

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan " An der Bahnhofstraße" Vilshofen - Markt Rieden M. 1: 1000



Präambel:

Der Markt Rieden hat in Wahrung seiner Planungsaufgabe nach Art.28 des Grundgesetzes und Art.83 der Bayerischen Verfassung, zur geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß §1 BauGB einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Art.1 BayNatSchG) aufgestellt. Die verbindliche Bauleitplanung wurde aus dem vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt und als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Fl.Nr. 465 u. 468 Gemarkung Vilshofen und umfasst ca. 1,33 ha.

A. Festsetzungen durch Planzeichen, §9 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Allgemeine Wohngebiete, §4 BauNVO Abs.(1)u.(2)
	Baugrenze, §23 BauNVO Sofern keine Anpassungen getroffen wurden gelten die Abstände 3 m zur nord-südlichen Grundstücksgrenze und zu öffentlichen Verkehrsflächen, 5 m zu den sonstigen Grundstücksgrenzen
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Fuß-u.Radweg
	Flächenumgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Grünflächen

	Anpflanzen: Bäume, §9 BauGB, (1), 25.a) Anders in Ausnahmefällen (bestimmte Festsetzungen): Standortplanung an bauliche Erfordernisse zulässig, Anzahl der zu pflanzenden Bäume veränderlich.
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
0,34	Grundflächenzahl, GRZ
	Offene Bauweise, §22 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Höhenlage, max. Gebäudehöhe ü. FOK EG Als Maßstab gilt das Ausmaß der Gebäudehöhe zur FOK EG
TH 6.00 m	Maximale Wandhöhe traufseitig Als Maßstab gilt die FOK EG des Gebäudes
	Bestehender Abwasserkanal DN 250
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

B. Festsetzungen durch Text, §9 BauGB

1. Private Flächen

- 1.1 Baukörper:
- 1.1.1 WA: Zulässig sind Gebäude der Klassen 1 und 2, BayBO, Art.2 (3), max. 2 Wohneinheiten/Wohngebäude. (Doppelhaushälfte = 1 Wohneinheit).
- 1.1.2 "Sonstige verfahrensfreie Nebengebäude" gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziff.1 und 2 BayBO i.V. m. Art.6 Abs.9 BayBO bzw. in der jeweils gültigen Fassung, ausgenommen durch Planzeichen festgesetzte Garagen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. In den Parzellen 6,7,8, dürfen in den durch die amtli. HQ 100 - Linie begrenzten Überschwemmungsbereichen u.a. keine baulichen Maßnahmen erfolgen (§78 WHG).

1.2 Höhenfestlegung:

Höhenbezugspunkt ist der Schnittpunkt der Garagenlängsachse mit der an der Zufahrt anliegenden Straßenbegrenzungslinie. FOK Garage = +/- 30 cm zum Höhenbezugspunkt. FOK EG Wohngebäude = +/- 30 cm bezogen auf die mittlere Geländeoberfläche des Baugrundstückes oder auf die FOK Garage. Für die Bemessung der Garagenwandhöhen wird als Bezugspunkt die FOK der Garage angesetzt.

- 1.2.1 Heizölverbraucheranlagen bzw. die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind wegen des stark schwankenden und hohen Grundwasserspiegels und einer möglichen Betroffenheit bei HQ extrem nur ab einer Auflagenflächenhöhe > 357,50 ü.NN zulässig.
- 1.2.2 Für die gesamte zulässige Bebauung einschl. der Infrastruktur sind die amtli. festgesetzten Hochwasserketen 359,50 ü. NN (Nord) und 395,20 ü.NN (Süd) sowie ein Freibord von 50 cm zur HQ 100- Linie zu berücksichtigen.

1.3 Dächer:

- 1.3.1 Dacheindeckungen und Dachmaterialien, die eine Auswaschung von Schadstoffen hervorrufen können, sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.
- 1.3.2 Dacheindeckungen aus grossformatigen Baustoffen (z.B. Bohlen, Tafeln oder Platten) sind nur bis 22° DN zulässig.
- 1.3.3 Dacheindeckungen sind nur in gedeckten Farben, Rot-, Grau- bis Schwarzttönen, zulässig.
- 1.3.4 Flachdächer auf Hauptgebäuden sind nicht zulässig.

1.4 Grundstücke:

- 1.4.1 Abgrabungen/Auffüllungen: Baulich bedingte Geländeangepasstungen sind vorrangig durch bepflanzte Böschungen, Böschungsverhältnis nicht steiler als 1:2 (h/b) herzustellen. Zu den Grundstücksgrenzen sind bei Böschungen Bermen bzw. ein Abstand > 60 cm auf dem natürlichem Geländeniveau freizuhalten. Höhenunterschiede <= 80 cm können mit Stützmauern abgefangen werden. Abgrabungen/Auffüllungen dürfen max. 1,20 m betragen.

1.4.2 Niederschlagswasser:

Sofern bei versickerungsfähigem Untergrund unverschmutztes Niederschlagswasser auf den einzelnen Bauparzellen versickert wird, sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung mit den dazu ergangenen technischen Regeln zu beachten. Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

1.5 Einfriedungen:

- 1.5.1 Einfriedungen sind bis 1,20 m Höhe über GOK und ohne Sockel zulässig. Material: Holz in natürlichen Farbtönen, Metall in Grautönen. nur in Kombination mit einer standortgerechten Gehölzpflanzung/Hecke zulässig.

2. Grünordnung

- 2.1 Öffentliches Grün: In der nach Fertigstellung der Erschliessungsstraße folgenden Pflanzperiode sind die durch Planzeichen festgesetzten Straßendäume fachgerecht zu pflanzen, in ihrer Entwicklung zu fördern und dauerhaft zu unterhalten (FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen). Mindestpflanzqualität BdB, SOL H EW 3XV MDB STU 18-20. Pflanzenverwendung entsprechend Auswahlliste. Innerhalb des Straßenzuges ist nur eine Baumart zu verwenden.

2.2 Privates Grün:

Je Bauparzelle ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubb Baum oder ein Obst-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestqualität Laubb Baum BdB, HEI Cont/201 oder MB 200-250, Obstbaum BdB, H 2XV OB STU 8-10. Standortanpassungen innerhalb des Grundstückes Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ist zudem ein heimisches Gehölz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens zwei verschiedene Arten aus der Auswahlliste, Standort frei wählbar. Mindestqualität Gehölze BdB, 2xv STR 80-100. Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist bis spätestens zwei Jahre nach Bezug fertig zu stellen.

2.3 Auswahllisten Pflanzenverwendung

- 2.3.1 **Straßenbäume:**
Acer campestre "Elsrijk" - Feldahorn "Elsrijk"
Corylus columna - Baumhasel
Fraxinus excelsior "Diversifolia" - Esche "Diversifolia"
Quercus cerris - Zerr-Eiche
Quercus robur - Stiel- Eiche
Sorbus intermedia "Brouwers" - Mehlbeere "Brouwers"
Tilia cordata "Greenspire" - Winterlinde "Greenspire"
Tilia tomentosa "Brabant" - Silberlinde "Brabant"
- 2.3.2 **Große Laubbäume für den öffentl. Raum:**
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide
Tilia cordata - Winterlinde
- 2.3.3 **Kleine bis mittelgroße Laubbäume:**
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus mahaleb - Steinweichsel
Pyrus communis - Gemeine Birne
Salix caprea - Salweide
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

2.3.4 Heimische Gehölze:

Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea - Hagebutte
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB

- 3.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes: Die Argumentation zur Bestimmung des Kompensationsfaktors von 0,3 ist der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan zu entnehmen. Bezogen auf die Eingriffsfläche von ca. 8 160 m² beträgt der Ausgleichsflächenbedarf ca. 2 450 m². Der erforderliche Ausgleich wird im Geltungsbereich auf der für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Fläche (ca. 5010 m²) erbracht und verbucht. Die im Überschwemmungsgebiet (HQ100) liegende und bislang als Acker genutzte Fläche, wird extensiviert (kein Düngereinsatz, max. 2 Mahden/Jahr, 1. Mahd nach dem 15.6.) und mit Laub- und Obstbäumen (Streuobstwiese) überstellt.



4. Überschwemmungsgebiet der Vils

- 4.1 Ausgleich Rückhalteraum: Der durch Flächeninanspruchnahme/-veränderung verloren gehende Rückhalteraum ist genau zu ermitteln und volumengleich auszugleichen. Der Ausgleich ist mit dem WWA vorabzustimmen und die korrekte Ausführung durch Abnahme eines PSV (anerkannter privater Sachverständiger Wasserwirtschaft) nachzuweisen. Auf den Nachweis des "wirkungsgleichen Ausgleichs" kann verzichtet werden.
- 4.2 Freiflächengestaltung: Die geplanten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind in einer gesonderten Fachplanung detailliert darzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt vorabzustimmen.

5. Dachgestaltung:

- 5.3 Dachgestaltung: Gedeckte Farben sollten bevorzugt werden. Flach- und Pultdächer < 22° sollten als begründete Dächer ausgeführt werden.

6. Freiraumgestaltung

- 6.1 Geländeprofilierung: Vorbild der Geländegestaltung sollte der natürliche Geländeverlauf sein. Notwendige Geländeangepasstungen sollten durch bepflanzte Böschungen, oder durch eine Kombination aus Stützmauern und Böschung reguliert werden. Bei Abstützelementen sollte die Trockenbauweise bevorzugt werden (keine Betonfundamente).
- 6.2 Befestigte Flächen: Die Versiegelung von Flächen sollte auf das aus funktionalen Gründen unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt werden.
- 6.2.1 Verkehrsflächen: Mit Ausnahme der Fahrbahnen/Gehwege sollten sämtliche öffentliche Flächen wasseraufnahmefähig belassen bzw. mit offenporigen sowie barrierefreien Bauweisen gestaltet werden.

C. Hinweise

5. Gebäude

- 5.1 Situierung: Die genaue Lage des Gebäudes innerhalb der Baugrenze sollte nach Prüfung der energetischen Nutzungsmöglichkeiten, der Anordnung der Funktionsräume und der wirtschaftlichen Erschliessung optimiert werden.
- 5.2 Schutzmaßnahmen: Besondere Beachtung/Prüfung von Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser.

- 6.3 Regenwasser: Anfallende Niederschläge sollten weit möglichst gesammelt und genutzt oder über die bewachsene Bodenschicht versickert werden. Bei Vermeidung der Inanspruchnahme öffentlicher Entwässerungsanlagen kann, entsprechende Nachweise vorausgesetzt, eine Reduzierung/Aufhebung des grundflächenbezogenen Anteils am Herstellungsbeitrag für die Entwässerungsanlage erreicht werden. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit muss bei Starkregenereignissen, längeren Nässeperioden und bei der Schneeschmelze mit oberflächennahem Schichtwasser gerechnet werden. Beim Bau von Unterkellerungen sollten Maßnahmen gegen Vernässungen getroffen werden. Die Gelände- profilierung bei Eingängen, Lichtschächten etc. sollte ein Abfließen des Wassers ermöglichen.

- 6.4 Begrünung: Die Auswahl der Pflanzen sollte sich überwiegend auf heimische und standortgerechte Arten stützen. Pflanzliche Sonderformen sollten nur akzentuierend verwendet werden.

7. Zeichenerklärung:

7.1 Nutzungsschablone

	Art der baulichen Nutzung
	Bauweise
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Dachform und Dachneigung
	Höhenlage, max. Gebäudehöhe ü. FOK EG Als Maßstab gilt das Ausmaß der Gebäudehöhe
	Max. Wandhöhe traufseitig

7.2 Abkürzungen und Signaturen

	Fertige Ober-Kante (Fußboden)
	Keine Festsetzung
	Parzellenummer
	Geplante Parzellengrenzen
	Höhenmeterlinie mit Höhenangabe ü.N.N
	Amtl. Hochwasserlinie (HQ100)
	Bestehende Böschung

D. Ergänzende Hinweise

8. Verfahrensablauf

- 8.1 Der Marktgemeinderat Rieden hat in der Sitzung vom 09.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht " An der Bahnhofstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2015 bis 19.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- 8.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Umweltbericht in der Fassung vom 26.08.2015 hat in der Zeit vom 02.09.2015 bis 05.10.2015 stattgefunden.
- 8.3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Umweltbericht in der Fassung vom 26.08.2015 hat in der Zeit vom 02.09.2015 bis 05.10.2015 stattgefunden.
- 8.4 Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Umweltbericht in der Fassung vom 06.11.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2015 bis 08.01.2016 beteiligt.
- 8.5 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 06.11.2015 wurde mit der Begründung/Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2015 bis 08.01.2016 öffentlich ausgelegt.

- 8.6 Die Marktgemeinde Rieden hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.01.2016 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Umweltbericht " An der Bahnhofstraße" in Vilshofen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.01.2016 als Satzung beschlossen.

Markt Rieden, den 21.01.2016

Erwin Geitner, Erster Bürgermeister

- 8.7 Ausgefertigt
Markt Rieden, den

Erwin Geitner, Erster Bürgermeister

- 8.8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Umweltbericht " An der Bahnhofstraße" wurde am gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauleitplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Rieden, den

Erwin Geitner, Erster Bürgermeister



Projekt
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in Vilshofen, 92286 Rieden
Fl. Nr. 465 u. 468 Gemarkung Vilshofen - Satzungsbeschluss

"An der Bahnhofstraße"

Bauherr
Markt Rieden vertr.d. Herrn 1.Bgm. Erwin Geitner,
Hirschwalder Straße 27, 92286 Rieden

Massstäbe
1: 1000
21.01.2016/Ga

Änderungen

Freigabe/ Bauherr Datum Unterschrift

Planverfasser
Reinhold Galli
Freier LandschaftsArchitekt & Stadtplaner

Max-Reger-Str.17 - 92286 Rieden - T. 09624/1016 - LArch.Galli@t-online.de

378/08
Plannummer

Planverfasser
Reinhold Galli
Freier LandschaftsArchitekt & Stadtplaner

Max-Reger-Str.17 - 92286 Rieden - T. 09624/1016 - LArch.Galli@t-online.de