

NUTZUNGSSCHABLONEN

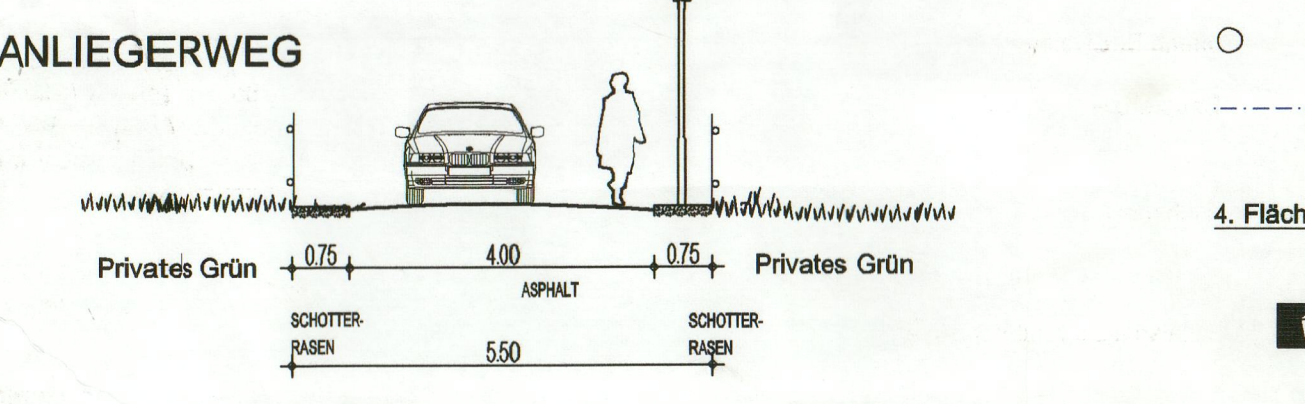
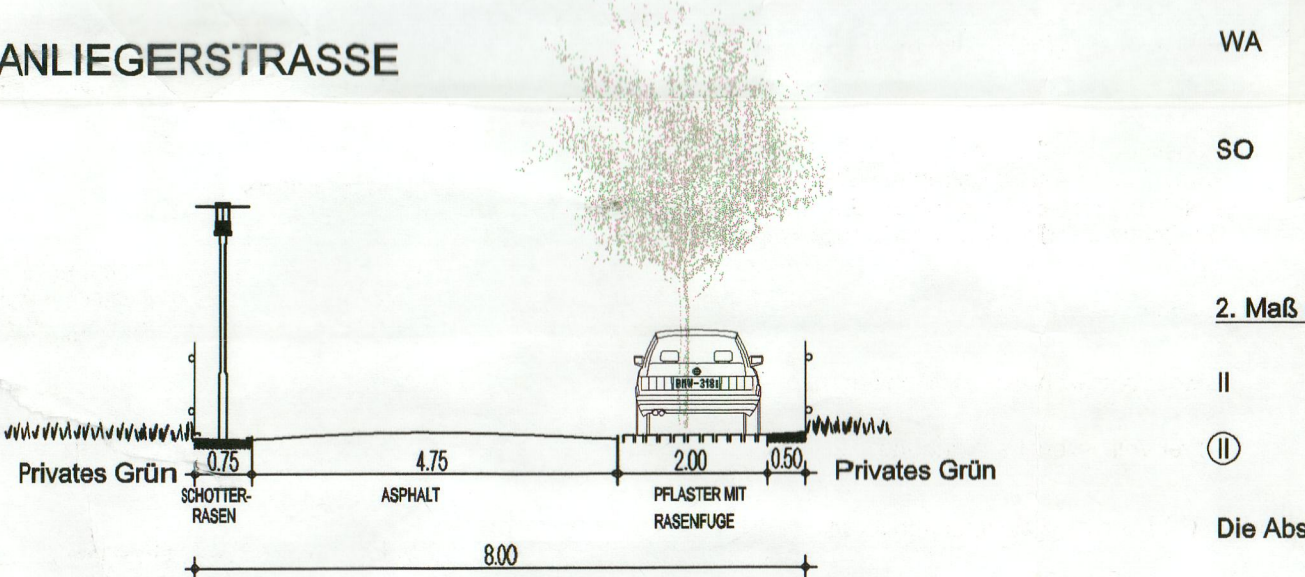
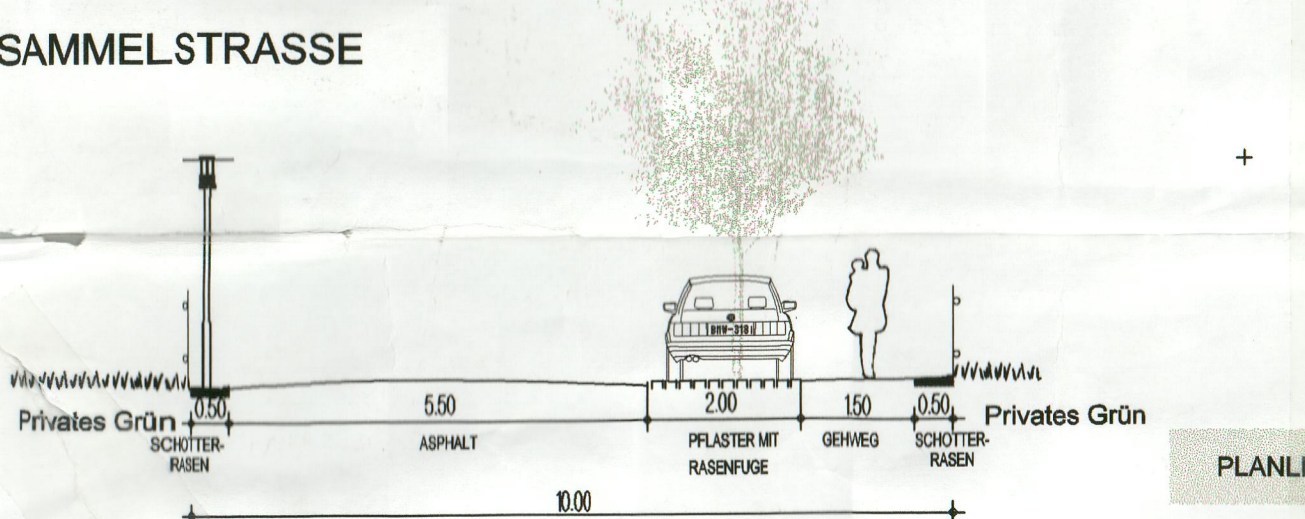
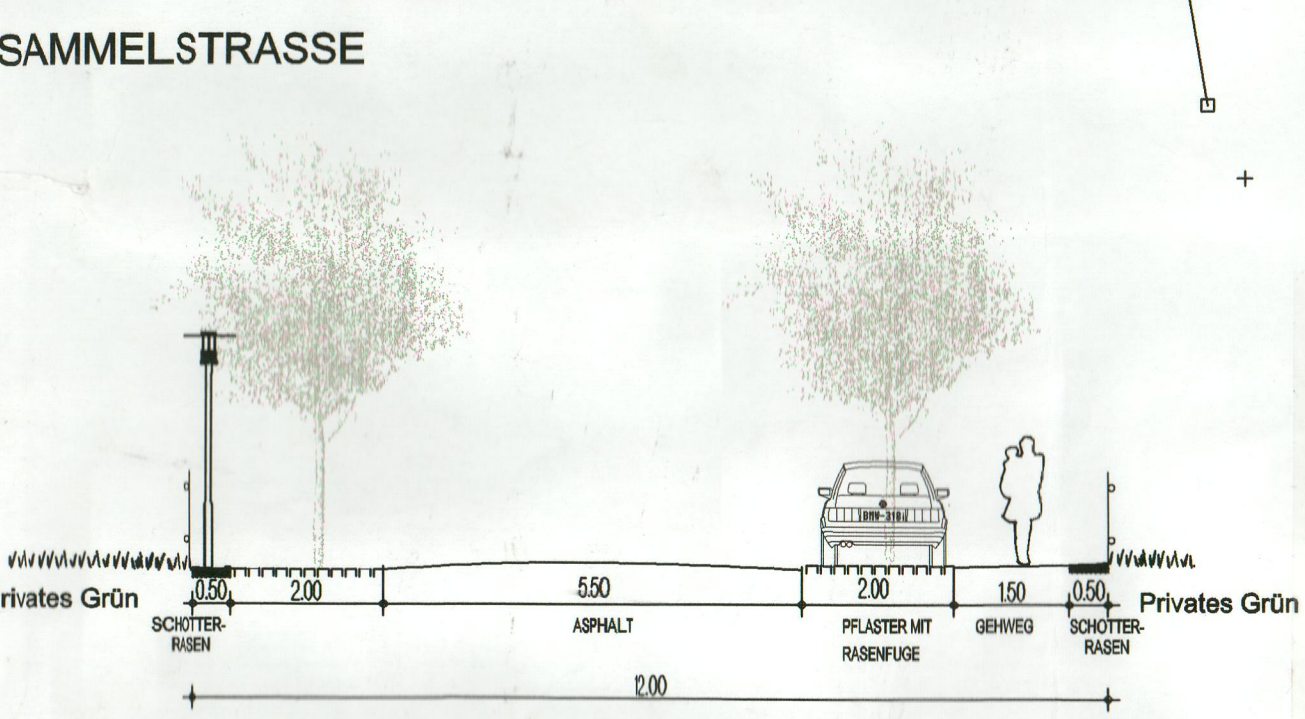
Sondergebiet	
SO	II
o	6,50
0,4	0,8

Allgem. Wohngebiet Parz. 1-5,13-24,27-63	
WA	II
o	6,50 / 7,50
0,3	0,6

Allgem. Wohngebiet Parz. 6-11	
WA	II
o	6,50 / 7,50
0,3	0,6

Allgem. Wohngebiet Parz. 12, 25 und 26	
WA	II
o	6,50 / 7,50
0,3	0,6

REGELBEISPIELE STRASSENQUERSCHNITTE M 1:100



Verordnung
Erläuterung Schrägler Graben
Erläuterungsbauwerk



PLANISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen
Dem Sondergebiet wird bezgl. des Immissionsschutzes die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zuerkannt
- Maß der baulichen Nutzung
 - II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - II zwei Vollgeschosse zwingend
- Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist zu beachten.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - o Spielanlage/ Kinderspielplatz
- Verkehrflächen
 - o öffentl. Straßenverkehrsflächen (z.B. Fahrspur/ Gehweg) mit wasserundurchlässiger Oberfläche (Asphalt)
 - o öffentl. Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - o Belagewechsel
 - o Fußweg, wassergebundene Decke
- Leitungen
 - o Niederschlagswasserableitung unterirdisch SB 1000

- Grünflächen
 - o Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Durchgrünung des Baugebietes
 - o Private Grünflächen Zweckbestimmung: Ortsrandeinguindung
- Wasserflächen
 - o Sickermulden zur Aufnahme des Niederschlagswassers im Baugebiet
 - o Retentionsteiche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - o Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - o zu pflanzende Laubbäume (ohne Standortfestlegung)
 - o geplante Hecken (ohne Standortfestlegung)
 - o zu pflanzende Laubbäume (Standort zwingend)
 - o geplante Hecken (Standort zwingend)
- Sonstige Planzeichen
 - o Immissionsschutz Gebäudesellen m. massiven Schallschutzmaßnahmen. Sämtliche Fenster (und als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 auszuführen. Ein ausreichender Luftwechsel ist z. B. durch den Einbau von mechanischen Belüftungseinrichtungen (Schalldämm- Lüften) sicherzustellen.
 - o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- festgesetzte Firstrichtung
- Füllschema Nutzungsschablone
- | | |
|------------|---------------------------------------|
| Gebietsart | zul. Vollgeschosse (max.) |
| Bauweise | Wandhöhe (max.) / Firsthöhe Pultdach |
| GRZ | GFZ |
- PLANISCHE HINWEISE
- Grenzpunkte und Grenzen
 - o Polygonpunkt
 - o Flurstücksgrenze
 - o Grenzstein
 - o Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
 - Straßen und Wege
 - o abgemerkter Weg
 - Verschiedenes
 - o 555 Flurstücknummer
 - o Höhenlinien
 - o 2 Parzellenummer
 - o bestehende Gebäude
 - o Projekt Entwässerungsgraben

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Baugestaltung Hauptgebäude
 - Allgemeines Wohngebiet:
 - Dachform: symmetrisch geneigtes Sattel- und Walmdach, Pultdach
 - Dachneigung: 25°-40° bei Sattel- und Walmdächern 12°-24° bei Pultdächern
 - Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten in rötlichen Tönen. Blechdeckung bei untergeordneten Bauteilen
 - Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtfläche von max. 2,5 m² Bei Pultdächern sind Dachgauben und sog. Zwerchgiebel unzulässig.
 - Wandhöhe traufseitig: Parz. 1-5 u. 12-61 max. 6,50 m Parz. 6-11 max. 4,75 m Firsthöhe Pultdächer max. 7,50 m Firsthöhe Pultdächer max. 6,50 m
 - Baugestaltung Sondergebiet:
 - Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach
 - Dachneigung: 18°- 30°
 - Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten in rötlichen Tönen oder Blechdeckung
 - Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtfläche von max. 2,5 m² ab einer Mindestdachneigung von 25°
 - Wandhöhe traufseitig: max. 6,50 m
 - Baugestaltung Nebengebäude
 - Gebäude anzuweisen. Begründete Fischdächer sind zulässig.
 - Stellplätze / Garagenvorplätze
 - Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m vom Garageneingang zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Kfz- Stauraum muss in seiner gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgestattet werden. Im Sondergebiet (SO Betreutes Wohnen) ist je 5 Stellplätze mind. 1 Großbaum zu pflanzen.
 - Abstandsflächen
 - Garagen die dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen sind auch mit einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
 - Einfriedigungen
 - Parallel zu den Wohn- und Erschließungsstraßen sind Einfriedigungen nur aus Holzläuzen, naturbelassen bzw. hell, mit senkrechter Latung bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Alle Einfriedigungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig (Punktfundamente). Mauern sind als Einfriedigungen unzulässig.
 - Geländegestaltung
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis zu einem Maß von 0,50 m zulässig. Böschungen sind mit einem flachen Neigungswinkel auszuführen. Verhältnis Höhe: Länge mind. 1:3

FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

- Öffentliche Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen dürfen nicht in private Gärten einbezogen bzw. als solche genutzt und gepflegt werden. Die öffentlichen Grünflächen sind max. 3x jährlich zu mähen, eine Düngung darf nicht erfolgen.
- Straßenbegleitende Bepflanzung
 - Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung nach Art und Standort:
 - AP Acer platanoides Spitz- Ahorn
 - AC Alnus cordata Italienische Erle
 - Obstgehölze: u. a. Apfel, Südkirsche, Birne
 - SI sorbus intermedia schwed. Mehlbeere
 - Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm
 - 1.2 Pflanzflächen zur Inneren Durchgrünung und Ortsrandeinguindung
 - Die Pflanzflächen zur Inneren Durchgrünung sind als Strauchhecken (Hecken max. 2 Pflanzreihen) mit Einzelbaumplantagen anzulegen. Die südlichen Pflanzflächen (Renaturierungsmaßnahme der Direktion für Ländliche Entwicklung) sind mit lockeren Hecken und Baumgruppen anzulegen.
 - Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung nach Art:
 - Ac Acer campestre Feld-Ahorn (*)
 - Cb Carpinus betulus Hainbuche (*)
 - PA Prunus avium Wild- Kirsche
 - SA Sorbus aucuparia Eberesche (*)
 - Obstgehölze: u. a. Apfel, Südkirsche, Birne (heimische Sorten)
 - Zu pflanzende Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation Eschen- Ulmen- Auwald (Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete Bayerns von SEIBERT) und sonstige geeignete Arten:
 - Pflanzenauswahl:
 - Amelanchier lamarckii- laevis Kupfer- Felsenbirne
 - Roter Hainbuche Roter Hainbuche
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Corylus avellana Haselnuss
 - Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 - Malus sylvestris Holz- Apfelbaum
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Rhamnus frangula Fautbaum
 - Rosa arvensis Feld- Rose
 - Rosa canina Hund- Rose
 - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 - Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
 - Pflanzdetail:
 - Menge: mind. 2 St. pro Strauchart
 - Pflanzqualität: Sträucher: mind. 2 xw, Höhe 60-100 cm bzw. 100-150 cm Bäume/ Heister: Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 cm bzw. Heister, Mindesthöhe 150-200 cm
 - Pflanzabstände: 1,5 m x 1,5 m
- Anlage von Retentionsmulden mit Retentionsmulden zur Regenwasserab- leitung im Inneren des Baugebietes und nachfolgender Einleitung in den offenen Entlastungsgraben. Die Retentionsmulden sind als Sukzessionsflächen zu belassen.
- Pflanzungen am Kinderspielplatz Pflanzenauswahl siehe unter Punkt 1.2
- Sondergebiet (SO): Betreutes Wohnen
 - Innere Durchgrünung: Auswahl der zu pflanzenden Einzelbäume siehe unter Punkt 1.1 PY Pyrus calleryana 'Chanticleer' Chinesische Wild- Birne
 - Ortsrandeinguindung/ Einguindung entlang der Grundstücksgrenzen nach Westen und Süden (Breite mind. 6,0 m). Grünflächen u. a. mit lockeren Baum- Strauchhecken und Baumgruppen, freistehende Einzelbäumen, Obstgehölzen.
 - Auswahl der zu pflanzenden Einzelbäume siehe unter Punkt 1.1 und andere geeignete heimische Gehölze:
 - Artenauswahl:
 - Acer* Ahorn
 - Amelanchier* Felsenbirne
 - Carpinus* Hainbuche
 - Malus* Apfel
 - Prunus* Kirsche
 - Pyrus* Birne
 - Sorbus* Eberesche
 - * Bäume in Arten und Sorten;
 - Pflanzqualität: Hochstämme/ Stammhöhe 3xv, m. B., STU 16/18 oder Solitärs
 - Auswahl der zu pflanzenden Sträucher siehe unter Punkt 1.1. Im Bereich der Zufahrtsstraßen sind zusätzlich Zierpflanzen, u. a. bestehend aus Ziersträuchern, Stauden, Gräser, Rosen zulässig.
 - Straßenbeleuchtung Straßenbeleuchtungen sind mit insektenresistenten Leuchtmitteln z.B. Natriumdampfhochdruckleuchten auszustatten.
 - Zeitpunkt der Pflanzungen Die Pflanzungen müssen bis spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.
 - Freiflächengestaltungspläne Freiflächengestaltungspläne sind vorzulegen für a) die öffentlichen Grünflächen des Baugebietes (Vorlage vor Erschließungsbeginn) b) die privaten Grünflächen des Sondergebietes (Vorlage mit Bauantrag)
 - Ökologische Ausgleichsfläche Die für das Allgem. Wohngebiet erforderliche Ausgleichsfläche von 3.863 m² und die für das Sondergebiet erforderliche Ausgleichsfläche von 2.140 m² werden aus dem gemeindlichen Ökokoonto " Am Bruchgraben bei Moos " bereitgestellt (Fl. Nr. 337/1). Die Festsetzungen des Ökokoontos sind zu beachten.

- TEXTLICHE HINWEISE
- Archäologie
 - Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing- Bogen) oder das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.
 - Landwirtschaft
 - Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsmmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.
 - Pflanzgut/ Verzicht von Mineraldünger und Pestizide
 - Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.
 - Nutzung von Regenwasser
 - Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in Regenwasserrück- haltanlagen (Zisternen, Gartenteiche etc.) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Die Regenwasserzisternen müssen über eine Drossel verfügen, die stets ein Puffervolumen von 3 m³ gewährleistet. Auf die Toxizität von Kupferdrainrinnen wird hingewiesen (Verwendung von Titanzink).
 - Abfallwirtschaft
 - Die Abfallbehälter der Parz. 60-63 sind an den Abfuhrtagen an der Einmündung der Hauptausfallstraße bereitzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.06.04 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Integr. Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.04 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.11.04 hat in der Zeit vom 29.11.04 bis 01.12.04 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.11.04 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 16.11.04 bis 20.12.04 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit Integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.11.04 wurde mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.04 bis 20.12.04 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Niederwinkling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.12.04 den Bebauungsplan mit Integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.12.04 als Satzung beschlossen.
- Niederwinkling, 22.02.2005
1. Bürgermeister
Wuas
1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Integr. Grün- ordnungsplan wurde am 22.02.2005 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Niederwinkling, 22.02.2005
1. Bürgermeister
Wuas
1. Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERWINKLING

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch- BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004 geändert durch Art. 1 EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497) sowie Art. 81 Abs. 3 Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433 ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497) erlässt die Gemeinde Niederwinkling die

SATZUNG
BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
"MOOSBÜGEL III"

Niederwinkling, den

1. Bürgermeister

<p>HIW HORNBERGER ILKER WENZ Gesellschaft für Architektur mbH</p>	<p>0436 0436/2521 0436/2527</p>	Datum:	27.12.2004
		bearbeitet:	Stadler
<p>M: 1/1000</p>			