulässig
 o offene Bauweise
 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Mehrzweckfläche (Parken, Ausweichen, Straßenraumbegrünung)
 öffentlicher Geh- und Radweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich mit Belagswechsel
- 5. Grünflächen**
 Baum zu pflanzen
 öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Gliedernde, abschirmende Grünfläche / Ortsrandeingerüstung
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planschrieb
- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft: Regenrückhaltung
- 7. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind; Zweckbestimmung: mögliche Erschließungsanbindung bei Baugeländesweiterung
 passive Schallschutzmaßnahmen (Parzelle 1 und 2)
 Erdwall; im Anschluss an den bestehenden Wall entlang der St 2147
 Anbaufläche Zone: 20,00 m Abstand vom bituminösen Fahrbandrand der St 2125
 Fläche für öffentlich geforderten Wohnraum
 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
 öffentliche Stellplätze mit versickerungsfähiger Befestigung
- Nutzungsschablone:**
- | | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | max. Anzahl der Vollgeschosse |
| max. Grundflächenzahl | max. Geschossflächenzahl |
| Bauweise | |
| maximal zulässige Wandhöhe | |

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO; die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 2. Baugestaltung**
 Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach
 Dachneigung: Satteldach: 18° - 30°
 Pultdach: 6° - 12°
 Walmdach: 16° - 24°
 Bei Parzelle 1 und 2: Satteldach 12° - 24° und Flachdach zulässig.
 Dachdeckung: Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen und roten Farben bei geneigten Dächern;
 Dachgaube: Stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtfläche von max. 2,50 m² sind ab einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. Bei Walmdächern und Pultdächern unzulässig.
 Wandhöhe: maximal 6,50 m traufseitig gemessen; Bei Pultdächern max. 6,50 m Firsthöhe zulässig. Als Wandhöhe gilt das Maß vom bestehenden Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. Archäologie**
 Vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen sind auf Kosten der Gemeinde archäologische Untersuchungen erforderlich und mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen abzustimmen. Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 DStG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.
- 2. Altlasten**
 Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Niederwinkling altlastenfrei. Bei Ausarbeiten ist das anliegende Erdreich organologisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.
- 3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände**
 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merksblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straß- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.
- 4. Brandschutz**
 Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
- 5. Verzicht auf Mineraldüngern und Pestizide**
 Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.
- 6. Streusalz/ätzenden Streustoffe**
 Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- 7. Hang- und Schichtwasser**
 Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- 8. Landwirtschaft**
 Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.
- 9. Metalldächer**
 Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
- 10. Wintergärten**
 Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.
- 11. Niederschlagswasser**
 Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Toilettenspülung, Freiflächenbewässerung, u. ä.) zu verwenden. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENWG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- 12. Wintergärten**
 Wintergärten sollen unbeheizt und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.
- 13. Ressourcenschonung**
 Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- Parzellennummer
- 750 m² Parzellengröße
- Höhenschichtlinien
- bestehende Gebäude
- mögliche Anbindung/ Erweiterung
- unterirdische Versorgungsleitung; Abgleichkanal Sb 500 (nachrichtliche Übernahme)
- Grundstücksgrenze geplant
- Schemabaukörper geplant; Wohnhaus
- Schemabaukörper geplant; Garage
- geplante Maßangabe in Meter
- geplanter Trafostandort

HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Archäologie**
 Vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen sind auf Kosten der Gemeinde archäologische Untersuchungen erforderlich und mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen abzustimmen. Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 DStG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.
- 2. Altlasten**
 Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Niederwinkling altlastenfrei. Bei Ausarbeiten ist das anliegende Erdreich organologisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.
- 3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände**
 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merksblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straß- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.
- 4. Brandschutz**
 Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
- 5. Verzicht auf Mineraldüngern und Pestizide**
 Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.
- 6. Streusalz/ätzenden Streustoffe**
 Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- 7. Hang- und Schichtwasser**
 Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- 8. Landwirtschaft**
 Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.
- 9. Metalldächer**
 Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
- 10. Wintergärten**
 Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.
- 11. Niederschlagswasser**
 Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Toilettenspülung, Freiflächenbewässerung, u. ä.) zu verwenden. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENWG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- 12. Wintergärten**
 Wintergärten sollen unbeheizt und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.
- 13. Ressourcenschonung**
 Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.08.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 01.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2017 bis 22.09.2017 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 01.08.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2017 bis 22.09.2017 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Niederwinkling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.10.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.10.2017 als Satzung beschlossen.
- Niederwinkling, den 25. Okt. 2017
 Waas, 1. Bürgermeister
- e) Ausgefertigt:
 Niederwinkling, den 25. Okt. 2017
 Waas, 1. Bürgermeister
30. Okt. 2017
- f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 30. Okt. 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Niederwinkling, den 30. Okt. 2017
 Waas, 1. Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERWINKLING
 LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MOOSBÜGEL IV"
 gemäß §13 b BauGB

M 1:1000

PLANVERFASSER:		G+2S	DATUM:	BEARB.:
HIW HORNBERGER ILLNER WENY Gesellschaft von Architekten mbH LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL.: 0942196364-0 FAX: 0942196364-24		GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL Landschaftsarchitekten, BDLA Gesellschaftsform Gd&K Böhmenveldstr. 42 94469 Deggendorf Telefon: +49 991 40 28 Telefax: +49 991 46 33	17.10.2017	8V