



Die bestehenden planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Oberer Berg" in der rechtskräftigen Fassung vom 21.12.1964, einschließlich der Deckblätter Nr. 1 bis Nr. 83 und Nr. 85 gelten weiterhin, sofern durch nachstehende Festsetzungen des Deckblattes Nr. 86 festgesetzt oder ergänzt wird. Die Festsetzungen des Deckblattes 84 bleiben hiervon unberührt.

Für bauliche Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes genehmigt worden sind oder die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung dem geltenden Recht entsprochen haben besteht Bestandschutz.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Die Nummerierung erfolgt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Oberer Berg" vom 21.12.1964:

2.2.9 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- 2.2.9.1  Zu pflanzender Laubbäume auf privaten Flächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.11.1
- 2.2.9.2  Zu pflanzende einreihige Laubhecke auf privaten Flächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.11.2

2.3 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO






2.3.2 Baugrenze

2. Sonstige Planzeichen

- 2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- 2.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsbereichs DB 86 / Änderungsbereich planliche Festsetzungen

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Planzeichen für nachrichtliche Übernahmen und planliche Hinweise

- 1.1  Flurgrenze (Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)
- 1.2  Flurstücksnummer (Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)
- 1.3  Gebäude Bestand mit Hausnummer, Haupt- und Nebengebäude (Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)
- 1.4  Höhenschichtlinien, 1 m Abstand mit Höhe (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)
- 1.5  Maßangabe

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Nummerierung erfolgt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Oberer Berg" vom 21.12.1964:

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Abs. 1 und 2 und Abs. 3 Nrn. 1 und 2

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach den Nummern 3 bis 5

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

sind nicht zulässig.

- 1.1.1.1 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO:

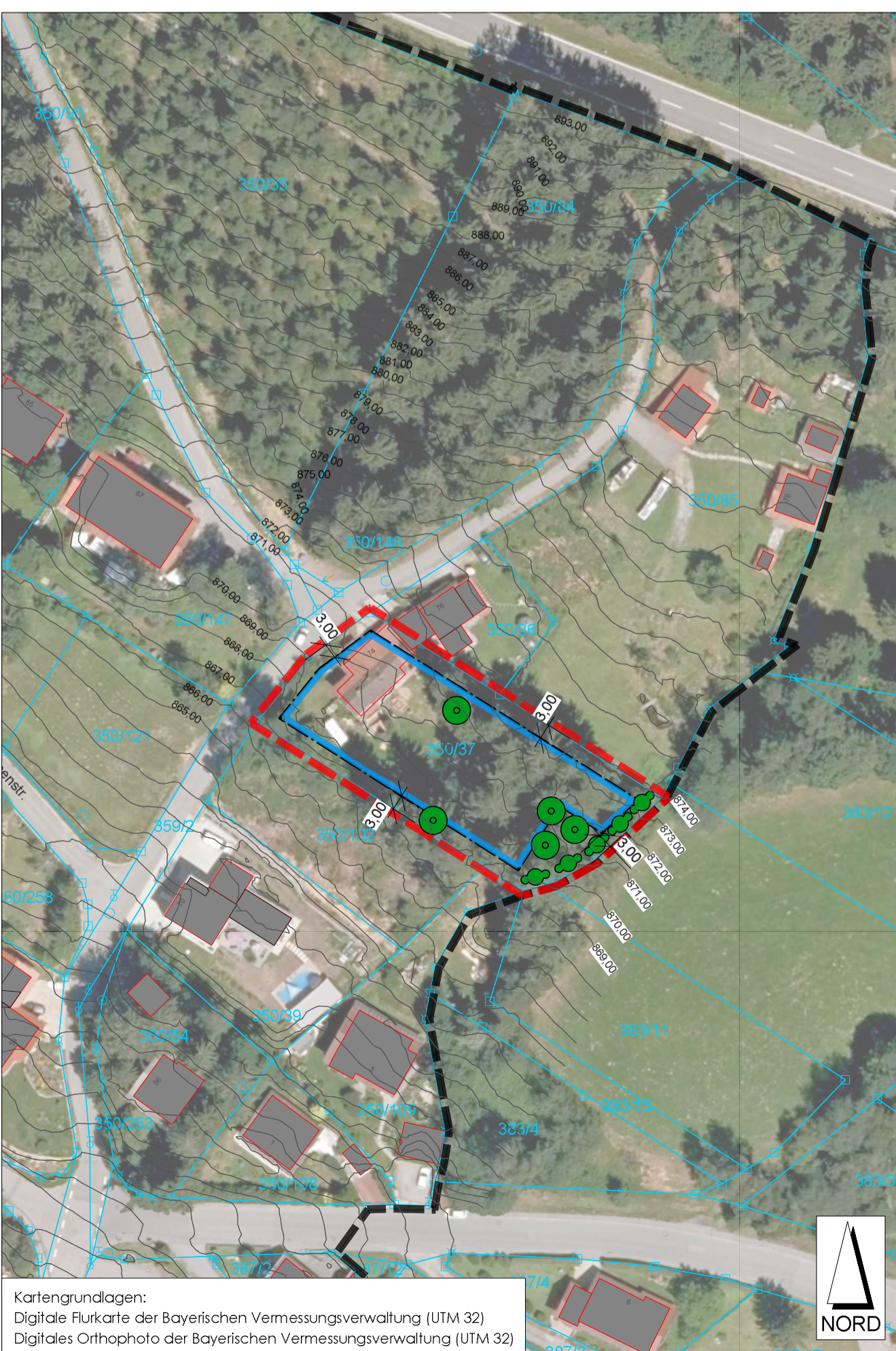
bei E + 1 GRZ 0,40 GFZ 0,8

- 1.1.1.2 Geschossigkeit:

Zulässig sind 2 Vollgeschosse. Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort (Art. 83 Abs. 6 BayBO).

DECKBLATT Nr. 86 BEBAUUNGSPLAN "OBERER BERG"

M 1 : 1.000



Kartengrundlagen:
Digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung (UfM 32)
Digitales Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung (UfM 32)



- 1.1.1.3 Höhe baulicher Anlagen und deren Bezugspunkte:

Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude beträgt 7,50 m als Höchstmaß. Als unterer Bezugspunkt gilt das Utergelände gemäß jeweiligem Eintrag in der Planzeichnung (Höhenlinien, 1 m - Raster). Als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen (siehe nachfolgende Schemaskizzen).

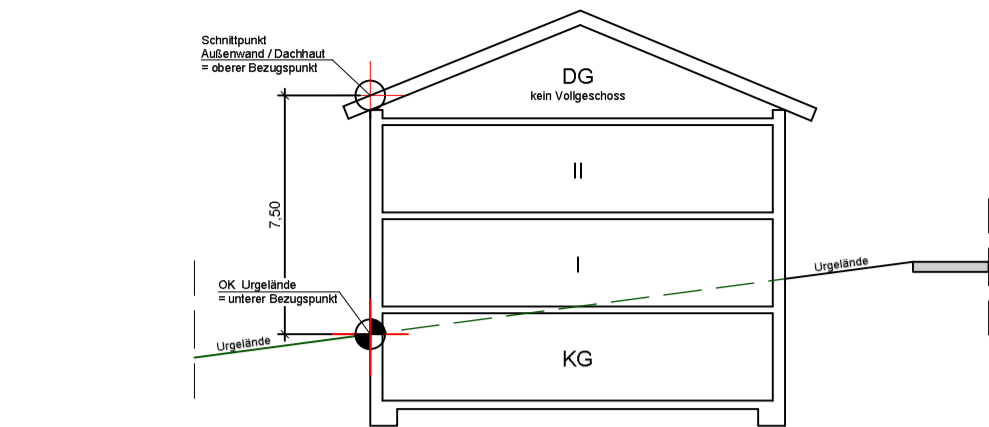


Abb. 01: Schemaskizze unterer und oberer Bezugspunkt Wandhöhe, ohne Maßstab

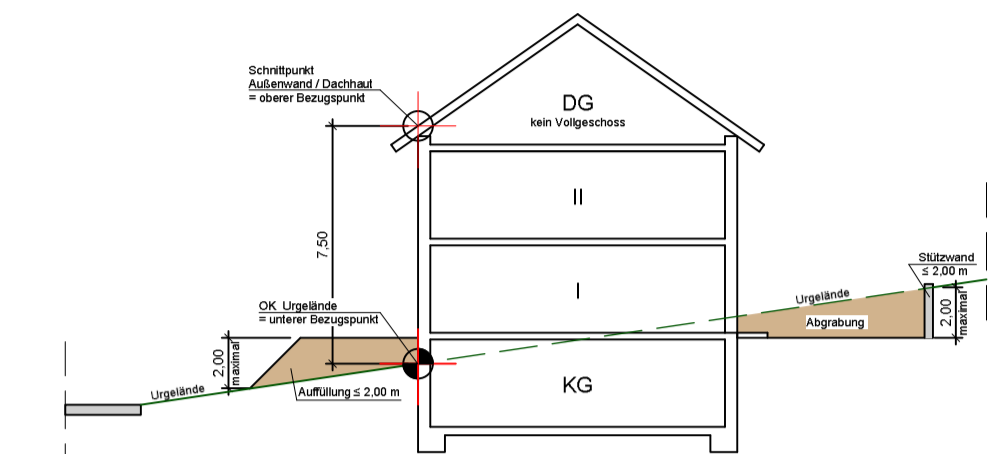


Abb. 02: Schemaskizze Bezugspunkte Wandhöhe sowie maximale Abgrabung/Aufschüttung und Höhe Stützwände, ohne Maßstab

- 1.2 Bauweise

- 1.2.1 offen

- 1.2.2 Abstandsflächen:
Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses/Inkrafttretens des Bebauungsplanes aktuellen Fassung.

- 1.3 Mindestgrundsüßgröße der Baugrunderlöse:

- 1.3.1 bei Einzelhausgrundstücken = 600 qm

- 1.4 Firstrichtung

- 1.4.1 Die Firstrichtung ist frei wählbar.

- 1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.5.1 Einfriedungen:
Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin transparent wirkende Holz- und Metallzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe über Gelände. Zusätzlich sind Hecken aus Laubbgehölzen bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune oder Zäune aus Doppelstabgittern bis 1,20 m Höhe zulässig. Unzulässig sind Füllungen aus Kunststoffelementen und Folienbänder.

Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind als Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten und Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auffüllungsböschungen innerhalb der Grundstücke sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 2,00 m nicht übersteigt.
Ausführung:
Trocken verlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotter), verblendele oder vollflächig begrünte Betonstützwände oder vollflächig begrünte Betonfertigteilelemente.

- 1.5.2 Garagen und Nebengebäude:
Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind dem Hauptgebäude in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringeren Umfangs z.B. Windtango, Carport. Die Firstrichtung ist frei wählbar. Zusätzlich dürfen Garagen und Carports auch mit extensiv begrüntem Flachdach ausgeführt werden.
Für Garagen und Nebenanlagen wird eine Wandhöhe von maximal 4,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt das Utergelände als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen (analog zu Punkt 1.1.1.3, vgl. Schemaskizzen Abb. 01 und 02).

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 3,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Dieser ist auf die Anzahl der erforderlichen Stellplätze anzurechnen.

- 1.5.3 Gemeinschaftsgaragen sind dem Hauptgebäude in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung anzupassen. Die Firstrichtung ist frei wählbar. Zusätzlich dürfen Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschafts-carports auch mit extensiv begrüntem Flachdach ausgeführt werden.
Für Gemeinschaftsgaragen im Sinne des § 12 Abs. 2 BauNVO wird eine Wandhöhe von maximal 4,00 m festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt das Utergelände als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen (analog zu Punkt 1.1.1.3, vgl. Schemaskizzen Abb. 01 und 02).

- 1.5.4 Gebäudegestaltung:

Dachform: Satteldach (SD)
Bei untergeordneten Anbauten ist auch ein Pultdach zulässig.

Dachneigung: 15° - 35°

Dacheindeckung: zulässig sind Platten oder Ziegel und beschichtete Blechdächer in gedecktem oder bis Holtraumem oder antrauftragtem Farbton. Auch bei untergeordneten Anbauten sind Metalldachdeckungen zulässig.

Dachgauben: Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach der Satzung zur Regelung von örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde St. Englmar vom 21.04.2005.

Dachgauben sind zulässig, wenn die Vorderansichtfläche maximal 2,5 m² groß ist und die Dachgauben mit Satteldächern versehen werden und der Mindestabstand zur Giebelmauer 2 m beträgt. Alle Dachgauben einer Dachseite dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge einnehmen.

Solaranlagen: Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen und Photovoltaikanlagen) sind zulässig, sofern sie der Dachneigung folgen.
Freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Glasanbauten: Eingeschossige Glasanbauten und Wintergärten aus Holz-, Metall- und Glaskonstruktionen zur Nutzung passiver Solareinstrahlung, sind zulässig, sofern sie weniger als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.

- 1.6 Hochwasserschutz:

Bei Neubauten und Ersatzbauten sind sämtliche an den Außenbereich unmittelbar angrenzenden Wandöffnungen (z.B. Kellerfenster, Terrassentüren, Lichtschächte, Wanddurchbrüche etc.) sind so anzulegen, dass flächig über das Gelände ablaufendes Oberflächenwasser mit einer Höhe bis zu 20 cm nicht eindringen kann. Die Öffnungen sind gegen nichtrückendes Wasser zu sichern.

- 1.7 Stellplätze:

Es gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Zum Nachweis der Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird hiervon abweichend folgendes festgesetzt:

Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind unabhängig von der Netto-Wohnfläche jeweils 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, für jede weitere Wohnung mit mehr als 35 m² Netto-Wohnfläche 1 Stellplatz nachzuweisen.
Für Wohnungen mit weniger als 35 m² Netto-Wohnfläche sind 0,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Gesamtzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist auf eine ganze Zahl aufzurunden.

- 1.8 Flächenbefestigungen:

1.8.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen (z. B. Naturplaster mit Belagplatten mit gerupelten oder breiten Fugen, Rasengittersteine, Beton-Rosenfugenplaster oder Schotterbelag). Engfüßiges Betonverbundplaster und Asphalt sind nicht zulässig.

- 1.8.2 Nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten und zu bebauenden Grundstücke sind wasserunabnehmbar zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BayBO). Unzulässig sind gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen, u. ä.).

- 1.9 Geländemodellierungen:

Geländeauffüllungen sind bis maximal 2,00 m, Abgrabungen bis maximal 2,00 m bezogen auf das Utergelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, sofern der Nachbar einer Niveauangleichung nicht zustimmt. In den Genehmigungsunterlagen sind in den Ansichten und Schnittten die Utergeländehöhen und die geplanten Geländeänderungen maßstäblich darzustellen.

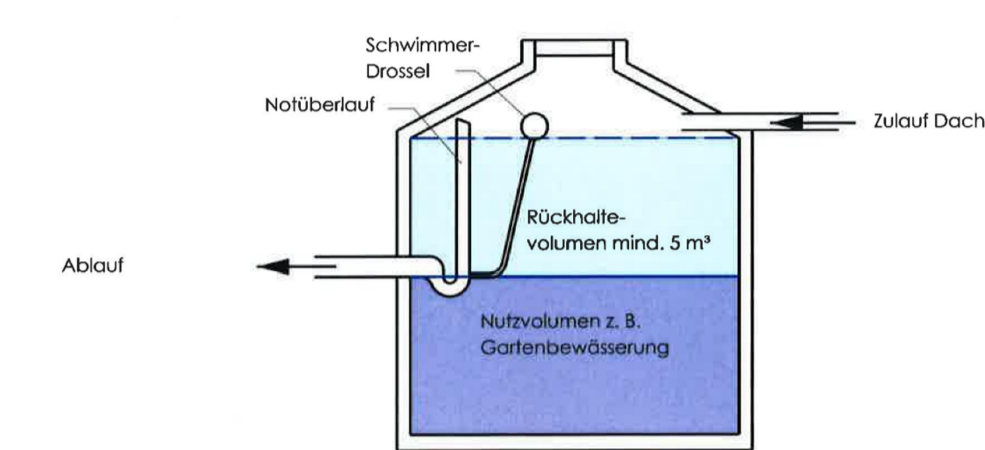
Entlang von vorhandenen Entwässerungsgräben und Bächen sind Geländeänderungen auf einer Breite von 2 m parallel zur Graben-/Bachmitte nicht zulässig.

1.10 Niederschlagswasserbehandlung / Regenrückhalteeinrichtungen

Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist in möglichst großem Umfang über geeignete Einrichtungen in Grünflächen oder Mulden auf dem eigenen Grundstück an Ort und Stelle zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22.07.2014) und die Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächen-gewässer (TRENÖG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Für Neubauten und Ersatzbauten ist pro Parzelle ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 5 m³ Rückhalteeinrichtung zu errichten. Das Niederschlagswasser darf dosiert an öffentliche Entwässerungseinrichtungen oder den Vorfluter abgegeben werden. Es ist ein maximaler Drosselabfluss von 0,5 l/s zulässig. Die Regenrückhalteeinrichtung ist vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen und ihre Funktionsfähigkeit der Gemeinde St. Englmar nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen darzustellen.

Prinzip Rückhaltebehälter:



Für Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen darf kein Schicht- oder Drainagewasser zugeleitet werden.

1.1.1.1 Grünordnung:

1.1.1.1.1 Pflanzgebot für Bäume auf privaten Grünflächen:

Als Ersatz für zu rodende Nebenbäume ist je angefangenen 500 m² Grundstück ein Laubbäum gemäß Liste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Laubbäume sind zu ersetzen. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial des Vorkommensgebietes Nr. 3 - Südostdeutsches Hügel- und Bergland - zulässig.

Liste 1 - Artenauswahl Bäume:

- | | | |
|----------------------|---|---------------|
| Acier campestris | - | Feld-Ahorn |
| Acier pseudoplatanus | - | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | - | Weißbirke |
| Prunus avium | - | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | - | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | - | Winter-Linde |

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

1.1.1.2 Pflanzgebot für Sträucher an der südöstlichen Grundstücksgrenze:

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist als Ortsrandeinrichtung auf 70 % der Länge eine einreihige Strauchhecke heimischer Arten gemäß Liste 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial des Vorkommensgebietes Nr. 3 - Südostdeutsches Hügel- und Bergland - zulässig.

Mindestpflanzgröße: Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m.

Liste 2 - Artenauswahl Sträucher:

- | | | | | | |
|---------------------|---|---------------------------|-------------------|---|-------------------------|
| Capinus betulus | - | Hainbuche | Rosa rubiginosa | - | Weißrose |
| Cornus sanguinea | - | Blau-Hartleeg | Ribes nigrum | - | Schwarze Johannisbeere |
| Corylus avellana | - | Hainle | Sambucus nigra | - | Schwarze Holunder |
| Ligustrum vulgare | - | Gewöhnlicher Liguster | Sambucus racemosa | - | Trauben-Holunder |
| Lonicera xylosteum | - | Gewöhnliche Heckenkirsche | Viburnum opulus | - | Gewöhnlicher Schneeball |
| Rhamnus catharticus | - | Kreuzdorn | Viburnum lantana | - | Wälgler Schneeball |
| Rosa canina | - | Hundrose | | | |

Die Baufeldfreimachung durch Gehölzrüdungen hat ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03 bis 01.10. des Jahres) zu erfolgen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. **Denkmalschutz**
Auf die Maßgeblichkeit gemäß Artikel 8 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen beim Auffinden von Bodendenkmälern wird verwiesen.

2. **Stromversorgung**
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beidseits von Erdarbeiten einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.

3. **Hinweise der Wasserwirtschaft**
Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENÖG) vom 17.12.2008 zu beachten. Falls die Voraussetzung der NWFreiV i. V. m. der TRENÖG und der TRENÖG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Belegen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

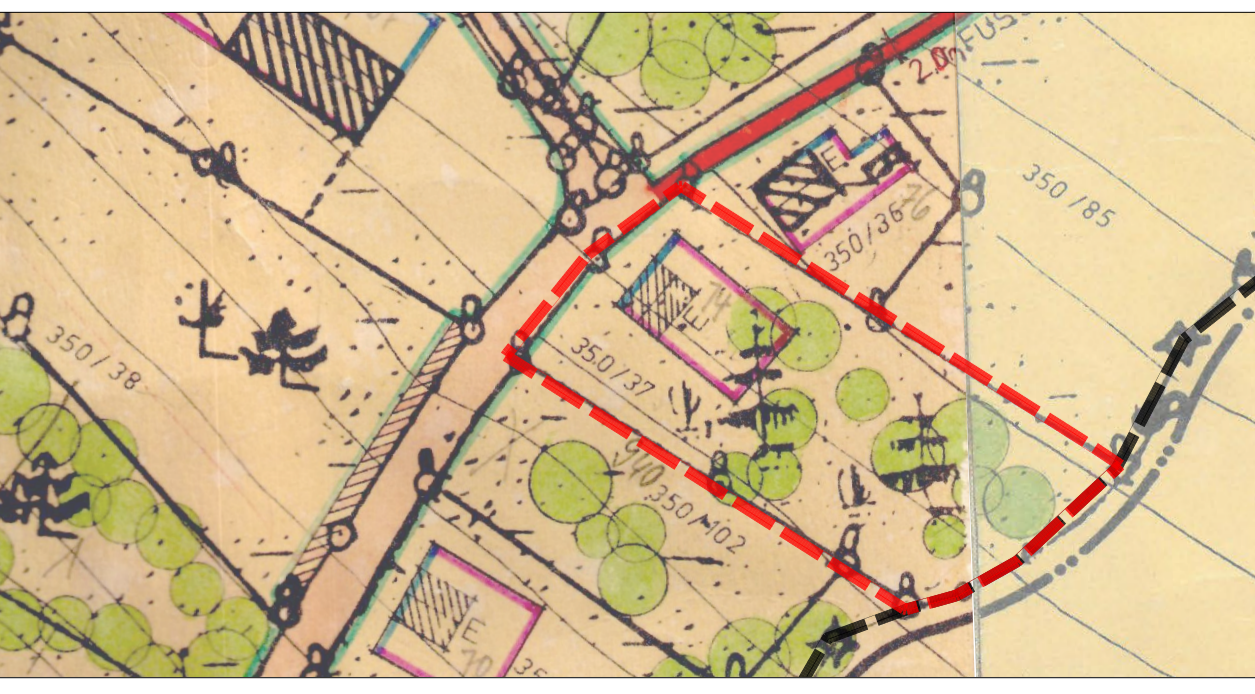
Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseranstrichen sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Für eine etwaige Bauwerkgestaltung ist eine wasserrechtliche Gestaltung erforderlich, welche im Einzelnen rechtzeitig mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzustimmen ist. Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen. Hinsichtlich eventueller Altlasten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Straubing-Bogen empfohlen.
Zur Vermeidung von Aufwässerungsfragen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht gesammelt, sondern über Grünflächen und Mulden breitflächig versickert werden.

4. **Bodenschutzrechtliche Belange**
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist und Bodenaushub zur Verwertung in eine durchwurzelbare Bodenschicht auf- bzw. eingebracht werden soll, sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 6 f. BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorgeschwerte der BBodSchV bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen (70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwerfendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfäche nach DIN 19731 gegeben sein. Eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen ist zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder auf sonstigen schätzungsrelevanten Flächen i. d. R. nicht gegeben.
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

5. **Recyclingmaterialien**
Es wird empfohlen, beim Unterbau von Wegen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

Bebauungsplan Bestand mit Änderungsbereich DB 86



Zeichenerklärung Planurkunde Ursprungsplan "Oberer Berg" siehe Textteil / Begründung

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:10.000

