

B) Verbindliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,35 2.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt
GFZ = 0,70 2.2 Die maximale zulässige Geschosflächenzahl wird mit 0,70 festgesetzt

II 2.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt, ausgebildet als E + 1 bzw. E + DG

3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

3.1 Baugrenze

3.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung
3.3 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO
3.4 Grenzbebauung ist nur für Garagen und Nebengebäude gestattet.

3.5 Höhenbezugspunkt. Der Höhenbezugspunkt befindet sich wie dargestellt jeweils 5 m entfernt von der östlichen Grundstücksgrenze an der dem Grundstück zugewandten Seite des Gehweges.

4. Stellplätze sowie Nebenanlagen

- 4.1 Je Bauparzelle ist außer dem Nebengebäude für Garage oder Carport nur ein weiteres Nebengebäude gestattet.
- 4.2 Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.
- 4.3 Die FOK der Garage darf maximal 15 cm höher sein als das Niveau am Höhen-Bezugspunkt.
- 4.4 Wandhöhe: mittlere Wandhöhe max. 3,00 m über natürlichem Gelände. Die Ermittlung der Wandhöhe erfolgt nach Art. 6(4) BayBO.
- 4.5 Dach: Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind ebenfalls zulässig.
- 4.6 Lage: Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Das zusätzlich zulässig weitere Nebengebäude kann auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch mit mindestens 2 m Abstand zu öffentlichen Flächen.
- 4.7 Garagenzufahrt: Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 6,00 m freigehalten werden. Dieser Raum darf keine Toranlage erhalten.
- 4.8 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrsuren mit durchlässigen Zwischenräumen).
- 4.9 Je Wohn-/Gewerbeeinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Flächen vor Garagen können hierzu mit eingerechnet werden.

5. Baugestaltung, Werbeanlagen

- 5.1 Dach
Firstrichtung: Die Gebäudelängsseiten sind parallel zur Firstrichtung zu erstellen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° zur Plandarstellung ist zulässig, sie dient jedoch in der gewählten Darstellung der möglichst optimierten Ausnutzung von Sonnenenergie.
Dachart: Zulässig sind Sattel-, Zelt-, Walm-, Flach- oder Pultdächer.
Dachdeckung: Eindeckung mit Biberschwänzen bzw. Pfanne, Farbe grau-schwarz, naturrot bis beigebraun. Dachfarben wie blau, grün oder glänzende sind unzulässig. Dacheindeckungen aus Metall sind nur in beschichteter Form zulässig. Dachbegrünungen sind aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt ausdrücklich erwünscht.
Dachaufbauten:
Gebäude E+T: deutlich untergeordnete Zwerchgiebel sind zulässig, sofern sie 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Randbereiche von jeweils mindestens 1,5 m sind dabei freizuhalten. Hier ist nur unangebauter Dachraum zulässig
Gebäude E+D: Dachgauben, Stänggiebel, Zwerchgiebel und sonstige Dachaufbauten sind nur bis max. 2/3 der Dachfläche zulässig. Randbereiche von jeweils mindestens 1,5 m sind von jeglichen Dachaufbauten freizuhalten. Jegliche Form von turmhähnlichen Dachaufbauten sind ausdrücklich nicht zulässig.
Nutzung von Solarenergie: Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Grund ihrer positiven Auswirkungen auf die Energiebilanz ausdrücklich erwünscht. Dennoch sind sie nur in Dach- oder Wandflächen integriert ohne Aufständerung und nur parallel zur Dach- bzw. Wandhaut zulässig.
5.2 Fassaden
Äußere Gestaltung der Gebäude als Lochfassade, verputzt, gedeckte Farben. Untergeordnete Übergänge auch als voll verglaste Leichtmetallfassaden. Der Außenputz ist als Glat- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen. Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Metallelementen, Kunststoff- oder Faserbetonplatten. Holzverkleidungen als gestaltendes Element sind zulässig.

5.3 Höhenlage
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK) darf maximal 15 cm über dem jeweiligen Höhen-Bezugspunkt liegen.

5.4 Gebäudehöhen
Die Wandhöhe darf bei Hauptgebäuden 7,00 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt die Differenz zwischen der Höhe am Höhen-Bezugspunkt (s.o.) und dem (gedachten) Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe bei Sattel-, Zelt- oder Walmdächern darf entsprechend nicht mehr als 9,00 m betragen.

5.5 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 1 m² betragen. Die Errichtung von Fahnenmasten und Werbepylonen sowie von elektrischen Wechselwerbeanlagen ist unzulässig.

6. Verkehrsflächen

6.1 öffentlicher Gehweg

6.2 Die Einmündungsbereiche aus der Erschließungsstraße sind nach den Richtlinien RAST 06 auszubauen. Entsprechende Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßenoberkante aufzustauen. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrhöhe erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

7.1 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahmen informiert um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

7.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

7.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.

7.4 Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

8.1 öffentliche Grünflächen. Entlang der Lindenstraße sind Linden als klein- oder mittelgroße Stadtbäume zu pflanzen.

8.2 zu pflanzende heimische und standortgerechte Laubbäume, private Flächen. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Pflanzqualität und Arten lt. Artenliste.

8.3 Private Gärten und Vorgärten sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

8.4 Artenliste: (s. Artenliste "Vorläufige Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde Saal a. d. Donau")
Großbäume (Bäume 1. Ordnung):
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Quercus robur Stiel-Eiche
Acer platanoides Spitz-Ahorn Tilia cordata Winter-Linde
Juglans regia Walnuss

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):
Acer campestre Feld-Ahorn Prunus avium Vogelkirsche
Betula pendula Birke Pyrus communis Holzbirne
Carpinus betulus Hainbuche Sorbus aucuparia Eberesche
Malus sylvestris Holzapfel Tilia in Sorten
Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m, B., 14 - 16 cm, Stammumfang zu pflanzen.

Sträucher:
Hartriegel, Hundsrose, Hasel, Weinrose, Pfaffenhütchen (giftig), Kratzbeere, Liguster, Brombeere, Heckenkirsche, Himbeere, Schlehe, Salweide, Kreuzdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, W. Schneeball, Kriechende Rose, G. Schneeball



A) Grundriss, M 1:1000

Auf Grund der aktuellen Feuerbrandgefahr im Gebiet sollte bis auf Weiteres auf die Verwendung von hochantigenen Wirtspflanzen verzichtet werden. Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

8.5 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen: Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujaen und Scheinzypressen, Buntauflaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißlaubig)

8.6 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

8.7 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

8.8 Oberboden: Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LFU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial")

9.1 Als Einfriedung zum Straßenrand sind senkrechte Holzlatenzäune und Metallzäune sowie Mauern (Beton oder Naturstein) mit einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt. Bei Vorgärten kann und soll auf Einfriedungen jedoch ganz verzichtet werden. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 2-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt.

9.2 Zaunsockel sind ausschließlich entlang der Straßen bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

10. Gestaltung des Geländes

10.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

10.2 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der Höhenbezugspunkt darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern mit Vorpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 100 cm sind zulässig.

11. Oberflächenwasser

11.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

11.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

11.3 Auf Grund der Hanglage des Planungsgebietes könnte wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).

11.4 Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

11.5 Je Parzelle ist ein Rückhalteschacht mit mind. 2 m³ Speichervolumen und einem Drosselabfluss von max. 1 l/s zu errichten. Diesem ist anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen einzuleiten, sofern dieses nicht breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird. Kombizisternen mit Rückhalte- und Nutzanteil sind grundsätzlich möglich, sofern das festgesetzte Rückhaltevolumen erreicht wird.

12. Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 DschG)
Art. 8 Abs. 1 DschG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DschG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

13. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

13.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



C) Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlinien Urelände
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Grundstückszufahrt, Lagevorschlag, in der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt
- Parzellennummer mit ca. Grundstücksgröße
- Gebäudevorschlag (Haupt- und Nebengebäude)

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2017

D) Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.10.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.
- 2. Beteiligung der Behörden
Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 09.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 28.02.2018 unter Fristsetzung bis 10.04.2018 beteiligt.
- 3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 09.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2018 bis 10.04.2018 öffentlich ausgelegt.
- 4. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Saal a. d. Donau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.06.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 07.05.2018 als Satzung beschlossen.

Saal a. d. Donau, den (Siegel)
Bürgermeister Christian Nerb

5. Ausfertigung
Der Bebauungs- und Grünordnungsplans besteht aus vorliegendem Plan- sowie dem beiliegende Textteil mit 24 Seiten. Ausgeliefert:

Saal a. d. Donau, den (Siegel)
Bürgermeister Christian Nerb

6. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Saal a. d. Donau, den (Siegel)
Bürgermeister Christian Nerb

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den 31.07.2018

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

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

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Heide VI"



Entwurf: 09.01.2018
Endfassung: 07.05.2018

