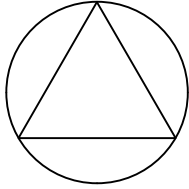


NORDEN



M 1:1500

BEBAUUNGSPLAN NR. 178

Historische Siedlung

Gaisberg

DER GROSSEN KREISSTADT
DEGGENDORF / NIEDERBAYERN

ENTWURF

Plangrundlage
Geobasisdaten © Bayerische
Vermessungsverwaltung 2024

Entwurf vom 06.02.2024

GROSSE KREISSTADT DEGGENDORF

PLANFERTIGER
Stadt Deggendorf - Stadtplanung
Bearbeiter: Florian Vierl
Gezeichnet: Theresa Hiendl

Christoph Strasser
Abteilungsleiter

Präambel

Die Stadt Deggendorf erlässt auf Grund

- 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 "Historische Siedlung Gaisberg" mit integrierter Grünordnung als Satzung.

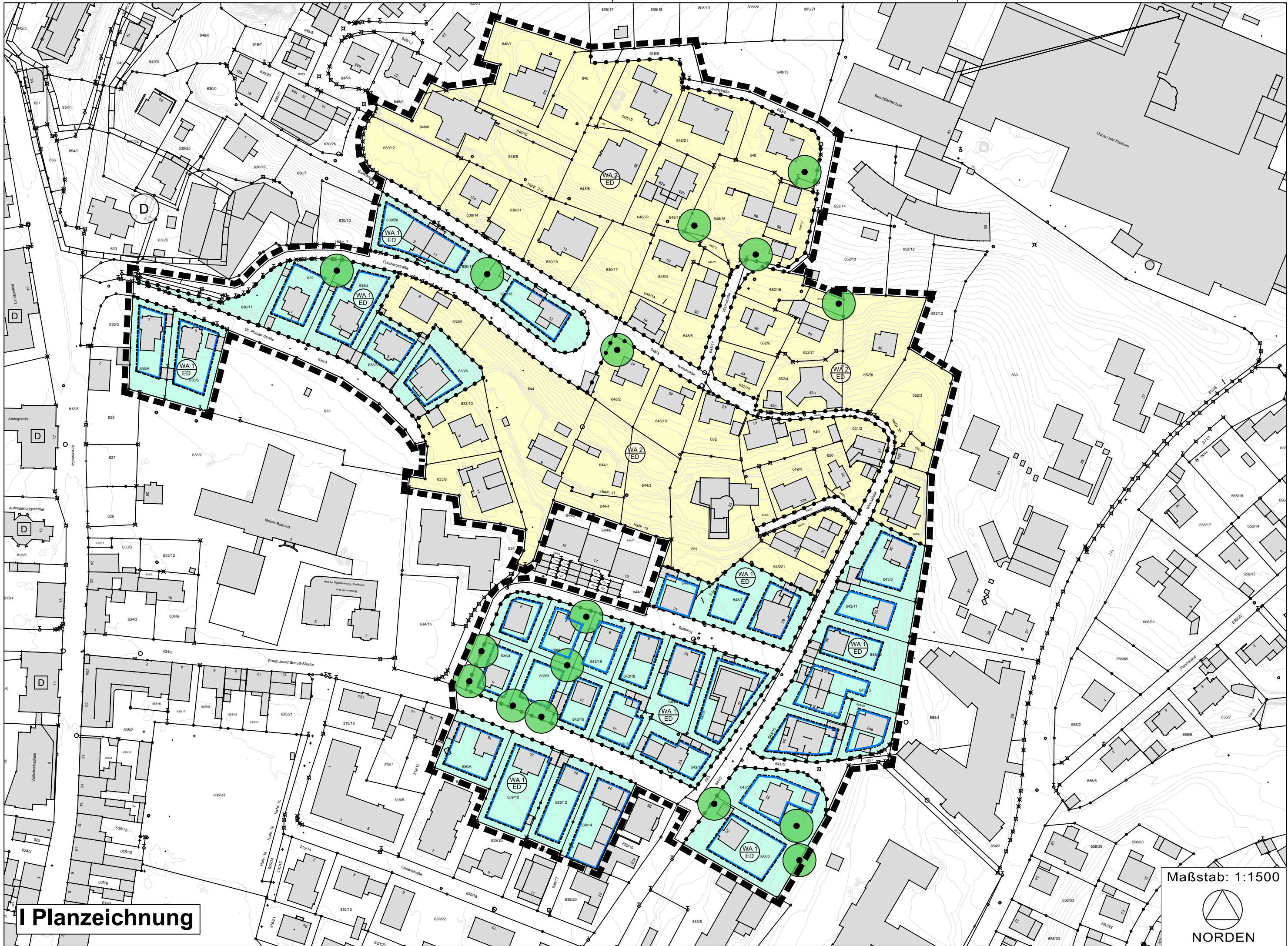
§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes "Historische Siedlung Gaisberg" mit integrierter Grünordnung ist die Planzeichnung M 1:1500 vom 06.02.2024 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Historische Siedlung Gaisberg" mit integrierter Grünordnung besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:1500) mit zeichnerischem Teil vom 06.02.2024, den planlichen und textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung mit Umweltbericht vom 06.02.2024.




I Planzeichnung

Maßstab: 1:1500



II Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.1  Allgemeines Wohngebiet;
Haustyp, hier: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.1.1  Allgemeines Wohngebiet 1

1.1.2  Allgemeines Wohngebiet 2

2.0 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)


2.1 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.2  Baugrenze

3.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 15 Nr. 5 BauGB)

3.1  Baum zu erhalten

4.0 sonstige Planzeichen

4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

4.2  Abgrenzung von **Gebieten mit und ohne Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen**

III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

1.0  Bestehende Gebäude

2.0  Bestehende Grundstücksgrenzen

3.0 390/28 Bestehende Flurnummern

4.0 11 **Bestehende Hausnummern**

5.0  Einzeldenkmal

6.0  Bodendenkmal

IV Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, § 176 BauGB, Art. 81 BayBO und Hinweise durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

2.2 Grundflächenzahl

2.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf den folgenden Wert nicht überschreiten: 0,40.

2.2.2 Die Grundflächenzahl darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur bis zu einem Wert von 0,60 überschritten werden.

2.3 **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf den folgenden Wert nicht überschreiten: 1,00

3.0 Bauweise, **Baugrenzen**

3.1 offene Bauweise

Es ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.2 **Hausformen**

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Für das WA 2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch Festsetzung bestimmt.

4.0 Erschließung und Stellplätze

4.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Großen Kreisstadt Deggendorf, in der jeweils gültigen Fassung.

5.0 Grünordnung

- 5.1** Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsmaßnahmen ausgenommen.
- 5.2** Beim Neubau von Hauptgebäuden ist pro vollen 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum gem. Pflanzliste unter Punkt IV 5.6 zu pflanzen. Dabei ist der gesetzliche Mindestabstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 5.3** Die festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen.
- 5.4** Die Mindestpflanzgrößen für festgesetzte Bäume beträgt:
- 18 bis 20 cm Stammumfang.
- 5.5** Zu pflanzende Bäume sind spätestens 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.
- 5.6** Es werden folgende Baumarten als Pflanzauswahl straßenseitig festgesetzt:
- Amberbaum, Liquidambar styraciflua
 - Brabanter Silberlinde, Tilia tomentosa, ‚Brabant‘
 - Esskastanie, Castanea sativa
 - Feldahorn, Acer campestre, in Sorten
 - Französischer Ahorn, Acer monspessulanum
 - Hainbuche, Carpinus betulus, in Sorten
 - Hopfenbuche, Ostrya carpinifolia
 - Japanische Zelkove, Zelkova serrata, ‚Green Vase‘
 - Schnurbaum, Sophora japonica
 - Spitzahorn, Acer platanoides ‚Columnare‘
 - Stadt-Ulme, Ulmus-Hybride
 - Stiel-Eiche, Quercus robur
 - Trauben-Eiche, Quercus petraea
 - Traubenkirsche, Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘
 - Ungarische Eiche, Quercus frainetto
- 5.7** Flachdächer sind ab einer Fläche von 50 m² zu begrünen. Die Begrünung hat mindestens extensiven Standards zu genügen (durchwurzelbare Mindestschichtdicke 8 cm). Ausgenommen von der Vorgabe der Begrünung sind Dachterrassen sowie Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie.
- 5.8** Bei Stützmauern hat eine entsprechende Begrünung mit Kletterpflanzen zu erfolgen.
- 5.9** Die Beleuchtung ist "insektenfreundlich" in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten. Sie ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es sind LED-Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (warmweiß, Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) zu verwenden. Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben

abgeschirmt sein. Die Anstrahlung von Bäumen und angrenzender Biotopflächen aus rein gestalterischen Gründen ist unzulässig.

V Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Altlasten

Beim Auftreten von Bodenverunreinigungen oder Grundwasserverschmutzungen ist das Landratsamt Deggendorf unverzüglich zu verständigen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei entsprechend belastetem Material die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter sowie ggf. die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt.

3.2 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.

3.3 Artenschutz

Diverse Fledermausarten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Diese ziehen regelmäßig in ein nördliches Jagdhabitat. Bei Bauanträgen ist dies zu berücksichtigen.

3.4 Wildwasserabfluss und Sturzfluten

Zur Erhöhung der Sicherheit gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten sollten alle Eingangsbereiche, Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 - 20 cm höher als die umgebende Geländeoberfläche geplant werden.

Zudem sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

3.5 Rückhalt und Nutzung von Regenwasser

Überschüssiges, unbelastetes Regenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen sollte getrennt vom Schmutzwasser erfasst und soweit wie möglich als Brauchwasser genutzt werden.

3.6 Höhenentwicklung

Bei Planungen soll die für das Quartier prägende Höhenentwicklung von straßen- seitig zwei erlebbaren Vollgeschossen gewahrt werden.

