

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat 6. August 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 6. August 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem §3 Abs. 1 BauGB mit Darlegung und Anhörung erfolgte vom..... bis einschließlich

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem §4 Absatz 1 BauGB hat in der Zeit vom.....bis.....stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach Bekanntmachung vom.....gemäß §3 Absatz 2 BauGB vom.....bis auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am den Bebauungsplan in der Fassung der 6. Änderung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß §10 Absatz 3 Satz 4 Bau GB in Kraft.

Schönau, den

Erster Bürgermeister

Bebauungs- und Grünordnungsplan " WA Unterzeitlarn Oberfeld "

Gemeinde: Schönau
Landkreis: Rottal- Inn
Regierungsbezirk: Niederbayern



ENTWURF VOM: 3. März 2016

ENDFASSUNG VOM:

Planung:

Architekturbüro Konrad Stadler Dipl.Ing.(FH) Architekt
Eichendorfer Str.10 94424 Arnstorf Tel. 08723 - 97 81 97 Fax. 97 81 98
e-mail: architekt.stadler@t-online.de

Donnerstag, 2. März 2017
11:35
Do
unterzeitlam170302.s12
K:\CAD-Daten\CAD Spirit\spirit-16\15_32-Bebauungsplaene Schoenau\Unterzeitlam\
02.03.2017 09:47

GEZEICHNET:
Stadler/Bai

Gemeinde : Schönau
Landkreis: Rottal-Inn
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungsplan "WA Unterzeitlarn-Oberfeld"

Präambel:

Die Gemeinde Schönau erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 8, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 diesen Bebauungsplan als

Satzung.

ENTWURF VOM : 03. März 2016

ENDFASSUNG VOM:

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen.

ausgefertigt am

Schönau , den
1. Bürgermeister

Architekturbüro Konrad Stadler Dipl.-Ing.(FH) Eichendorfer Str. 10 94424 Arnstorf
Tel. 08723/97 81 97 Fax. 08723/97 81 98
e-mail: architekt.stadler@t-online.de
mobil: 0171 / 741 24 96

FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung 1.-26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1.-26. BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.

1.2. Maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

1.2.1. Die höchstzulässige Grundflächenzahl je Grundstück beträgt im **WA**

- bei Einzelhausbebauung für Einfamilienhäuser GRZ **0,35**

1.3. Zahl der Vollgeschosse (gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO):

1.3.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt:

II - zwei Vollgeschosse maximal

1.4. Maximal zulässige Wandhöhe

1.4.1. Die zulässige Wandhöhe beträgt:

- max. 6,50 m talseits

1.4.2. Die Wandhöhen sind vom gewachsenen Gelände bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu bemessen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1.  Baugrenze

2.2. Im Planungsgebiet ist zulässig

Einzelhausbebauung

2.3. o Festgesetzt wird offene Bauweise

2.4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

3. Mindestmaße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausbebauung im Bereich **WA** min. 500 m².

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

4.1.  Flächen für Garagen, Carports oder überdachte Stellplätze

4.2. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Wird in die Garage direkt von der öffentlichen Straße aus eingefahren, so ist vor der Garage in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4.3. Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Pflaster, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentlichen Flächen erfolgen.

4.4. Je Grundstück sind mind. 2 Stellplätze auf privatem Grund vorzusehen. Dabei wird von einer Wohneinheit auf dem Grundstück ausgegangen. Wird eine zweite Wohneinheit errichtet, so ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Die privaten Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht abgezaunt werden.

5. Nicht zutreffend

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In Einfamilienhäusern sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

7. Nicht zutreffend

8. Nicht zutreffend

9. Nicht zutreffend

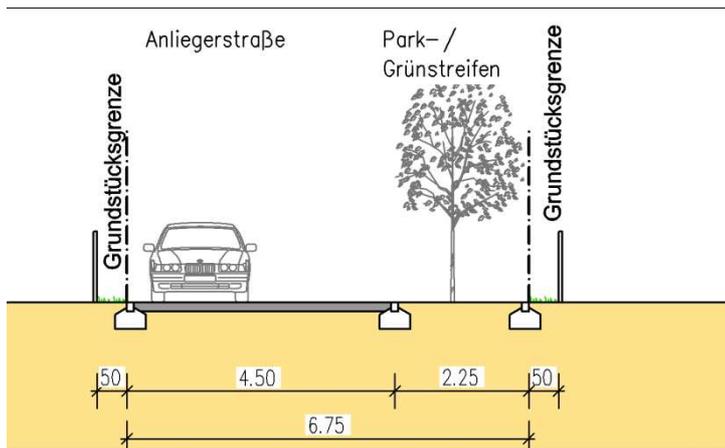
10. Nicht zutreffend

11. Öffentliche Verkehrsflächen

11.1.  Straßenbegrenzungslinie

11.2.  öffentliche Verkehrsflächen

11.3. Regelquerschnitt der Anliegerstraße



12. Nicht zutreffend

13. Versorgungsleitungen:

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Der Planungsbereich wird im südwestlichen Bereich derzeit von einer 20-kV-Einfachfreileitung überspannt. Diese Leitung wird abgebaut und vom letzten Masten südlich des Baugebietes über die Flurnummer 1614 westlich des Baugebietes zur Trafostation am nördlichen Eck der Fl.Nr 1614 in der Erde verlegt.

14. Abfall- und Abwasserbeseitigung

14.1. Niederschlagswasser der Straße sowie von Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten ist getrennt zu sammeln und in den Öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

14.2. Abwasserleitung:
Die öffentliche Abwasserleitung wird als Trennsystem ausgeführt.

14.3. Müllentsorgung:
Die Müllentsorgung wird durch den AWV sichergestellt.

15. Pflanzbindung

15.1. Pflanzbindung für öffentliche Verkehrsflächen

Im Bereich des Park- und Grünstreifens sind die durch Planzeichen festgesetzten



Bäume 1.Wuchsordnung und



Bäume 2. Wuchsordnung

lagerichtig mit einer maximalen Abweichung von 1 m zu pflanzen.

15.2. Private Grünflächen auf Bauparzellen: Pflanzbindungen

Allgemeines Pflanzgebot:

Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Durch Planzeichen festgesetzte Bäume:

Entlang des Straßenraums sind lagerichtig



Bäume 2. Wuchsordnung

mit einer maximalen Abweichung von 1 m zu pflanzen. Die Pflanzungen sind auf die entsprechend dem allgemeinen Pflanzgebot zu pflanzende Gesamtzahl an Bäumen anrechenbar.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am östlichen Rand der Parzelle 04 ist eine Sichtschutzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß Art 47 Abs.1 ABGB sind einzuhalten. Die Pflanzung ist während der Aufwuchsphase durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen. Die Artenauswahl beschränkt sich auf die Listen unter Pkt. 15.3.

15.3. Artenlisten und Mindestpflanzqualitäten

Folgende Arten sind für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen gemäß Pkt. 15.1 und 15.2 zu verwenden:

Baum1. Wuchsordnung:

Tilia cordata Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre Feld-Ahorn

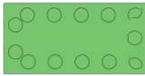
Prunus avium Vogelkirsche

Sorbus aucuparia Eberesche

Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere

Pflanzqualität: 3x verpflanzt, m.B., 12-14

Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.



Am Ostrand von Parzelle 04 ist eine einreihige, gemischte Strauchhecke als Sichtschutz zum Nachbargrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

| | |
|-------------------|---------------------|
| Cornusmas | Kornelkirsche |
| Cornussanguinea | Roter Hartriegel |
| Euonymuseuropaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrumvulgare | Liguster |
| Loniceraxylosteum | Heckenkirsche |
| Rhamnuscathartica | Kreuzdorn |
| Rosa majalis | Zimtrose |
| Viburnumlantana | Wolliger Schneeball |

Pflanzqualität: Sträucher v.o.B., 100 – 150

Pflanzabstand: 1,5 m

Zum Nachbargrundstück ist gemäß Art 47 Abs.1 AGBGB ein minimaler Pflanzabstand von 2 m einzuhalten.

16. Nicht zutreffend

17. Nicht zutreffend

18. Nicht zutreffend

19. Nicht zutreffend

20. Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB

20.1 Externe Kompensationsfläche(s. Plan „Externe Kompensation“)

Den nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wird folgende externe Kompensationsfläche zugeordnet.

Fl.Nr.: 1677/1, Gmkg. Unterzeitlarn

Lage: Sulzbachau nördlich von Unterzeitlarn

Größe Flurstück: 2.736qm

Größe Maßnahme 2.533qm

Bestand: artenarme, mesotrophe Frischwiese
Entwicklungsziel: abgesenkter Auenbereich mit artenreicher, mesotropher Feuchtwiese und Feuchtmulden

Maßnahmen Herstellung: Abtrag eines 5 bis 7m breiten, an den Sulzbach angrenzenden Geländestreifens bis auf ca. 10 cm über der Mittelwasserlinie; Aussparung des derzeit von Schilf bestandenen Uferbereiches
Ausformung mehrerer kleinerer Seigen mit einer

Größe zwischen 50 und 100 qm und Tiefen zwischen 30 und 50 cm

Ausbringung von Mähgut oder Heudrusch aus artenreichen Spenderflächen (Feuchtwiesen) der Sulzbachau oder vergleichbarer Gewässer in Gemeinde- bzw. Kreisgebiet

Initiierung eigendynamischer Gewässerentwicklung durch Schaffung künstlicher Uferabbrüche am linken Sulzbachufer (4 Maßnahmen auf der gesamten Strecke) sowie Steinschüttungen auf der gegenüberliegenden Uferseite

Pflanzung eines lückigen Gehölzsaumes mit autochthonem Pflanzmaterial (Schwarzerle, verschieden Weidenarten)

Ausführung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftspflegeverbund Rottal-Inn.

Entwicklungspflege:

2-3 Schröpfungsmahden mit Mähgutabfuhr nach Bedarf in den beiden ersten Jahren nach Ansaat; anschließend 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr (1. Mahd nach 15 Juni, Herbstmahd); Einsatz von mineralischer/organischen Düngemitteln und Pestiziden nicht zulässig

Rechtliche Sicherung:

Eintragung von Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen im Grundbuch

Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern

21. Nicht zutreffend

22. Nicht zutreffend

23. Nicht zutreffend

24. b Einsatz erneuerbarer Energien

Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Sie müssen parallel zur Dachfläche angebracht werden.

25. Nicht zutreffend

26. siehe 15.1

27. Nicht zutreffend

28. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 81 BayBO
folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen:

28.1. Die Baukörper sind aus einfachen rechteckigen Baukörpern zu entwickeln.

28.2. Garagen und Nebengebäude mit gemeinsamen Grenzanbau sind als
gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform - durchgehender
First und Dachneigung -, und Materialverwendung auszubilden.

28.3. Dachgestaltung:

28.3.1. Firstrichtung

Es erfolgt keine Festsetzung der Firstrichtung.

28.3.2. Zulässige Dachformen Hauptgebäude:

PD Pultdach;

SD/WD Satteldach, auch Walmdach möglich

Zulässige Dachneigungen:

Satteldach 15° - 35°

Walmdach 15° - 35°

Pultdach 15° - 25°

28.3.3. Zulässige Dachformen Nebengebäude:

Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind in Dachform,
Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen,
dabei kann die für das Hauptgebäude festgesetzte Dachneigung um
bis zu 15° unterschritten werden. maximal darf die Dachneigung des
Hauptgebäudes erreicht werden.

28.2.4. Dachgauben sind aus gestalterischen Gründen nur bei Sattel- und
Walmdächern und erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die maximale Breite einer Gaube beträgt 1,50 m. Gauben müssen
mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und

untereinander von 1,50 m aufweisen. Die Summe der Gaubenbreiten je Dachfläche darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen.

Dachgauben auf Walmdächern werden an den Längsseiten der Gebäude ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Der Abstand vom Grat und untereinander hat mindestens 1,50 m zu betragen.

Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Anstatt von Gauben kann je Einfamilienhaus an einer der Traufseiten ein Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge errichtet werden. Der First des Giebels muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

- 28.3.5. Bei Parzelle 07 wird, aufgrund von Baumwurfgefahr die Errichtung eines Massivhauses vorgeschrieben. Der oberste Abschluss des Wohnbereiches ist mit einer tragenden Massivdecke auszuführen.

28.4. Einfriedungen

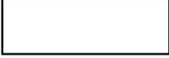
- 28.4.1. Sofern Einfriedungen vorgenommen werden, sind nur sockellose, sowohl entlang der öffentlichen Straße, als auch entlang der seitlichen Grundstücksgrenze senkrechte Holzlattenzäune, bzw. auch hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zugelassen.

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2. 476/5 bestehende Flurnummer, z.B. 476/5
3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4.  Vorgeschlagene Zufahrt
5.  Bestehende Überlandleitung 20 KV



unterirdische Leitung 20 kV

6.  bestehende Bebauung

7.  Vorläufige Parzellenummer der im Planteil dargestellten geplanten Grundstücke

8.  vorgeschlagene Form der Baukörper

9. Nutzungsschablone



- | | | |
|---|---|------------------------|
| 1 | - | Wandhöhe |
| 2 | - | Grundflächenzahl |
| 3 | - | Gebiet |
| 4 | - | Bauweise |
| 5 | - | Zahl der Vollgeschosse |

10. Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Schönau anzuschließen.

11. Altlasten:

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

12. Landwirtschaftliche Emissionen:

Da das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, ist mit landwirtschaftlichen Emissionen und jahreszeitlich bedingten Geruchsbelästigungen zu rechnen.

13. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2

BayDSchG.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur
bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus Festsetzungen, Begründung und Planteil.

Bebauungsplan: Konrad Stadler Dipl.-Ing.(FH) Architekt
Eichendorfer Straße 10
94424 Arnstorf
Tel. 08723/97 81 97 Fax. 08723/97 81 98
e-mail: architekt.stadler@t-online.de
mobil: 0171 / 741 24 96

Arnstorf, den

.....
Konrad Stadler, Architekt