

Auf Grund der besseren Übersichtlichkeit sind in vorliegendem Deckblatt alle zukünftig geltenden Festsetzungen im Geltungsbereich sowohl aus dem Ursprungsbebauungsplan als auch die im Rahmen der Änderung neu festgelegten zusammen gefasst.

A) Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
II
2.1 zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ=0,4
2.2 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,4 und die zulässige Geschosflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.
- Bauweise
offen
- Mindestgröße der Baugrundstücke
545 m² (Geltungsbereich der Änderung)
- Hauptgebäude
5.1 FOK Erdgeschoss: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (FOK) darf maximal bei der festgesetzten Höhe, angegeben in m ü. NN, liegen.
5.2 Firstrichtungen: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Planzeichen. Allgemein wird eine Drehung der Firstrichtung um 90° zugelassen. Die Lage der Grundstückszufahrten ist beizubehalten.
5.3 maximale Wandhöhe: Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (WH) darf maximal bei der festgesetzten Höhe, angegeben in m ü. NN, liegen.
5.4 Dachformen: Die Errichtung von Sattel-, Walm-, Zelt-, Flach- und Pultdächern ist zulässig.
5.4 Firshöhe: Die maximale Firshöhe für Sattel-, Walm- und Zeldächer(II) sowie Pult- und Flachdächer(II) ist entsprechend dem Planzeichen einzuhalten, bezogen auf m ü. NN.
- Garagen
6.1 Garagen und Nebengebäude sind in gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen. Zusätzlich ist die Gestaltung eines Flachdachs, möglichst in begrünter Form, zulässig.
6.2 Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 6.3 Die fertige Fußbodenoberkante ist bei zusammenzubauenden Garagen auf der angegebenen Höhe in m. ü. NN zu errichten. Bei einzelstehenden Garagen ist die angegebene Höhe als Maximalhöhe für die Fußbodenoberkante zu verstehen.
6.4 Die angegebene Wandhöhe in m. ü. NN ist bei zusammenzubauenden Garagen an der Grundstücksgrenze einzuhalten. Bei einzelstehenden Garagen ist die angegebene Höhe als maximale Wandhöhe zu verstehen. Die zulässige Wandhöhe für Grenzbebauung lt. BayBO kann dabei überschritten werden.
- Geländegestaltung
Die natürliche Geländeneigungen sind bei der Bebauung zu berücksichtigen. Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen von max. 1,00 m. Auffüllungen sind nur mit mind. zwei Metern Abstand zur Grenze des Geltungsbereichs zulässig.
- Wasserwirtschaft
Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen. Bei Verwendung von beschichteten Metalldächern ist ferner ein Nachweis der Einhaltung des aktuellen Stands der Technik zu erbringen.

Plangrundlagen
Amtliche Flurkarten M=1:1.000 mit Stand vom 14.12.2018.
Ursprungsbebauungsplan mit Stand vom 14.07.2000
Der dargestellte Gebäudebestand kann vom örtlichen Bestand abweichen.

B) Festsetzungen durch Planzeichen und zeichnerische Hinweise

- Bauliche Nutzung - Bauweise
WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- II 1.2 zulässig 2 Vollgeschosse
- 1.3 ausschließlich Einzelhausbebauung, maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude
- 1.4 Baulinie
- 1.5 Baugrenze
- 1.6 mittlerer Strich = Firstrichtung
- öffentliche Verkehrsflächen
2.1 Straßenverkehrsflächen, Regelbreite 5,00 m
2.2 Radweg, Regelbreite 2,00 m
2.3 Gehweg, Regelbreite 1,50 m
2.4 Straßenbegrenzungslinie bei sonstigen Verkehrsflächen
- Grünflächen
3.1 öffentliche Grünfläche
3.2 öffentliche Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen, ausschließlich autochtones Saat- und Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 6.1
3.3 Pflanzgebot - Einzelbaum auf Privatgrundstück
3.4 Pflanzgebot - Strauchhecke (Wildgehölze) auf Privatgrundstück
3.5 Pflanzgebot - Einzelbaum auf öffentlicher Fläche
3.6 Pflanzgebot - Strauchhecke auf öffentlicher Fläche
- Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen
4.1 Grundstückszufahrt mit mind. 6,00 m Kfz-Stauraum vor der Garage. Der Einfahrtbereich darf nicht eingezäunt werden. Befestigung nur mit wasserdurchlässigem Belag
4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderung des BPl

C) Planliche Hinweise

- 7 Parzellennummer
- 720m² Parzellengröße
- Grenzstein mit Grenzverlauf
- 856/3 Flurstücksnummer
- neue Grundstücksgrenzen (bereits durch AfDBV aufgenommen)
- Höhenschichtlinien (Bestand nach Erschließung)
- bestehende Gebäude
- Trafo-Gebäude

Angaben zu den einzelnen Parzellen

- 1: Parzellennummer
- 2: Parzellengröße
- 3: Maximale Fußbodenoberkante Hauptgebäude, angegeben in m.ü.NN
- 4: Maximale Wandhöhe, Hauptgebäude, angegeben in m.ü.NN
- 5: Maximale Firshöhe, Hauptgebäude, angegeben in m.ü.NN
- 6: Fußbodenoberkante Garage, angegeben in m.ü.NN
- 7: Oberkante Wand Garage (Schnittpunkt Außenwand mit Dachoberkante), angegeben in m.ü. NN

D) Textliche Hinweise

- Landwirtschaft
Die in Nähe der westlichen Umgriffsgrenze liegenden Parzellen 15-20 befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Grundstücken. Von deren Bewirtschaftung können für die Anlieger im Baugebiet folgende zeitweilige Beeinträchtigungen ausgehen:
Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche, Gülle und Pflanzenschutzmitteln,
Staubemissionen bei Mähdrusch und Ausbringen von Kunst- oder Naturdünger sowie durch Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen
- Wasserwirtschaft
Unverschmutztes Regenwasser von Hof- und Dachflächen soll aus ökologischen Gründen in Zisternen gespeichert und zumindest zur Gartenbewirtschaftung verwendet werden. Das überschüssige Wasser soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück versickert werden. Das Merkblatt des LfU: "Empfehlung zur Regenwasserversickerung sowie Gestaltung von Wegen und Plätzen" ist zu beachten.
Bauliche Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes kann wild abfließendes Wasser auftreten. Eine Ab- und Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG). Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollen vorgesehen werden. Ferner muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.
- Abfallwirtschaft
Die Parzellen 13 und 14 können von Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden. Die Abfuhrgefäße müssen an den jeweiligen Abfuhrtagen an die Erschließungsstraße transportiert werden.
- Sonstige Hinweise
Bei Bodenfinden im Zuge von Bauarbeiten ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Landshut, umgehend zu verständigen.
- Abstandsflächen
Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung, Art. 6. Bei der Errichtung von Garagen lt. festgesetzter Baulinie kann jedoch von dieser Regelung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden.

E) Grünordnerische Festsetzungen

- Öffentliche Grünflächen
Für die Pflanzung der Einzelbäume sind ausschließlich Baumarten I. Ordnung aus der Pflanzliste 3.1, z.B. Winterlinde (Tilia cordata) zu verwenden.

2. Privatgärten

Die für Privatgärten durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in der Lage im Grundstück verändert werden. Vom Grundstückseigentümer sind hierbei die gesetzlichen Bestimmungen der Mindestabstände zu beachten. Mindestens einer der in den Pflanzenlisten 3.1 und 3.2 genannten Bäume ist an der Straßenseite des Grundstücks zu pflanzen.

3. Pflanzenlisten

Für die neu zu pflanzenden Einzel- und Alleebäume sind mindestens 3 mal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm zu verwenden. Zur Strauchpflanzung werden mindestens 2 mal verschulte Heister und Sträucher mit 60-100 cm Höhe aus der Pflanzenliste 3.3 festgesetzt.

3.1 Bäume für Erschließungsstraßen und Privatgärten

- | | |
|--------------|------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Stieleiche | Quercus robur |

3.2 Obstbäume für öffentliche und private Flächen

- | | | |
|--------|------------------|--------------------|
| Äpfel: | Weißer Klarapfel | Rote Sternrenette |
| | Gloster | Adersleber Kalvill |
| | James Grieve | Baummann Renette |
| | Ontario | Boskoop |

- | | | |
|---------|------------------------|----------------------|
| Birnen: | Clapps Liebling | Gute Luise |
| | Williams Christbirne | Vereins Dechantbirne |
| | Gute Graue | Alexander Lucas |
| | Stuttgarter Gaishirtle | Grüne Jagdbirne |

- | | | |
|-----------|---------------|----------------------------|
| Pflaumen: | Hauszweitsche | Wangenheimer Frühzweitsche |
| | Nancyirabelle | Große Grüne Reneclaude |

- | | | |
|---------|------------|---------------------------|
| Andere: | Walnüsse | Schattensmorelle |
| | Speierling | Hedelfinger Riesenkirsche |

3.3 Sträucher

- | | | | |
|--------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Schlehdorn | Prunus spinosa | Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gemeine Heckenrose | Rosa canina | Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Wilde Brombeere | Rubus fruticosus | Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| Himbeere | Rubus idaeus | Liguster | Ligustrum vulgare |
| Trauben-Holunder | Sambucus racemosa | Hasel | Corylus avellana |

3.4 Ausgeschlossene Pflanzen

Folgende Pflanzenarten bzw. Pflanzgruppen dürfen in öffentlichen und privaten Grünflächen nicht verwendet werden:

- | | |
|--------------|-----------------|
| Blaulichten | Thujen |
| Silbertannen | Scheinzypressen |

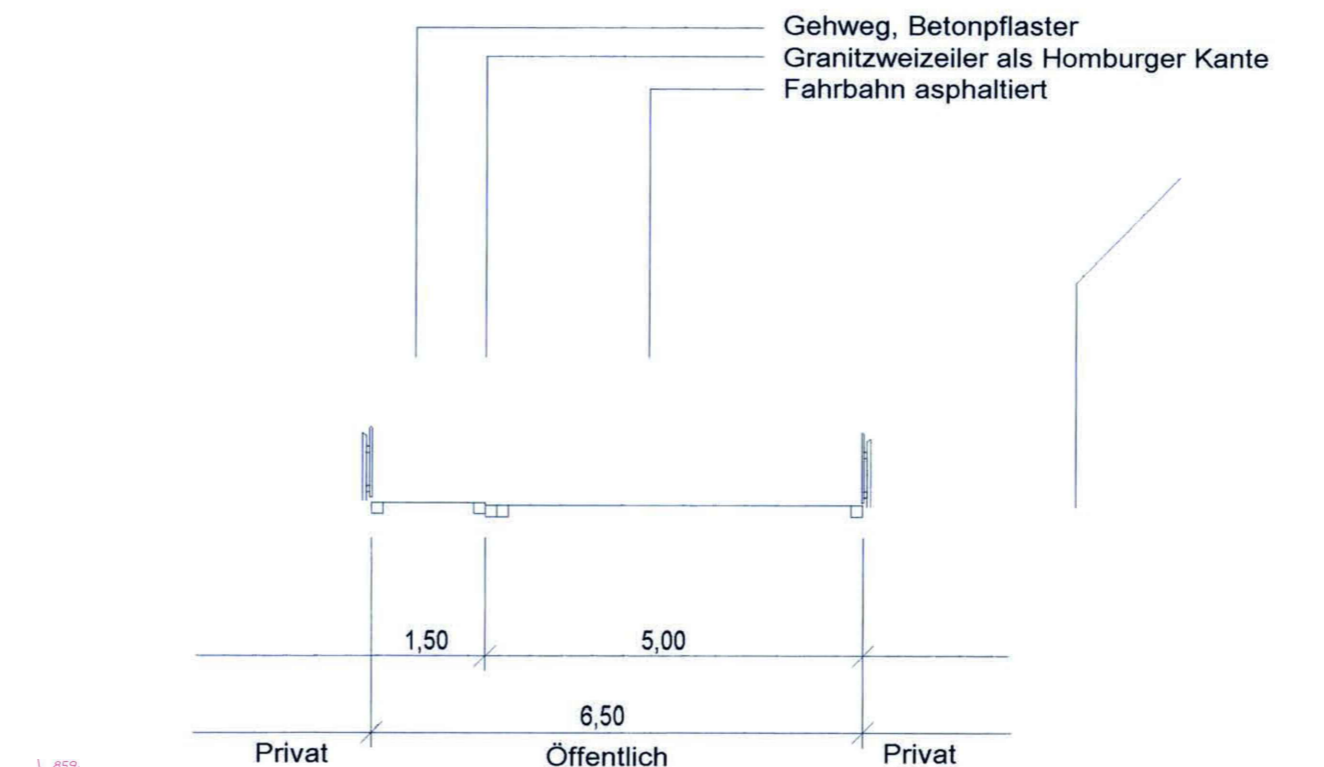
Die Verwendung fremdländisch wirkender, v.a. buntblaubiger Pflanzen und Hängeformen ist auszuschließen.

4. Einfriedungen

4.1 Zäune zum Straßenraum (Alte Turnhalle, Lindenstraße sowie Gartenstraße) sind mit einer maximalen Höhe von 1,20m auszubilden. Notwendige Sichtdreiecke an Einmündungen sind ggf. zu beachten und die Zäune entsprechend niedriger auszubilden.

4.2 Zaunsockel und massive Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind nicht zugelassen.

5. Regelquerschnitt Erschließungsstraßen



Geltungsbereich Darstellung Ursprungsbebauungsplan M 1:2000

Lageplan M = 1 : 1.000

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 24.01.2019 hat in der Zeit vom 14.02.2019 bis 25.03.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 24.01.2019 hat in der Zeit vom 14.02.2019 bis 25.03.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 07.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2019 bis 26.06.2019 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 07.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2019 bis 26.06.2019 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Saal a.d. Donau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.07.2019 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2019 als Satzung beschlossen.

Saal a.d. Donau, den

1. Bürgermeister Nerb (Siegel)

7. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans besteht aus vorliegendem Plan- sowie dem beiliegende Textteil mit 13 Seiten. Ausgefertigt:

Saal a.d. Donau, den

1. Bürgermeister Nerb (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Saal a.d. Donau, den

1. Bürgermeister Nerb (Siegel)

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den 05.08.2019

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Saal a.d. Donau
Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau
Landkreis Kelheim

Änderung durch Deckblatt Nr.1
Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Alte Turnhalle"
Saal a.d. Donau
Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans: 14.07.2000



Vorentwurf: 24.01.2019
Entwurf: 07.05.2019
Endfassung: 23.07.2019