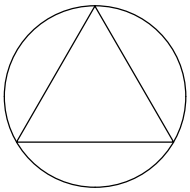
NORDEN



M 1:1000

BEBAUUNGSPLAN NR. 164

Isarstraße-Sandfeld

DER GROSSEN KREISSTADT
DEGGENDORF / NIEDERBAYERN

ENTWURF

Plangrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Entwurf vom 11.09.2023

GROSSE KREISSTADT DEGGENDORF

PLANFERTIGER
Stadt Deggendorf - Stadtplanungsamt
Bearbeiter: Florian Vierl
Zeichner: Theresa Hiendl

Christoph Strasser
Abteilungsleiter

Präambel

Die Stadt Deggendorf erlässt auf Grund

-der §§ 2 Abs.der §§ 2 Abs. 1, 9, und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
-des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
-des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
-der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
-der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Isarstraße-Sandfeld" mit integrierter Grünordnung als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Isarstraße Sandfeld" mit integrierter Grünordnung ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 11.09.2023 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Isarstraße Sandfeld" mit integrierter Grünordnung besteht aus:

1) Planzeichnung A (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil vom 11.09.2023, Lageplan Ausgleichsflläche B und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom 11.09.2023.
3) Anlage: Immissionstechnischer Bericht Nr. 2022-1579 Bebauungsplan Nr. 164 „Isarstraße-Sandfeld" vom 22.07.2022 vom Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH
4) Anlage: Erfassung von Bodenbrütern, Frühjahr 2021, Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 164 "Isarstraße-Sandfeld" vom 07.06.2021 vom Planungsbüro Uwe Schmidt.
5) Anlage: Verkehrsuntersuchung Nr. P502730 zum Bebauungsplan "Isarstraße" in Fischerdorf vom 29.08.2023 durch BERNARD Gruppe ZT GmbH
6) Anlage: Geotechnischer Bericht Nr. 23201386, Baugebiet Isarstraße vom 01.06.2023 von IMH Ingeniergesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH

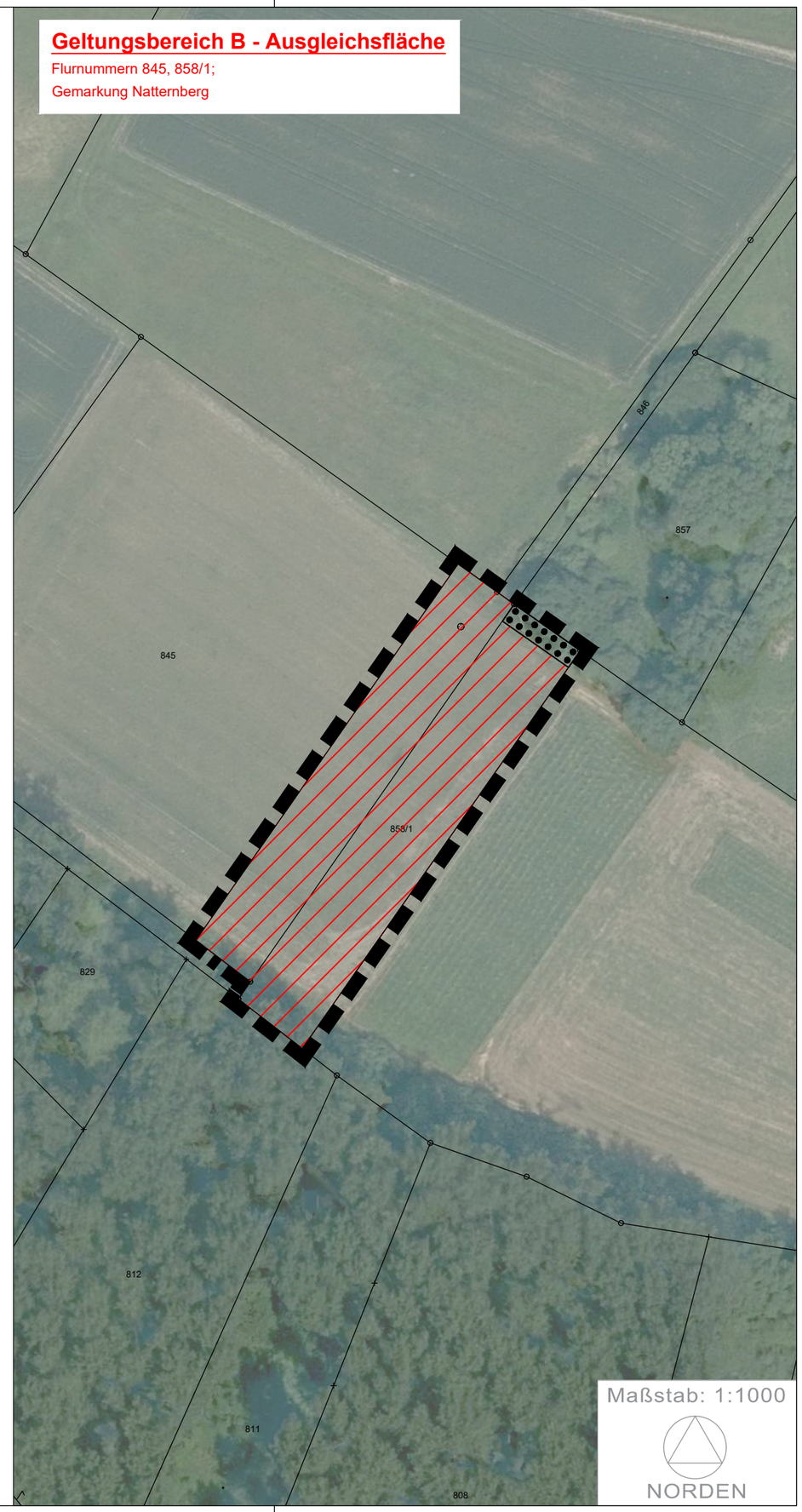
I Planzeichnungen

Geltungsbereich A - Isarstraße - Sandfeld

Geltungsbereich B - Ausgleichsfläche

Flurnummern 845, 858/1;

Gemarkung Natternberg



I Planzeichnungen

Lageplan

II Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1.0 **<u>Art der baulichen Nutzung</u>** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.1 WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2.0 **<u>Maß der baulichen Nutzung</u>** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Wandhöhe maximal
Grundflächenzahl maximal	Geschossflächenzahl maximal
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

2.2 II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier: zwei

2.3 WH max. 7,5m Wandhöhe maximal, über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche, hier: maximal 7,5m

2.4 B1 Bezugspunkt B1 - B35, Bezugspunkt jeweils für die Bauparzelle zur Konstruktion der traufseitigen Wandhöhe

3.0 **<u>Bauweise und Baugrenzen</u>** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 E nur Einzelhäuser zulässig

3.3 D nur Doppelhäuser zulässig

3.4 EH nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

3.5 o offene Bebauung

3.6 festgesetzte Firstrichtung

3.7 Garagen außerhalb des Bauraumes

4.0 **<u>Verkehrsflächen</u>** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 V öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich

4.4 P öffentlicher Parkplatz

4.5 öffentlicher Feld- und Waldweg

4.6 öffentlicher Fuß- und Radweg

4.7 öffentlicher Mehrzweckstreifen; unversiegelte Fläche: Parken und Baumpflanzungen zulässig

4.8 Einfahrtsbereich

4.9 OK Straße 312,5 m ü NN, Oberkante Straße in Metern über Normalnull

5.0 **Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

5.1 Elektrizität

5.2 Wasser; Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

5.3 Regenrückhaltebecken

6.0 **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 öffentliche Grünfläche; Anlage als Extensivwiese mit Regiosaatgut, maximal dreimal jährliche Mahd

6.2 Spielplatz; Anlage von kräuterreichem Rasen, mehrschürig

6.3 Baum zu pflanzen; Pflanzauswahl unter Ziffer IV 6.8 der textlichen Festsetzungen

6.4 Straßenbaum zu pflanzen, Pflanzenauswahl unter Ziffer 6.9 der textlichen Festsetzungen

7.0 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden Natur und Landschaft** (Art. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 zugeordnete Ausgleichsfläche, Ausgangs- und Zielzustand unter Ziffer IV. 6.11.2

7.2 Fläche zum Erhalt von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.0 **sonstige Planzeichen**

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baubauungsplanes; A Isarstraße - Sandfeld, B Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Bautypen (E,D,EH)

III Hinweise durch Planzeichen

1.0 Vorgeschlagene Baukörper

2.0 Gebäude Bestand, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.0 KFZ-Stellplätze

4.0 GA Vorgeschlagene Garagen innerhalb des Bauraumes

5.0 ⊙ Vorgeschlagene Baumstandorte

6.0 — — — Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke

7.0 1 Nummerierung einer möglichen Parzellierung

IV Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, Art. 81 BayBO und Hinweise durch Text

1.0 **Art der baulichen Nutzung**

1.1 **Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO**
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
Je Einfamilienhaus, Kettenhaus und Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

2.0 **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 **Grundflächenzahl**

2.1.1 0,35 als Höchstmaß.

2.1.2 Es gelten die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

2.2 **Geschossflächenzahl**
0,6 als Höchstmaß.

2.3 **Höhe der baulichen Anlagen**
Traufseitige Wandhöhe max. 7,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt unter Ziffer II 2.4.

2.4 **Abstandsflächen**

2.4.1 Abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO wird für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe das Maß vom jeweiligen Höhenbezugspunkt gemäß Ziffer II 2.4 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand festgesetzt.

2.4.2 Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind die dort genannten Nebengebäude bis zu einer Höhe von 3,25 m über dem Höhenbezugspunkt gemäß Ziffer II 2.4 in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig, sofern eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m über dem geplanten Gelände nicht überschritten werden.

2.4.3 Im Übrigen sind die Abstandsflächen gemäß der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

2.5 **Unterkellerungen**
Unterkellerungen sind mit Ausnahme der Fläche für Versorgungsanlagen gemäß Ziffer II 5 unzulässig.

3.0 Bauweise

3.1 Offene Bauweise

Es ist eine offene Bauweise (o) entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Haustypen

Entsprechend der Planzeichnung sind nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Planzeichen unter Ziffer II 3.6.

4.0 Garagenvorplätze/ Stellplätze/ Nebengebäude

4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten; bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

4.2 Grundstückszufahrten sind nur in den festgesetzten Bereichen gemäß Ziffer II 4.8 zulässig

4.3 Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

4.4 Die Fußbodenoberkante von Nebengebäuden darf eine Höhe von +0,25 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt gemäß Ziffer II 2.4 nicht überschreiten.

4.5 Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

4.6 Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

5.0 Bauliche Gestaltung

5.1 Dachgestaltung

5.1.1 Dächer von Hauptbaukörpern sind als Satteldach mit einer Neigung zwischen 23° - 40° auszuführen.

5.1.2 Dachdeckung ist in Rot-Braun oder Schwarz-Grau-Tönen auszuführen.

5.1.3 Solarenergiegewinnung ist auf den Dachflächen zulässig.

5.1.4 Doppelhäuser sind mit einer durchgehenden First- und Trauflinie sowie einer einheitlichen Dachdeckung auszubilden.

5.2 Einfriedungen

5.2.1 Zulässig sind als Einfriedungen Hecken aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, Holzlatten- und Metallzäune sowie Maschenzäune.

5.2.2 Massive Einfriedungen durch Mauern sind nicht zulässig.

5.2.3 Für alle Zaun-Einfriedungen gilt eine maximale Höhe von 1,20 m ab Oberkante des fertigen Geländes.

5.2.4 Zulässig sind ausschließlich Punktfundamente für Zaunpfosten, durchlaufende Zaunsockel sind nicht zulässig.

5.2.5 Zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit vom mindestens 10 cm einzuhalten.

6.0 Grünordnung

6.1 In jedem Privatgarten ist mindesten ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste unter Ziffer IV 6.8 zu pflanzen. Dabei ist der gesetzliche Mindestabstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

6.2 Die festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

6.3 Die Baumscheiben müssen im öffentlichen Bereich eine offene, nicht befestigte Fläche von mindestens 15 m² und eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen. Sie sind mit geeigneten Mitteln (Hochbordsteine, Poller und des gleichen) vor den Überfahrten mit Kraftfahrzeugen zu sichern. Baumscheiben sind vorn jeglichen Leitungstrassen frei zu halten.

6.4 Die Mindestpflanzgrößen für festgesetzte Bäume betragen:

-im öffentlichen Raum	18/20cm Stammumfang.
-im privaten Raum	12/14cm Stammumfang.

6.5 Zu pflanzende Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) nach Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu pflanzen. Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen und bis zu ihrer Bestandsicherheit zu pflegen. Ausfälle sind unverzüglich zu ersetzen.

6.6 Eine veränderte räumliche Anordnung der durch Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist nur aus nachvollziehbaren gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist bindend.

6.7 Zum Schutz der unterirdischen Versorgungsleitungen vor Einwirkungen durch Baumwurzeln der zu pflanzenden Bäume sind bei Bedarf geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

6.8 Für die unter Ziffer II 6.3 und Ziffer III 5.0 festgesetzten Bäume sind autochthone, heimische Laubbäume sowie Obstbäume in regionalen Sorten, Walnussbaum und Esskastanie zulässig.
Es gilt folgende Liste zur Pflanzauswahl:

- -Feld-Ahorn, Acer campestre
- -Spitz-Ahorn, Acer platanoides
- -Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus
- -Birke, Betula pendula
- -Esskastanie, Castanea sativa
- -Walnussbaum, Jugland Regia

-Holz-Apfel, Malus sylvestris
-Vogel-Kirsche, Prunus avium
-Wild-Birne, Pyrus communis
-Stieleiche, Quercus robur
-Trauben-Eiche, Quercus petraea
-Silber-Weide, Salix alba
-Winter-Linde, Tilia cordata
-Sommer-Linde, Tilia platyphyllos
-Berg-Ulme, Ulmus glabra
-Alle heimischen Obstgehölze als Hochstamm und Halbstamm, in regionalen Sorten

6.9 Für die unter Ziffer II 6.4 festgesetzten Straßenbäume gilt folgende Liste zur Pflanzauswahl:

-Feldahorn, Acer campestre, in Sorten
-Spitzahorn, Acer platanoides, in Sorten
-Purpurerle, Alnus x späthii
-Hainbuche, Carpinus betulus, in Sorten
-Stadt-Ulme, Ulmus-Hybride, in Sorten
-Winterlinde, Tilia cordata, in Sorten

6.10 Schutz der heimischen Insektenwelt

Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebiets werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

6.11 Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

6.11.1 Zuordnung der Ausgleichsfläche

Den Bauparzellen wird zum Ausgleich für verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft die im Geltungsbereich B festgesetzte Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Fläche mit einer Größe von 2527m² liegt auf den Flurnr. 845 und 858/1 der Gemarkung Natternberg.

6.11.2 Zielzustand und -maßnahmen

Ausgangsbestand: Acker
Zielzustand: artenreiche Stromtalwiese der Donauaue, 2527 m²
Herstellungsmaßnahmen: Über einen Zeitraum von 2 Jahren Anbau und Abernten von Wintergetreide ohne Düngung; im darauffolgenden Sommer Abernten des Wintergetreides, Grubbern und Eggen mit anschließender Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen der Umgebung; erste Übertragung Mitte Juli, zweite Übertragung Mitte September; danach zweimal jährliche Mahd: 1. Schnitt nach dem 1.7.; nach Bedarf Schröpfschnitte zur Steuerung der Vegetationsentwicklung in den ersten drei Jahren nach Mähgutübertragung;
Dauerhafte Pflegemaßnahmen: zweimal jährliche Mahd: 1. Schnitt nach dem 1.7. keine Düngung und Pflanzenschutz; Abtransport des Mähguts; keine Mulchmahd

7.0 Schallschutz

7.1 Es sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

7.2 Zum passiven Schallschutz wird die Einhaltung eines bewerteten Bau-Schall-dämm-Maßes R'w,ges von 33 bis 37 dB(A) (Variante 1) bzw. von 30 bis 34 dB(A)

(Variante 2) innerhalb des Plangebiets für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Schlafräume sind möglichst auf den lärmabgewandten Seiten einzuplanen. Die Mindestanforderungen an die Fassaden kann dem Kapitel 11.2 des Schallgutachtens der IFB Eigenschenk GmbH mit der Auftrag Nr. 3220873 entnommen werden. Der Nachweis der Luftschalldämmung ist für die Bauparzellen zu erbringen.
Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen für die Auslegung der Außenbauteile die erforderlichen Mindest-Bau-Schalldämm-Maße für die Variante 1 der Schallprognose anzuwenden und wenn möglich gegenüber den Mindestanforderungen leicht zu erhöhen, sodass geringfügigen Ungenauigkeiten in der Ausführung entgegengewirkt wird.

V Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.0 Plangrundlage

Der Plandarstellung dieses Bebauungsplans liegen die aktuellen Vermessungen des Vermessungsamtes Deggendorf zu Grunde. Die Maße sind an Ort und Stelle vom potentiellen Bauherren zu überprüfen. Rechte können aus der Plandarstellung nicht abgeleitet werden.

2.0 Bauökologie

Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu achten.

3.0 Altlasten

Beim Auftreten von Bodenverunreinigungen oder Grundwasserverschmutzung ist das Landratsamt Deggendorf unverzüglich zu verständigen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei entsprechend belastetem Material die Separierung, Untersuchun auf entsprechendeParameter sowie gegebenfalls die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt.

4.0 Flächenversiegelung

Flächenversiegelungen sind auf des notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen. Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

5.0 Bodendenkmäler

Denkmalfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

6.0 Hochwassergefahrenfläche für ein Extremhochwasser (seltenes Hochwasser, HQextrem)

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann, insbesondere durch die Lage in einem Risikogebiet gemäß § 78 b WHG, nicht ausgeschlossen werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden unter anderem folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:
-Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höherliegen als die

umgebende Geländeoberfläche.

-Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.

-Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.

Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.
Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
Aufgrund der erkundeten stark gespannten Grundwasserverhältnisse in Hochwassersituationen wird vorliegend für die Erschließung des Baufeldes und Gründung von Gebäuden eine überwiegende Aufschüttung zur Vermeidung eines "Durchstoßens" der bindigen Deckschichten bzw. vertikaler Durchlässigkeiten in Abstimmung mit den notwendigen Höhen der Kanalleitungen etc. und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt empfohlen. Detailplanungen sind nochmals mit dem Baugrundsachverständigen in einem Entwurfsbericht nach DIN EN 1997 abzustimmen bzw. zu bestätigen. Für eine exakte Gründungsempfehlung zur Gründung von Bauwerken/Gebäuden ist für die einzelnen Gebäude nach Vorlage der genauen Lage, geplanten Grundstückstiefen etc. eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN EN 1997 notwendig!

7.0 Angrenzende Landwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

8.0 Einfriedungen

Zur öffentlichen Straße hin wird aus gestalterischen Gründen die Einfriedung mittels Holzzaun in regelmäßiger, senkrechter Lattung empfohlen. Dieser sollte mit leichtem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden, um den Straßenraum durch randliche, vor den Zäunen angeordnete Grünstreifen aufzuwerten. Die vorgelagerten Grünstreifen zwischen Fahrbahnkante und Einfriedung sollten gärtnerisch als Wiesen-, Rasen- oder Schotterrasenflächen, Blühstreifen oder Staudenflächen begrünt werden.

VI Zugänglichkeit der technischen Normen, Richtlinien, etc.

Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften sowie die Ortssatzung auf die der Bebauungsplan in seiner planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Stadt bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.