



Gemeinde Drachselsried

BEBAUUNGSPLAN: WA - LIEBLFELD
GEMEINDE: DRACHSELSRIED
LANDKREIS: REGEN

BLATT: 23

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 Abs. 1, 2 BauNVO

II maximal 2 Vollgeschoße

5.2 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

5.2.1 Bei allen geplanten Grundstücken $F = \text{mind. } 530 \text{ m}^2$

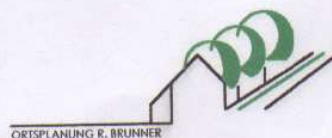
5.3 BAUGESTALTUNG

5.3.1 Dachform (Hauptgebäude u. Garagen) Satteldach

5.3.2 Dachneigung: $25^\circ - 30^\circ$

5.3.3 Dachdeckung: Pfannen, Falzziegel.
unzulässig sind:
asbesthaltige Dachdeckungsmaterialien,
Aluminiumeindeckungen, Kunststoffe.
Sonnenkollektoren sind ohne Zwischenraum
anzuordnen und sollten die Waagrechte
betonen. Sie sind der Dachfläche
anzupassen und zu integrieren.

5.3.4 Dachgaupen: Bei einer Dachneigung von 30° zulässig.
Je Dachfläche max. 2 Gaupen, mind 3,50m
vom Ortgang entfernt mit einem
Mindestabstand von 1,50m zwischen den
Gaupen. Größe der Dachgaupen max. 2 m^2
Ansichtsfläche.



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Gemeinde Drachselsried

BEBAUUNGSPLAN: WA - LIEBLFELD
GEMEINDE: DRACHSELSRIED
LANDKREIS: REGEN

BLATT: 24

- 5.3.5 Dachfarbe: Ziegelrot
- 5.3.6 Dachüberstand:
Ortgang: von 0.80 m bis max. 1.40 m
bei Balkon max. 2,00 m
Traufe: von 0.80 m bis max. 1.20 m
- 5.3.7 Balkonbrüstung: in Holz- bzw. Holz-Stahlkonstruktion
- 5.3.8 Fassadengestaltung: Für die Außenwände sind verputzte, weiß bzw. erdfarben gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig. Unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff, Aluminium sowie asbesthaltige Materialien

5.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 5.3.9 Wandhöhen-Hauptbaukörper:
bei II (U+E+D): max. 6.50 m ab Urgelände traufseitig
bei II (E + I): max. 6.00 m ab Urgelände traufseitig

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand (gemessen im Mittel der Wandfläche).

5.4.1 Grenzgaragen: Bei Grenzgaragen, welche nur einseitig an die Grenze gebaut werden und nicht zusammengebaut sind, ist entgegen der BayOb, ein Grenzabstand von 1,0 m zulässig, dabei darf eine Wandhöhe von 3,00 m nicht überschritten werden.

Wandhöhe: Straßenmäßig max. 3,00 m



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Gemeinde Drachselsried

BEBAUUNGSPLAN: WA - LIEBLFELD
GEMEINDE: DRACHSELSRIED
LANDKREIS: REGEN

BLATT: 25

5.3.10 Baukörper:

Das Hauptgebäude soll aus gestalterischen - historischen Gründen ein Seitenverhältnis von mind. 1,3 : 1,0 (Längsseite : Giebelseite) haben.

Je Gebäudelängsseite ist max. 1 Quergiebel mit einer max. Breite von 33% der Gebäudelänge im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Die Traufhöhe des Quergiebels darf max. 1,00 m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Die Dachneigung ist entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu wählen.

5.3.11 Gebäude- und Zaunsockel:

Aus gestalterischen Gründen sind geplante Gebäudesockel aus Zementputz mit der Fassade farblich gleich anzulegen.

5.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Flachdächer sind unzulässig.

Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe und im Erscheinungsbild mit der Nachbargarage abzustimmen.

5.4.1 Grenzgaragen:

Bei Grenzgaragen, welche nur einseitig an die Grenze gebaut werden und nicht zusammengebaut sind, ist entgegen der BayBo, ein Grenzabstand von 1,0 m zulässig dabei darf aber eine Wandhöhe von 3,00 m nicht überschritten werden.

Wandhöhe: Straßenseitig max. 3.00 m



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Gemeinde Drachselsried

BEBAUUNGSPLAN: WA - LIEBLFELD
GEMEINDE: DRACHSELSRIED
LANDKREIS: REGEN

BLATT: 26

5.5 STELLPLÄTZE

Die Breite der Garagenzufahrt darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mind. 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die Befestigungsflächen der Garagenzufahrt auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien alternativ auszuführen.

- a) Riesel auf verdichtetem Kies
 - b) Schotterrasen
 - c) wassergebundene Decke
 - d) luft- und wasserdurchl. Betonpflaster
 - e) Rasenfugenpflaster
 - f) Natursteinpflaster
- Asphaltdecken sind unzulässig.

5.6 EINFRIEDUNG

Die privaten Grünflächen dürfen zu den öffentlichen Grünflächen hin nicht eingezäunt werden.

Sichtbare, durchgehende Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1.00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzaun (Latten- o. Hanichlzaun) naturbelassen oder hell zugelassen. Zäune an seitlichen Grundstücken sind entweder als Holzzaun wie vor oder in Form von Maschendrahtzäunen zulässig.



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Gemeinde Drachselsried

BEBAUUNGSPLAN: WA - LIEBLFELD
GEMEINDE: DRACHSELSRIED
LANDKREIS: REGEN

BLATT: 27

5.7 ABSTANDSFLÄCHEN

Soweit im Bebauungsplan nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Art 6 und 7 der BayBO anzuwenden.

5.8 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen zu verlegen. Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichen Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

5.9 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierung) sind bis zu einer Höhe von max. 1 m ab Urgelände zulässig.

In einem mind. 0.5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn)

Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1 m (gemessen ab Urgelände) sind zulässig.



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Gemeinde Drachselsried

BEBAUUNGSPLAN: WA - LIEBLFELD
GEMEINDE: DRACHSELSRIED
LANDKREIS: REGEN

BLATT: 28

5.10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

5.10.1 Bepflanzung und Eingrünung

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Ziff. 5.10 anzulegen und zu erhalten.

Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken. Zierformen mit grünem Laub bzw. einheimische Koniferen können bis zu einem Anteil von 30% im Privatbereich gepflanzt werden.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im folgenden angegeben; es bedeuten:

H = Hochstamm

3xv = 3 x verpflanzt

STU = Stammumfang

5.10.2 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art.48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten.

5.10.3 Pflanzlisten

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Bauformen für gebäudenaher Pflanzungen.

Als Pflanzmaterial sollten weitestgehend autochthone (= von ortsnahen Waldbeständen abstammende Gehölze)



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Gemeinde Drachselsried

5.10.5 Sicherung der Bäume: Gehölze, deren Vermehrungsmaterial aus gleichen Naturraum stammt, verwendet werden.

5.10.4 Auswahlliste Einzelbäume

Bäume I. Ordnung:

- FE Fraxinus excelsior H, 3xv, STU 16 - 18 - Esche
- A Quercus robur H, 3xv, STU 16 - 18 - Spitzahorn

Obstbäume:

- Äpfel: Neukirchner Renette,
Schöner von Schönstein,
Roter Eiserapfel,
Brettecher,
Bittenfelder,
Jakob Fischer,
Winterrambour

- Birnen: Gute Graue,
Österreichische Weinbirne
Stuttgarter Geishirtle

- Zwetschgen: Hauszwetschge

- Kirschen: Große Schwarze,
Knorpelkirsche,
Hedelfinger,
Schattenmorelle,
Kassins Frühe
Herzkirsche

- Walnuß: als Säumling

u. a. alte bewährte und heimische Sorten



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Gemeinde Drachselsried

5.10.5 Sicherung der Baumarten im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o. Ä.). Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4 m^2 als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesensaart, weitfugig verlegtes Pflaster o. ä.). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist zusätzlich je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

5.10.6 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: ca. $1.50 \text{ m} \times 1 \text{ m}$, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von ca. 3-5 Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut, Anteil ca. 5%.

Heister, Mindestpflanzgröße $2 \times v$, Höhe 150-200 cm

Fraxinus excelsior	- Gem. Esche
Betula pendula	- Weiß-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Querus robur	- Stiel-Eiche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche

Sträucher, Mindestpflanzgröße, Höhe 60-100 cm, mind. 3 Triebe

Corylus avellana	- Haselnuß
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Lingustrum vulgare	- Linguster
Prunus spinosa	- Schlehe
Salix in Sorten	- Diverse Weidearten



Gemeinde Drachselsried

BEBAUUNGSPLAN: WA - LIEBLFELD
GEMEINDE: DRACHSELSRIED
LANDKREIS: REGEN

BLATT: 31

5.10.7 Wiesenflächen

Die Neuansaatn sind mit standortgrecnem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

5.10.8 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen unzulässig.

5.10.9 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

5.10.10 Erhaltung vorhandener Strukturen

Die im östlichen Bereich vorhandene Heckenstruktur ist dauerhaft zu erhalten. Ein Mindestabstand zwischen bestehender Hecke und Bebauung von 5.00 m ist zwingend einzuhalten. Auf Schutz und Erhalt während der Bautätigkeit ist im besonderem Maße zu achten. Lagerung von Baustoffen, Aushubmaterialien usw. ist nur auf den jeweiligen Grundstücken zulässig. Die RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ ist zu beachten.

5.10.11 Sicherung durch Unterhalt und Pflege

Der östlich gelegene Baumbestand ist durch Unterhalt und Pflege durch die Gemeinde dauerhaft zu erhalten.



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Gemeinde Drachselsried

5.12.3 Nutzung von Regen
Anfallendes Regenwasser ist aus ökologischen Gründen als
Trinkwasser in Form einer zentralen
Toiletenspülung
Fußbodenheizung
angepasst (Viel
Die Gewährleistung der Sicherheit der
durch den Baumbestand ausgehenden
Gefahr auf die angrenzende Bebauung
insbesondere durch umstürzende Bäume und
herabfallende Äste ist durch
Unterhaltsmaßnahmen (Pflege der öffentl.
Grünfläche) durch die Gemeinde
sicherzustellen

5.11 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

5.11.1 Baumanteil

5.11.1.1 Bodendimensionen
Gemäß den Best
Erdarbeiten zu Ta
Knochenfunde un
sogar den Bay L
Außenstelle Land
zu meiden
Je Parzelle ist je 200 m² Grundstücksfläche
ein Baum oder Obstbaum nach Ziffer 5.10.4
zu pflanzen, mindestens jedoch zwei Bäume
je Grundstück, um ein Mindestmaß an
optisch wirksamer, privater Durchgrünung
der Parzellen zu erzielen.

5.11.2 Fassadenbegrünung

5.11.2.1 Pflanzenauswahl
Der Einsatz von
Düngemitteln soll
Oberflächenwasser
Es sind heimische Kletterpflanzen zu
verwenden:
Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix - Efeu

5.12 WEITERE FESTSETZUNGEN

5.12.1 Jedem Bewerber ist von der Gemeinde eine vollständige
Ausfertigung des Bebauungsplanes mit Begründung und
Festsetzungen zur entsprechenden Berücksichtigung
auszuhändigen.

5.12.2 Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden zu trennen.
Der Oberboden ist in Gestalt von Mieten zur ausreichenden
Sauerstoffversorgung zu lagern.

Höhe: max. 2.00 m
Untere Breite: max. 5.00 m
Länge: keine Festlegung
Querschnittsform: trapezförmig



Gemeinde Drachselsried

BEBAUUNGSPLAN: WA - LIEBLFELD
GEMEINDE: DRACHSELSRIED
LANDKREIS: REGEN

BLATT: 33

5.12.3 Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regensammelanlagen (Zisternen) gesammelt und einer sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zuzuführen. Auf Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzinkrinnen!)

5.13 HINWEISE

5.13.1 Bodendenkmäler

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

5.13.2 Pflanzenbehandlungsmittel auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln sollte zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers auch auf privaten Flächen unterbleiben.

5.13.3 Stellflächen für Abfallbehälter

Ausreichend große Stellflächen für Abfallbehälter auch für spätere getrennte Restmüllfassungen sind auf den Privatparzellen vorzusehen. Der Ort für diese Flächen sollten durch Mauerpfeiler oder Hecken vor Einsicht geschützt gewählt werden.

5.13.4 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für anfallende Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Gemeinde Drachselsried

BEBAUUNGSPLAN: WA - LIEBLFELD
GEMEINDE: DRACHSELSRIED
LANDKREIS: REGEN

BLATT: 34

5.13.5 Elektrische Erschließung

Alle Bauwilligen haben sich im Zuge der Verplanung ihrer Grundstücke bezüglich der einzuhaltenden Vorschriften und Richtlinien bei der OBAG im zuständigen OBAG-Regionalzentrum zu erkundigen.
In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenbegleitgrün festgelegten Baumstandorte hingewiesen

5.13.6 Ökologisches Bauen

Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung „Ökologisches Bauen“ des BUND NATURSCHUTZES hingewiesen.
Auf den Einbau von energiesparenden und umweltschonenden Heizungen in den Gebäuden ist zu achten!

5.13.7 Einsatz von Recyclingmaterial

Als Material für den Unterbau der Erschließungsstraße sowie Garagenzufahrten soll möglichst an Stelle von Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden.
Gemäß den Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) sind in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zur Anwendung kommen.



Gemeinde Drachselsried

5.13.8 Die Fußwege zum Hohlweg sind in naturnaher Ausführung (wassergebundene Wegedecke) herzustellen.
Die Stufenanlagen sind der bestehenden Böschungsneigung anzugleichen und in Anlehnung an die nachfolgende Skizze herzustellen.

