

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:



ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FCN +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Entwurfssfassung: 14.11.201

Fassung vom Satzungsbeschluss: _____.____.____

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	5
3	Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Flächen für Garagen und Zufahrten	6
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
3.6	Grünordnung	6
3.6.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen	6
3.6.2	Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen	7
4	Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	9
4.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
4.1.1	Wohngebäude	9
4.1.2	Garagen und Carports	10
4.1.3	Allgemeine Baugestaltung	11
4.2	Einfriedungen	11
4.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)	11
5	Sonstige Festsetzungen	11
6	Textliche Hinweise	13
7	Anlage	15

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeihenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Riekofen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bachstraße Nord II**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 833 (TF), 833/1, 833/2 (TF), 833/7 (TF), 834/2 (TF) und 834/6 (TF) der Gemarkung Taimering, Gemeinde Riekofen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
- 4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO
- 5 Sonstige Festsetzungen
- 6 Textliche Hinweise
- 7 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Riekofen, den _____.
.....

(Siegel)

Erster Bürgermeister Johann Schiller

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Riekofen hat in der Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat Riekofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

5. Ausgefertigt

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,3 (*)	max. 0,6 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

3.4 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An den festgesetzten Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m frei zu halten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 20 m² und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.6 Grünordnung

3.6.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.6.1.1 Bepflanzung Erschließungsstraße

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia Splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

3.6.1.2 Gliedernde Grünfläche

Die gliedernde Grünfläche entlang des Mühlweges ist mit Rasen anzusäen.

3.6.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

3.6.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

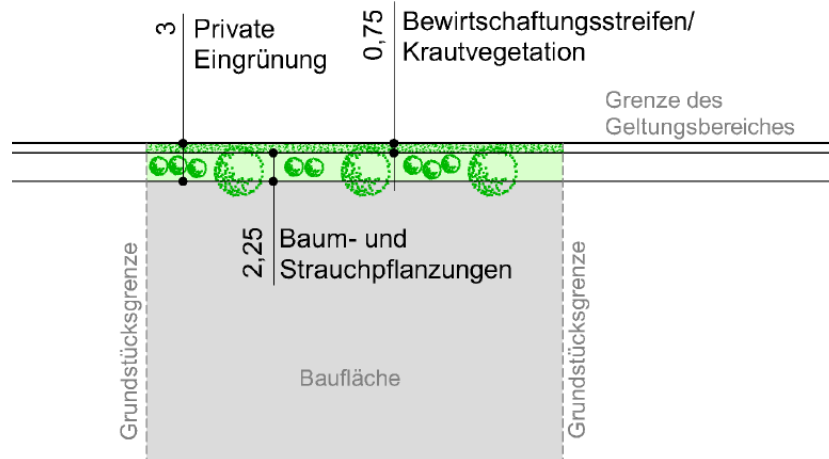
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

3.6.2.1 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung sind in Teilbereichen entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze auf privaten Grundstücken Einzelbäume und freiwachsende Strauchhecken zwingend zu pflanzen.

Im Norden der Parzellen 1, 2 und 3 sowie im Westen der Parzelle 1 ist ein gehölzfreier Bewirtschaftungsstreifen mit einer Breite von 0,75 m einzuhalten. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Schnitt:



Einzelbäume, Standort zwingend

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise zusammengesetzt aus folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

3.6.2.2 Baumanteil

Pro 200 m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

3.6.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu lässig.

3.6.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

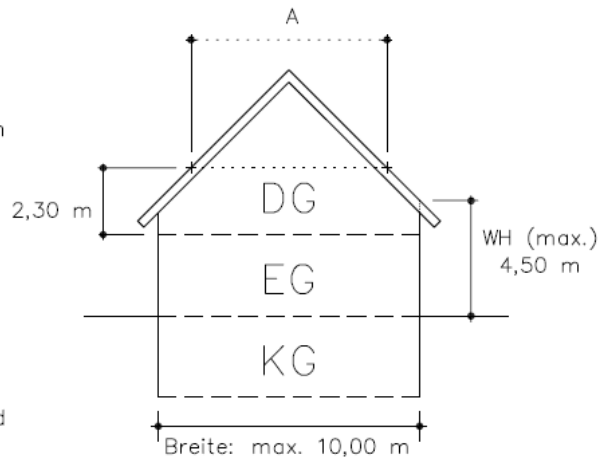
4.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist.

Gebäudetyp E+D

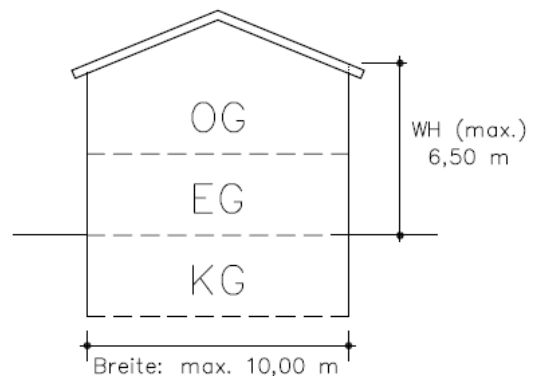
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO–1998 i.V. mit Art. 83 (7) BayBO–2008)

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° – 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° – 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen



Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Stellung	Die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten wird parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90 Grad hierzu gedreht festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen; bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m

Dachaufbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D ; nur stehende Formate, max. 2,5 m² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig <u>Sonnenkollektoren</u> sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.</p>
Anbauten	<p><u>Gebäudetyp E+D</u> nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform wie Hauptbaukörper, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst <u>Gebäudetyp E+1</u> nur angestellte Baukörper mit Pult- od. Flachdach oder in Verlängerung des Hauptdaches, Breite max. 1/2 der Gebäudelänge <u>Tiefe von Anbauten</u>: max. 2,00 m</p>
Wandhöhen	<p>Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenwand von der OK des fertiggestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.</p>
Höhenlage	<p>Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK Fertig-Fußboden des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt; sie darf maximal 0,30 m über dem Straßenbezugspunkt liegen. Straßenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Grundstückszufahrt.</p>

4.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Pult- und Flachdach sowie Satteldach

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,20 m über Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist das Straßenniveau der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Zufahrt.

Wandhöhe max. 2,80 m, gemessen von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Grenzgaragen Grenzgaragen und grenznahen Garagen wird bei einer grundsätzlich offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingeräumt.

In Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind für diese Garagen, bei einer Wandhöhe von max. 2,80 m im Einfahrtsbereich, auch größere Wandhöhen über natürlichem Gelände zulässig.

4.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

4.2 Einfriedungen

Zur Schaffung eines möglichst dorftypischen Straßenraumes sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten ohne Einfriedung offen anzulegen.

Sofern in den übrigen Bereichen auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- mit senkrecht gelatteten Holz-, Hanichel oder Metallzäunen mit einer Höhe von 0,80 bis max. 1,00 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche und ohne sichtbaren Sockel vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Freihaltung eines Bewirtschaftungsstreifens sind an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

- Einfriedungen um 0,75 m
- festgesetzte Heckenpflanzungen um 1,25 m

zurückzusetzen.

4.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mitgerechnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorwiegend wassergebundene Decken, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden. Werden nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser seitlich in den Untergrund versickern zu lassen.

Dachentwässerung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und/oder in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung einzuleiten.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geländeangleichungen im natürlichen Gefälle (mindestens 1:2) vorzunehmen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

6 Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Den künftigen Bauherren wird dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten, da sich im Baugebiet ein amtliches Bodendenkmal befindet.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Einsatz von Zisternen

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Abfallentsorgung

Alle Parzellen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen.

7 Anlage

Berichtigung Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen

M 1 : 5.000

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:



Entwurfassung: 14.11.201

Fassung vom Satzungsbeschluss: ____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	5
3	Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Flächen für Garagen und Zufahrten.....	6
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
3.6	Grünordnung	6
3.6.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen.....	6
3.6.2	Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen.....	7
4	Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	9
4.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
4.1.1	Wohngebäude.....	9
4.1.2	Garagen und Carports.....	10
4.1.3	Allgemeine Baugestaltung.....	11
4.2	Einfriedungen	11
4.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)	11
5	Sonstige Festsetzungen	11
6	Textliche Hinweise	13
7	Anlage	15

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeihenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Riekofen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bachstraße Nord II**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 833 (TF), 833/1, 833/2 (TF), 833/7 (TF), 834/2 (TF) und 834/6 (TF) der Gemarkung Taimering, Gemeinde Riekofen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
- 4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO
- 5 Sonstige Festsetzungen
- 6 Textliche Hinweise
- 7 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Riekofen, den _____.

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Riekofen hat in der Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat Riekofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

5. Ausgefertigt

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,3 (*)	max. 0,6 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

3.4 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An den festgesetzten Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m frei zu halten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 20 m² und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.6 Grünordnung

3.6.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.6.1.1 Bepflanzung Erschließungsstraße

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia Splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

3.6.1.2 Gliedernde Grünfläche

Die gliedernde Grünfläche entlang des Mühlweges ist mit Rasen anzusäen.

3.6.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

3.6.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

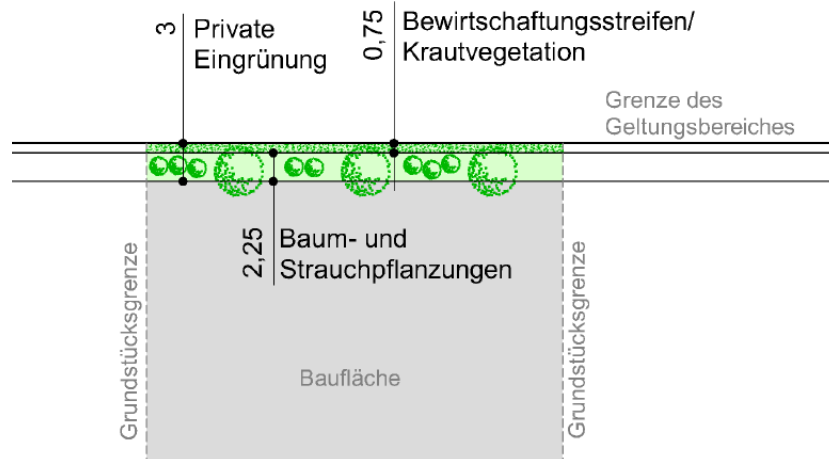
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

3.6.2.1 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung sind in Teilbereichen entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze auf privaten Grundstücken Einzelbäume und freiwachsende Strauchhecken zwingend zu pflanzen.

Im Norden der Parzellen 1, 2 und 3 sowie im Westen der Parzelle 1 ist ein gehölzfreier Bewirtschaftungsstreifen mit einer Breite von 0,75 m einzuhalten. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Schnitt:



Einzelbäume, Standort zwingend

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise zusammengesetzt aus folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

3.6.2.2 Baumanteil

Pro 200 m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

3.6.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu lässig.

3.6.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

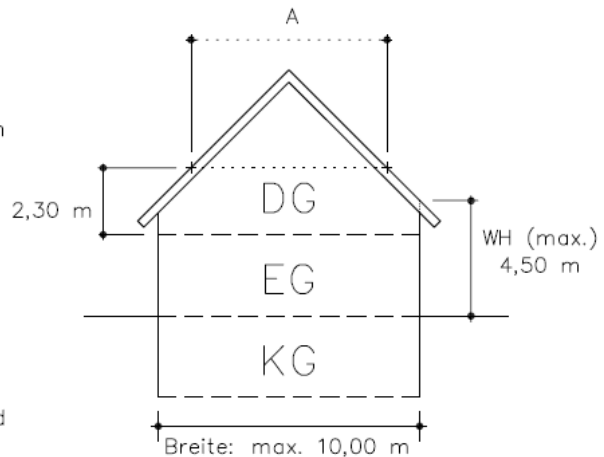
4.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist.

Gebäudetyp E+D

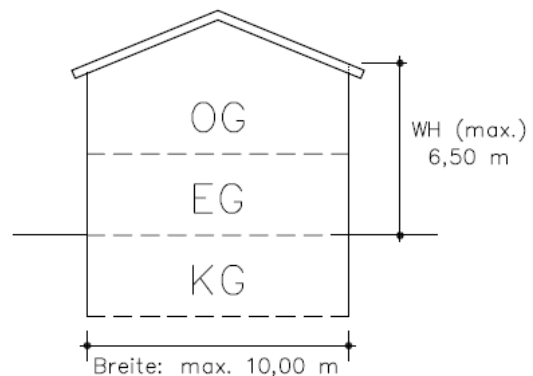
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO–1998 i.V. mit Art. 83 (7) BayBO–2008)

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° – 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° – 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen



Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Stellung	Die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten wird parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90 Grad hierzu gedreht festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen; bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m

Dachaufbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D ; nur stehende Formate, max. 2,5 m² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig <u>Sonnenkollektoren</u> sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.</p>
Anbauten	<p><u>Gebäudetyp E+D</u> nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform wie Hauptbaukörper, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst <u>Gebäudetyp E+1</u> nur angestellte Baukörper mit Pult- od. Flachdach oder in Verlängerung des Hauptdaches, Breite max. 1/2 der Gebäudelänge <u>Tiefe von Anbauten</u>: max. 2,00 m</p>
Wandhöhen	<p>Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenwand von der OK des fertiggestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.</p>
Höhenlage	<p>Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK Fertig-Fußboden des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt; sie darf maximal 0,30 m über dem Straßenbezugspunkt liegen. Straßenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Grundstückszufahrt.</p>

4.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Pult- und Flachdach sowie Satteldach

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,20 m über Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist das Straßenniveau der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Zufahrt.

Wandhöhe max. 2,80 m, gemessen von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Grenzgaragen Grenzgaragen und grenznahen Garagen wird bei einer grundsätzlich offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingeräumt.

In Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind für diese Garagen, bei einer Wandhöhe von max. 2,80 m im Einfahrtsbereich, auch größere Wandhöhen über natürlichem Gelände zulässig.

4.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

4.2 Einfriedungen

Zur Schaffung eines möglichst dorftypischen Straßenraumes sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten ohne Einfriedung offen anzulegen.

Sofern in den übrigen Bereichen auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- mit senkrecht gelatteten Holz-, Hanichel oder Metallzäunen mit einer Höhe von 0,80 bis max. 1,00 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche und ohne sichtbaren Sockel vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Freihaltung eines Bewirtschaftungsstreifens sind an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

- Einfriedungen um 0,75 m
- festgesetzte Heckenpflanzungen um 1,25 m

zurückzusetzen.

4.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mitgerechnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorwiegend wassergebundene Decken, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden. Werden nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser seitlich in den Untergrund versickern zu lassen.

Dachentwässerung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und/oder in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung einzuleiten.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geländeangleichungen im natürlichen Gefälle (mindestens 1:2) vorzunehmen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

6 Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Den künftigen Bauherren wird dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten, da sich im Baugebiet ein amtliches Bodendenkmal befindet.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Einsatz von Zisternen

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Abfallentsorgung

Alle Parzellen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen.

7 Anlage

Berichtigung Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen

M 1 : 5.000

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Entwurfassung: 14.11.201

Fassung vom Satzungsbeschluss: ____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	5
3	Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Flächen für Garagen und Zufahrten	6
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
3.6	Grünordnung	6
3.6.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen	6
3.6.2	Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen	7
4	Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	9
4.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
4.1.1	Wohngebäude	9
4.1.2	Garagen und Carports	10
4.1.3	Allgemeine Baugestaltung	11
4.2	Einfriedungen	11
4.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)	11
5	Sonstige Festsetzungen	11
6	Textliche Hinweise	13
7	Anlage	15

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeihenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Riekofen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bachstraße Nord II**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 833 (TF), 833/1, 833/2 (TF), 833/7 (TF), 834/2 (TF) und 834/6 (TF) der Gemarkung Taimering, Gemeinde Riekofen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
- 4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO
- 5 Sonstige Festsetzungen
- 6 Textliche Hinweise
- 7 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Riekofen, den _____.

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Riekofen hat in der Sitzung vom _____. die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis _____. beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis _____. öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat Riekofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____. als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riekofen, den _____.

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

5. Ausgefertigt

Gemeinde Riekofen, den _____.

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riekofen, den _____.

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,3 (*)	max. 0,6 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

3.4 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An den festgesetzten Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m frei zu halten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 20 m² und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.6 Grünordnung

3.6.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.6.1.1 Bepflanzung Erschließungsstraße

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia Splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

3.6.1.2 Gliedernde Grünfläche

Die gliedernde Grünfläche entlang des Mühlweges ist mit Rasen anzusäen.

3.6.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

3.6.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

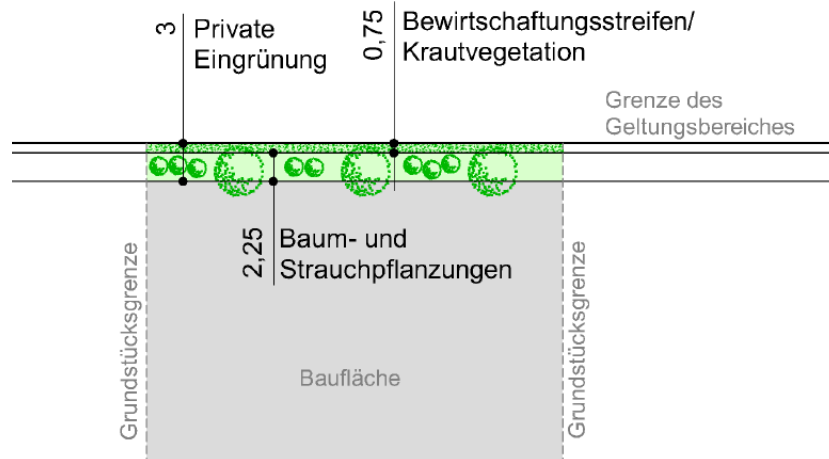
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

3.6.2.1 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung sind in Teilbereichen entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze auf privaten Grundstücken Einzelbäume und freiwachsende Strauchhecken zwingend zu pflanzen.

Im Norden der Parzellen 1, 2 und 3 sowie im Westen der Parzelle 1 ist ein gehölzfreier Bewirtschaftungsstreifen mit einer Breite von 0,75 m einzuhalten. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Schnitt:



Einzelbäume, Standort zwingend

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise zusammengesetzt aus folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

3.6.2.2 Baumanteil

Pro 200 m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

3.6.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu lässig.

3.6.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

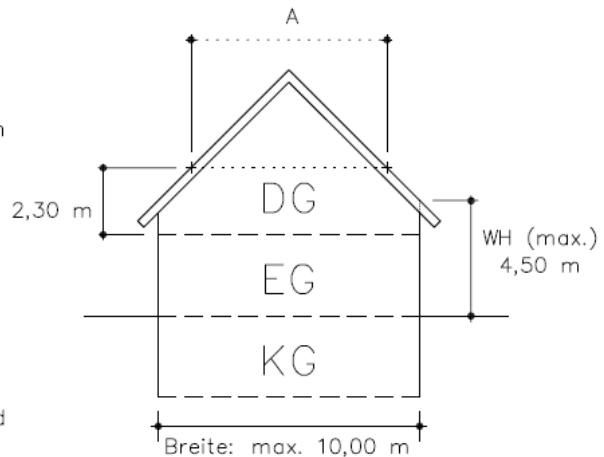
4.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist.

Gebäudetyp E+D

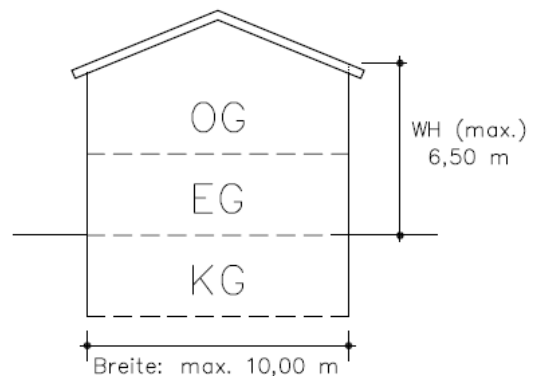
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO–1998 i.V. mit Art. 83 (7) BayBO–2008)

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° – 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° – 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen



Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Stellung	Die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten wird parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90 Grad hierzu gedreht festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen; bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m

Dachaufbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D ; nur stehende Formate, max. 2,5 m² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig <u>Sonnenkollektoren</u> sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.</p>
Anbauten	<p><u>Gebäudetyp E+D</u> nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform wie Hauptbaukörper, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst <u>Gebäudetyp E+1</u> nur angestellte Baukörper mit Pult- od. Flachdach oder in Verlängerung des Hauptdaches, Breite max. 1/2 der Gebäudelänge <u>Tiefe von Anbauten</u>: max. 2,00 m</p>
Wandhöhen	<p>Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenwand von der OK des fertiggestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.</p>
Höhenlage	<p>Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK Fertig-Fußboden des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt; sie darf maximal 0,30 m über dem Straßenbezugspunkt liegen. Straßenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Grundstückszufahrt.</p>

4.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Pult- und Flachdach sowie Satteldach

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,20 m über Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist das Straßenniveau der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Zufahrt.

Wandhöhe max. 2,80 m, gemessen von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Grenzgaragen Grenzgaragen und grenznahen Garagen wird bei einer grundsätzlich offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingeräumt.

In Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind für diese Garagen, bei einer Wandhöhe von max. 2,80 m im Einfahrtsbereich, auch größere Wandhöhen über natürlichem Gelände zulässig.

4.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

4.2 Einfriedungen

Zur Schaffung eines möglichst dorftypischen Straßenraumes sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten ohne Einfriedung offen anzulegen.

Sofern in den übrigen Bereichen auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- mit senkrecht gelatteten Holz-, Hanichel oder Metallzäunen mit einer Höhe von 0,80 bis max. 1,00 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche und ohne sichtbaren Sockel vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Freihaltung eines Bewirtschaftungsstreifens sind an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

- Einfriedungen um 0,75 m
- festgesetzte Heckenpflanzungen um 1,25 m

zurückzusetzen.

4.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mitgerechnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorwiegend wassergebundene Decken, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden. Werden nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser seitlich in den Untergrund versickern zu lassen.

Dachentwässerung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und/oder in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung einzuleiten.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geländeangleichungen im natürlichen Gefälle (mindestens 1:2) vorzunehmen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

6 Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Den künftigen Bauherren wird dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten, da sich im Baugebiet ein amtliches Bodendenkmal befindet.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Einsatz von Zisternen

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Abfallentsorgung

Alle Parzellen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen.

7 Anlage

Berichtigung Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen

M 1 : 5.000

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:



NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FCN +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Entwurfssfassung: 14.11.201

Fassung vom Satzungsbeschluss: ____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	5
3	Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Flächen für Garagen und Zufahrten.....	6
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
3.6	Grünordnung	6
3.6.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen.....	6
3.6.2	Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen.....	7
4	Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	9
4.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
4.1.1	Wohngebäude.....	9
4.1.2	Garagen und Carports.....	10
4.1.3	Allgemeine Baugestaltung.....	11
4.2	Einfriedungen	11
4.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)	11
5	Sonstige Festsetzungen	11
6	Textliche Hinweise	13
7	Anlage	15

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeihenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Riekofen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bachstraße Nord II**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 833 (TF), 833/1, 833/2 (TF), 833/7 (TF), 834/2 (TF) und 834/6 (TF) der Gemarkung Taimering, Gemeinde Riekofen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
- 4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO
- 5 Sonstige Festsetzungen
- 6 Textliche Hinweise
- 7 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Riekofen, den _____.
.....

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Riekofen hat in der Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat Riekofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

5. Ausgefertigt

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,3 (*)	max. 0,6 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

3.4 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An den festgesetzten Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m frei zu halten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 20 m² und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.6 Grünordnung

3.6.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.6.1.1 Bepflanzung Erschließungsstraße

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia Splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

3.6.1.2 Gliedernde Grünfläche

Die gliedernde Grünfläche entlang des Mühlweges ist mit Rasen anzusäen.

3.6.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

3.6.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

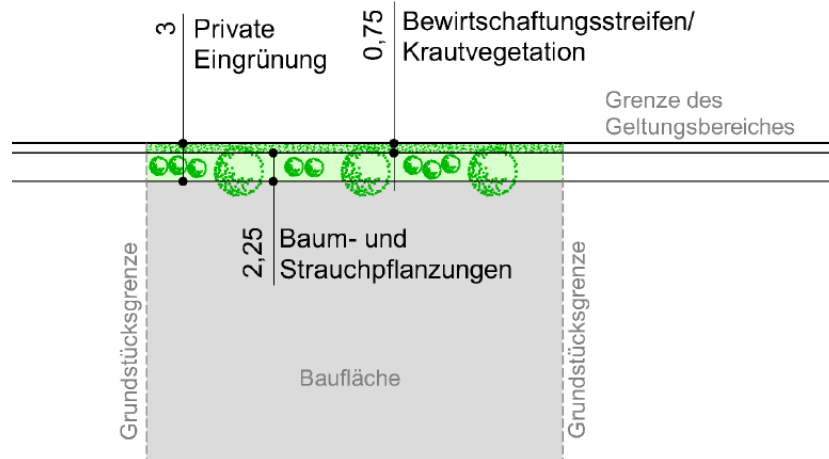
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

3.6.2.1 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung sind in Teilbereichen entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze auf privaten Grundstücken Einzelbäume und freiwachsende Strauchhecken zwingend zu pflanzen.

Im Norden der Parzellen 1, 2 und 3 sowie im Westen der Parzelle 1 ist ein gehölzfreier Bewirtschaftungsstreifen mit einer Breite von 0,75 m einzuhalten. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Schnitt:



Einzelbäume, Standort zwingend

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise zusammengesetzt aus folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

3.6.2.2 Baumanteil

Pro 200 m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

3.6.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu lässig.

3.6.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

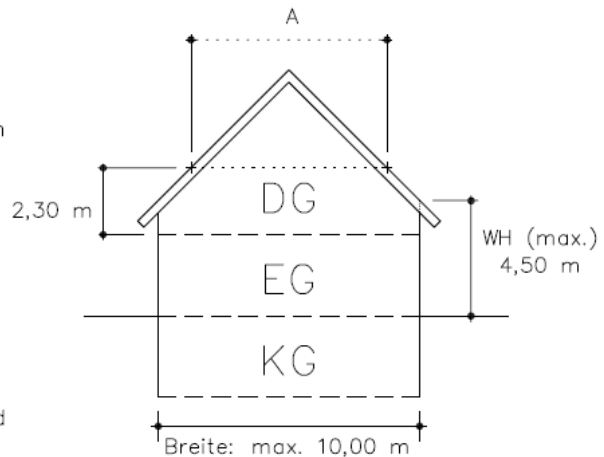
4.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist.

Gebäudetyp E+D

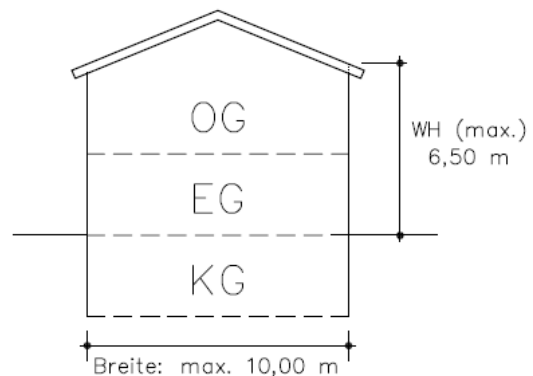
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO–1998 i.V. mit Art. 83 (7) BayBO–2008)

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° – 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° – 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen



Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Stellung	Die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten wird parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90 Grad hierzu gedreht festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen; bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m

Dachaufbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D ; nur stehende Formate, max. 2,5 m² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig <u>Sonnenkollektoren</u> sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.</p>
Anbauten	<p><u>Gebäudetyp E+D</u> nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform wie Hauptbaukörper, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst <u>Gebäudetyp E+1</u> nur angestellte Baukörper mit Pult- od. Flachdach oder in Verlängerung des Hauptdaches, Breite max. 1/2 der Gebäudelänge <u>Tiefe von Anbauten</u>: max. 2,00 m</p>
Wandhöhen	<p>Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenwand von der OK des fertiggestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.</p>
Höhenlage	<p>Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK Fertig-Fußboden des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt; sie darf maximal 0,30 m über dem Straßenbezugspunkt liegen. Straßenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Grundstückszufahrt.</p>

4.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Pult- und Flachdach sowie Satteldach

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,20 m über Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist das Straßenniveau der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Zufahrt.

Wandhöhe max. 2,80 m, gemessen von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Grenzgaragen Grenzgaragen und grenznahen Garagen wird bei einer grundsätzlich offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingeräumt.

In Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind für diese Garagen, bei einer Wandhöhe von max. 2,80 m im Einfahrtsbereich, auch größere Wandhöhen über natürlichem Gelände zulässig.

4.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

4.2 Einfriedungen

Zur Schaffung eines möglichst dorftypischen Straßenraumes sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten ohne Einfriedung offen anzulegen.

Sofern in den übrigen Bereichen auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- mit senkrecht gelatteten Holz-, Hanichel oder Metallzäunen mit einer Höhe von 0,80 bis max. 1,00 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche und ohne sichtbaren Sockel vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Freihaltung eines Bewirtschaftungsstreifens sind an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

- Einfriedungen um 0,75 m
- festgesetzte Heckenpflanzungen um 1,25 m

zurückzusetzen.

4.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mitgerechnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorwiegend wassergebundene Decken, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden. Werden nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser seitlich in den Untergrund versickern zu lassen.

Dachentwässerung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und/oder in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung einzuleiten.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geländeangleichungen im natürlichen Gefälle (mindestens 1:2) vorzunehmen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

6 Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Den künftigen Bauherren wird dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten, da sich im Baugebiet ein amtliches Bodendenkmal befindet.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Einsatz von Zisternen

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Abfallentsorgung

Alle Parzellen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen.

7 Anlage

Berichtigung Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen

M 1 : 5.000

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:



Entwurfassung: 14.11.201

Fassung vom Satzungsbeschluss: ____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	5
3	Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Flächen für Garagen und Zufahrten.....	6
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
3.6	Grünordnung	6
3.6.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen.....	6
3.6.2	Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen.....	7
4	Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	9
4.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
4.1.1	Wohngebäude.....	9
4.1.2	Garagen und Carports.....	10
4.1.3	Allgemeine Baugestaltung.....	11
4.2	Einfriedungen	11
4.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)	11
5	Sonstige Festsetzungen	11
6	Textliche Hinweise	13
7	Anlage	15

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeihenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Riekofen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bachstraße Nord II**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 833 (TF), 833/1, 833/2 (TF), 833/7 (TF), 834/2 (TF) und 834/6 (TF) der Gemarkung Taimering, Gemeinde Riekofen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
- 4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO
- 5 Sonstige Festsetzungen
- 6 Textliche Hinweise
- 7 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Riekofen, den _____.

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Riekofen hat in der Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat Riekofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

5. Ausgefertigt

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,3 (*)	max. 0,6 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

3.4 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An den festgesetzten Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m frei zu halten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 20 m² und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.6 Grünordnung

3.6.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.6.1.1 Bepflanzung Erschließungsstraße

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia Splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

3.6.1.2 Gliedernde Grünfläche

Die gliedernde Grünfläche entlang des Mühlweges ist mit Rasen anzusäen.

3.6.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

3.6.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

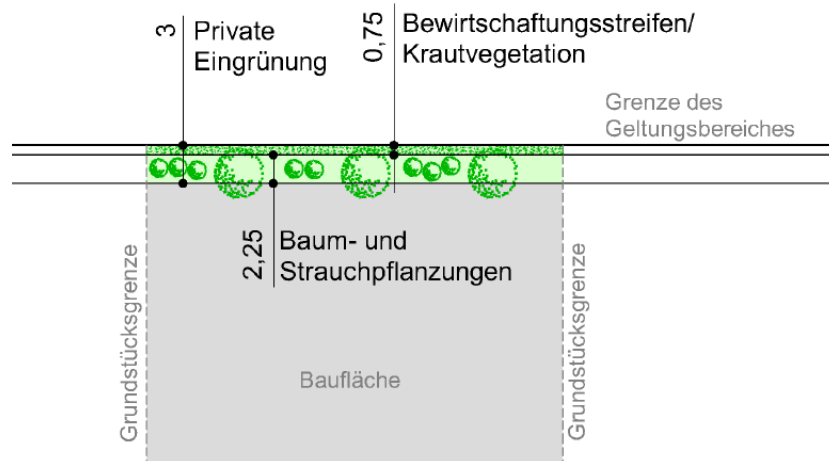
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

3.6.2.1 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung sind in Teilbereichen entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze auf privaten Grundstücken Einzelbäume und freiwachsende Strauchhecken zwingend zu pflanzen.

Im Norden der Parzellen 1, 2 und 3 sowie im Westen der Parzelle 1 ist ein gehölzfreier Bewirtschaftungsstreifen mit einer Breite von 0,75 m einzuhalten. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Schnitt:



Einzelbäume, Standort zwingend

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise zusammengesetzt aus folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

3.6.2.2 Baumanteil

Pro 200 m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

3.6.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu lässig.

3.6.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

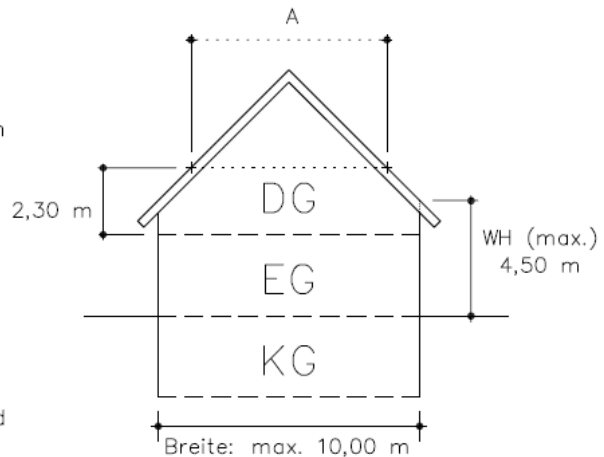
4.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist.

Gebäudetyp E+D

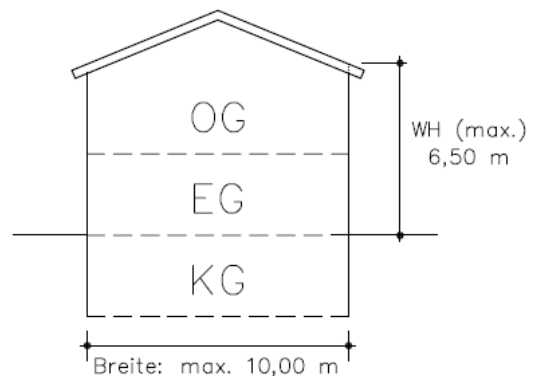
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO–1998 i.V. mit Art. 83 (7) BayBO–2008)

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° – 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° – 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen



Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Stellung	Die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten wird parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90 Grad hierzu gedreht festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen; bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m

Dachaufbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D ; nur stehende Formate, max. 2,5 m² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig <u>Sonnenkollektoren</u> sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.</p>
Anbauten	<p><u>Gebäudetyp E+D</u> nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform wie Hauptbaukörper, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst <u>Gebäudetyp E+1</u> nur angestellte Baukörper mit Pult- od. Flachdach oder in Verlänge- rung des Hauptdaches, Breite max. 1/2 der Gebäudelänge <u>Tiefe von Anbauten</u>: max. 2,00 m</p>
Wandhöhen	<p>Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenwand von der OK des fertiggestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außen- kante mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu ent- nehmen.</p>
Höhenlage	<p>Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK Fertig- Fußboden des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt; sie darf maximal 0,30 m über dem Straßenbezugspunkt liegen. Straßenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der durch Plan- zeichen festgesetzten Grundstückszufahrt.</p>

4.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Pult- und Flachdach sowie Satteldach

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,20 m über Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist das Straßenniveau der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Zufahrt.

Wandhöhe max. 2,80 m, gemessen von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Grenzgaragen Grenzgaragen und grenznahen Garagen wird bei einer grundsätzlich offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingeräumt.

In Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind für diese Garagen, bei einer Wandhöhe von max. 2,80 m im Einfahrtsbereich, auch größere Wandhöhen über natürlichem Gelände zulässig.

4.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

4.2 Einfriedungen

Zur Schaffung eines möglichst dorftypischen Straßenraumes sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten ohne Einfriedung offen anzulegen.

Sofern in den übrigen Bereichen auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- mit senkrecht gelatteten Holz-, Hanichel oder Metallzäunen mit einer Höhe von 0,80 bis max. 1,00 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche und ohne sichtbaren Sockel vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Freihaltung eines Bewirtschaftungsstreifens sind an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

- Einfriedungen um 0,75 m
- festgesetzte Heckenpflanzungen um 1,25 m

zurückzusetzen.

4.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mitgerechnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorwiegend wassergebundene Decken, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden. Werden nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser seitlich in den Untergrund versickern zu lassen.

Dachentwässerung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und/oder in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung einzuleiten.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geländeangleichungen im natürlichen Gefälle (mindestens 1:2) vorzunehmen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

6 Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Den künftigen Bauherren wird dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten, da sich im Baugebiet ein amtliches Bodendenkmal befindet.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Einsatz von Zisternen

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Abfallentsorgung

Alle Parzellen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen.

7 Anlage

Berichtigung Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen

M 1 : 5.000

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de



Entwurfssfassung: 14.11.201

Fassung vom Satzungsbeschluss: _____.____.____

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	5
3	Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Flächen für Garagen und Zufahrten.....	6
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
3.6	Grünordnung	6
3.6.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen.....	6
3.6.2	Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen.....	7
4	Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	9
4.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
4.1.1	Wohngebäude.....	9
4.1.2	Garagen und Carports.....	10
4.1.3	Allgemeine Baugestaltung.....	11
4.2	Einfriedungen	11
4.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)	11
5	Sonstige Festsetzungen	11
6	Textliche Hinweise	13
7	Anlage	15

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeihenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Riekofen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bachstraße Nord II**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 833 (TF), 833/1, 833/2 (TF), 833/7 (TF), 834/2 (TF) und 834/6 (TF) der Gemarkung Taimering, Gemeinde Riekofen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
- 4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO
- 5 Sonstige Festsetzungen
- 6 Textliche Hinweise
- 7 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Riekofen, den _____._____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Riekofen hat in der Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat Riekofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

5. Ausgefertigt

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,3 (*)	max. 0,6 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

3.4 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An den festgesetzten Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m frei zu halten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 20 m² und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.6 Grünordnung

3.6.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.6.1.1 Bepflanzung Erschließungsstraße

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia Splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

3.6.1.2 Gliedernde Grünfläche

Die gliedernde Grünfläche entlang des Mühlweges ist mit Rasen anzusäen.

3.6.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

3.6.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

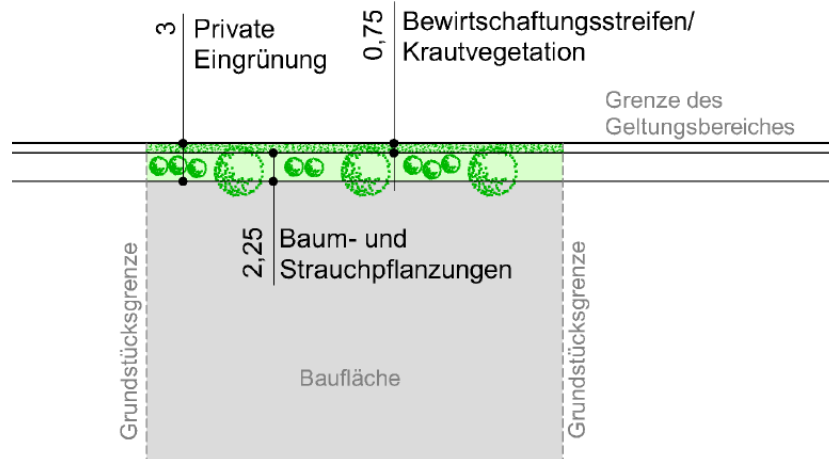
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

3.6.2.1 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung sind in Teilbereichen entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze auf privaten Grundstücken Einzelbäume und freiwachsende Strauchhecken zwingend zu pflanzen.

Im Norden der Parzellen 1, 2 und 3 sowie im Westen der Parzelle 1 ist ein gehölzfreier Bewirtschaftungsstreifen mit einer Breite von 0,75 m einzuhalten. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Schnitt:



Einzelbäume, Standort zwingend

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise zusammengesetzt aus folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

3.6.2.2 Baumanteil

Pro 200 m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

3.6.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu lässig.

3.6.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

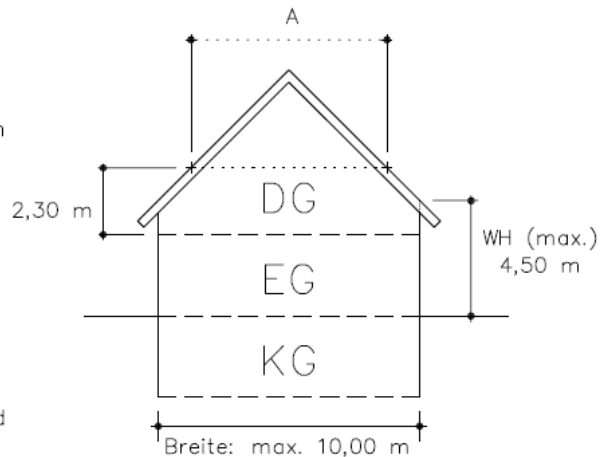
4.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist.

Gebäudetyp E+D

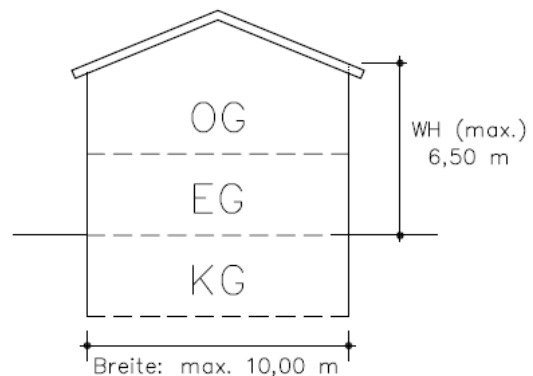
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO–1998 i.V. mit Art. 83 (7) BayBO–2008)

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° – 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° – 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen



Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Stellung	Die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten wird parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90 Grad hierzu gedreht festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen; bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m

Dachaufbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D ; nur stehende Formate, max. 2,5 m² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig <u>Sonnenkollektoren</u> sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.</p>
Anbauten	<p><u>Gebäudetyp E+D</u> nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform wie Hauptbaukörper, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst <u>Gebäudetyp E+1</u> nur angestellte Baukörper mit Pult- od. Flachdach oder in Verlängerung des Hauptdaches, Breite max. 1/2 der Gebäudelänge <u>Tiefe von Anbauten</u>: max. 2,00 m</p>
Wandhöhen	<p>Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenwand von der OK des fertiggestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.</p>
Höhenlage	<p>Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK Fertig-Fußboden des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt; sie darf maximal 0,30 m über dem Straßenbezugspunkt liegen. Straßenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Grundstückszufahrt.</p>

4.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Pult- und Flachdach sowie Satteldach

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,20 m über Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist das Straßenniveau der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Zufahrt.

Wandhöhe max. 2,80 m, gemessen von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Grenzgaragen Grenzgaragen und grenznahen Garagen wird bei einer grundsätzlich offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingeräumt.

In Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind für diese Garagen, bei einer Wandhöhe von max. 2,80 m im Einfahrtsbereich, auch größere Wandhöhen über natürlichem Gelände zulässig.

4.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

4.2 Einfriedungen

Zur Schaffung eines möglichst dorftypischen Straßenraumes sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten ohne Einfriedung offen anzulegen.

Sofern in den übrigen Bereichen auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- mit senkrecht gelatteten Holz-, Hanichel oder Metallzäunen mit einer Höhe von 0,80 bis max. 1,00 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche und ohne sichtbaren Sockel vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Freihaltung eines Bewirtschaftungsstreifens sind an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

- Einfriedungen um 0,75 m
- festgesetzte Heckenpflanzungen um 1,25 m

zurückzusetzen.

4.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mitgerechnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorwiegend wassergebundene Decken, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden. Werden nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser seitlich in den Untergrund versickern zu lassen.

Dachentwässerung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und/oder in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung einzuleiten.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geländeangleichungen im natürlichen Gefälle (mindestens 1:2) vorzunehmen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

6 Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Den künftigen Bauherren wird dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten, da sich im Baugebiet ein amtliches Bodendenkmal befindet.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Einsatz von Zisternen

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Abfallentsorgung

Alle Parzellen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen.

7 Anlage

Berichtigung Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen

M 1 : 5.000

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:



ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FCN +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Entwurfssfassung: 14.11.201

Fassung vom Satzungsbeschluss: ____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	5
3	Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Flächen für Garagen und Zufahrten.....	6
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
3.6	Grünordnung	6
3.6.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen.....	6
3.6.2	Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen.....	7
4	Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	9
4.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
4.1.1	Wohngebäude.....	9
4.1.2	Garagen und Carports.....	10
4.1.3	Allgemeine Baugestaltung.....	11
4.2	Einfriedungen	11
4.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)	11
5	Sonstige Festsetzungen	11
6	Textliche Hinweise	13
7	Anlage	15

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeihenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Riekofen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bachstraße Nord II**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 833 (TF), 833/1, 833/2 (TF), 833/7 (TF), 834/2 (TF) und 834/6 (TF) der Gemarkung Taimering, Gemeinde Riekofen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
- 4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO
- 5 Sonstige Festsetzungen
- 6 Textliche Hinweise
- 7 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Riekofen, den _____.
.....

(Siegel)

Erster Bürgermeister Johann Schiller

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Riekofen hat in der Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat Riekofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

5. Ausgefertigt

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,3 (*)	max. 0,6 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

3.4 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An den festgesetzten Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m frei zu halten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 20 m² und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.6 Grünordnung

3.6.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.6.1.1 Bepflanzung Erschließungsstraße

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia Splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

3.6.1.2 Gliedernde Grünfläche

Die gliedernde Grünfläche entlang des Mühlweges ist mit Rasen anzusäen.

3.6.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

3.6.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

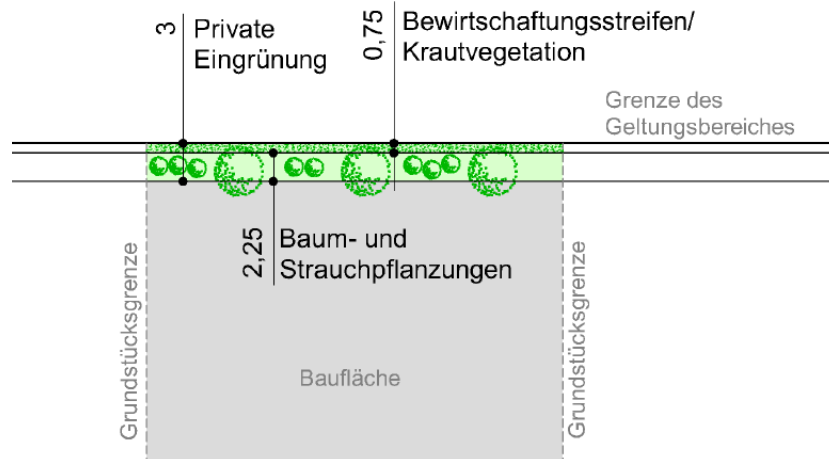
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

3.6.2.1 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung sind in Teilbereichen entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze auf privaten Grundstücken Einzelbäume und freiwachsende Strauchhecken zwingend zu pflanzen.

Im Norden der Parzellen 1, 2 und 3 sowie im Westen der Parzelle 1 ist ein gehölzfreier Bewirtschaftungsstreifen mit einer Breite von 0,75 m einzuhalten. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Schnitt:



Einzelbäume, Standort zwingend

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise zusammengesetzt aus folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

3.6.2.2 Baumanteil

Pro 200 m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

3.6.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu lässig.

3.6.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

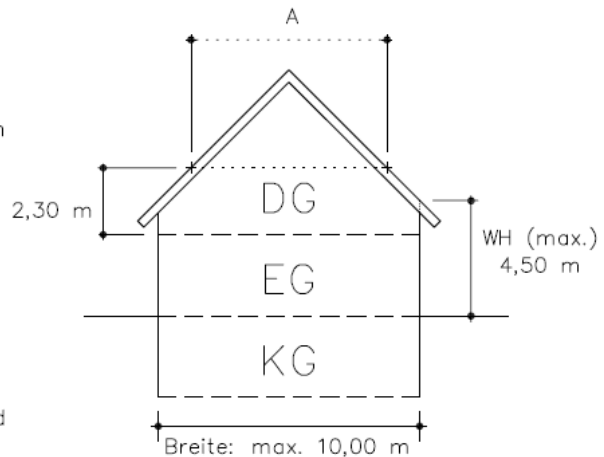
4.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist.

Gebäudetyp E+D

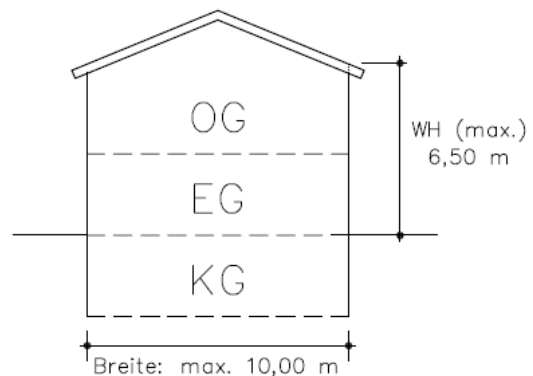
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO–1998 i.V. mit Art. 83 (7) BayBO–2008)

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° – 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° – 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen



Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Stellung	Die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten wird parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90 Grad hierzu gedreht festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen; bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m

Dachaufbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D ; nur stehende Formate, max. 2,5 m² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig <u>Sonnenkollektoren</u> sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.</p>
Anbauten	<p><u>Gebäudetyp E+D</u> nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform wie Hauptbaukörper, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst <u>Gebäudetyp E+1</u> nur angestellte Baukörper mit Pult- od. Flachdach oder in Verlängerung des Hauptdaches, Breite max. 1/2 der Gebäudelänge <u>Tiefe von Anbauten</u>: max. 2,00 m</p>
Wandhöhen	<p>Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenwand von der OK des fertiggestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.</p>
Höhenlage	<p>Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK Fertig-Fußboden des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt; sie darf maximal 0,30 m über dem Straßenbezugspunkt liegen. Straßenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Grundstückszufahrt.</p>

4.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Pult- und Flachdach sowie Satteldach

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,20 m über Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist das Straßenniveau der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Zufahrt.

Wandhöhe max. 2,80 m, gemessen von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Grenzgaragen Grenzgaragen und grenznahen Garagen wird bei einer grundsätzlich offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingeräumt.

In Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind für diese Garagen, bei einer Wandhöhe von max. 2,80 m im Einfahrtsbereich, auch größere Wandhöhen über natürlichem Gelände zulässig.

4.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

4.2 Einfriedungen

Zur Schaffung eines möglichst dorftypischen Straßenraumes sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten ohne Einfriedung offen anzulegen.

Sofern in den übrigen Bereichen auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- mit senkrecht gelatteten Holz-, Hanichel oder Metallzäunen mit einer Höhe von 0,80 bis max. 1,00 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche und ohne sichtbaren Sockel vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Freihaltung eines Bewirtschaftungsstreifens sind an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

- Einfriedungen um 0,75 m
- festgesetzte Heckenpflanzungen um 1,25 m

zurückzusetzen.

4.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mitgerechnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorwiegend wassergebundene Decken, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden. Werden nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser seitlich in den Untergrund versickern zu lassen.

Dachentwässerung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und/oder in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung einzuleiten.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geländeangleichungen im natürlichen Gefälle (mindestens 1:2) vorzunehmen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

6 Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Den künftigen Bauherren wird dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten, da sich im Baugebiet ein amtliches Bodendenkmal befindet.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Einsatz von Zisternen

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Abfallentsorgung

Alle Parzellen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen.

7 Anlage

Berichtigung Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen

M 1 : 5.000

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:



NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FCN +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Entwurfassung: 14.11.201

Fassung vom Satzungsbeschluss: ____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	5
3	Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Flächen für Garagen und Zufahrten.....	6
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
3.6	Grünordnung	6
3.6.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen.....	6
3.6.2	Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen.....	7
4	Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	9
4.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
4.1.1	Wohngebäude.....	9
4.1.2	Garagen und Carports.....	10
4.1.3	Allgemeine Baugestaltung.....	11
4.2	Einfriedungen	11
4.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)	11
5	Sonstige Festsetzungen	11
6	Textliche Hinweise	13
7	Anlage	15

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeihenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Riekofen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bachstraße Nord II**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 833 (TF), 833/1, 833/2 (TF), 833/7 (TF), 834/2 (TF) und 834/6 (TF) der Gemarkung Taimering, Gemeinde Riekofen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
- 4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO
- 5 Sonstige Festsetzungen
- 6 Textliche Hinweise
- 7 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Riekofen, den _____.

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Riekofen hat in der Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat Riekofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

5. Ausgefertigt

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,3 (*)	max. 0,6 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

3.4 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An den festgesetzten Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m frei zu halten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 20 m² und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.6 Grünordnung

3.6.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.6.1.1 Bepflanzung Erschließungsstraße

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia Splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

3.6.1.2 Gliedernde Grünfläche

Die gliedernde Grünfläche entlang des Mühlweges ist mit Rasen anzusäen.

3.6.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

3.6.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

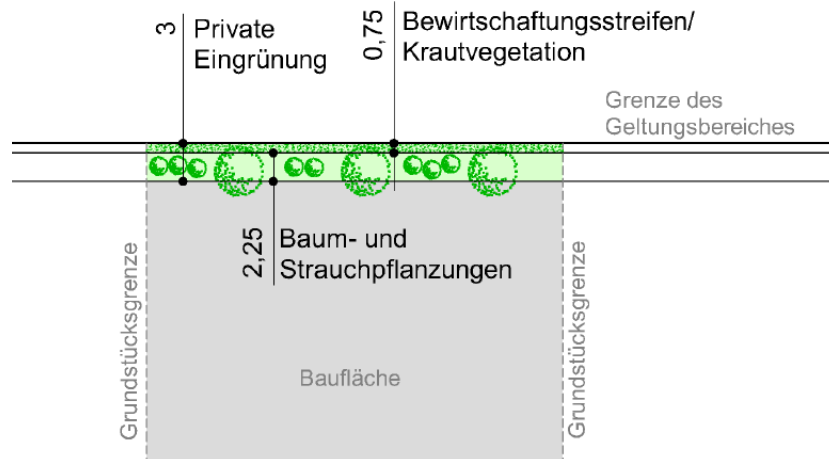
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

3.6.2.1 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung sind in Teilbereichen entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze auf privaten Grundstücken Einzelbäume und freiwachsende Strauchhecken zwingend zu pflanzen.

Im Norden der Parzellen 1, 2 und 3 sowie im Westen der Parzelle 1 ist ein gehölzfreier Bewirtschaftungsstreifen mit einer Breite von 0,75 m einzuhalten. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Schnitt:



Einzelbäume, Standort zwingend

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise zusammengesetzt aus folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

3.6.2.2 Baumanteil

Pro 200 m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

3.6.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu lässig.

3.6.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

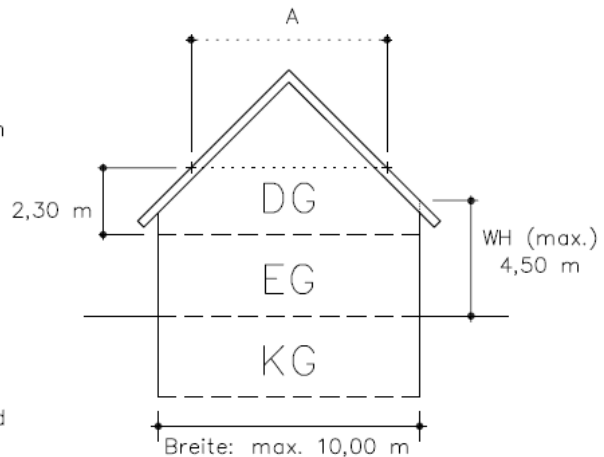
4.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist.

Gebäudetyp E+D

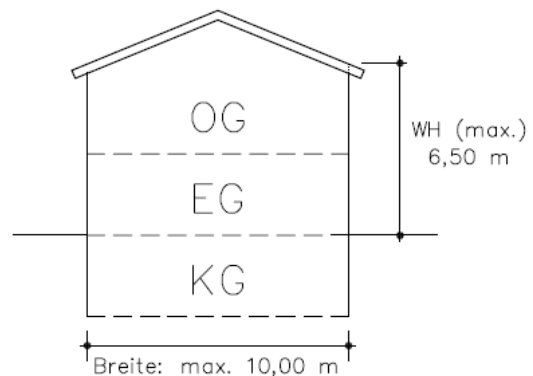
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO–1998 i.V. mit Art. 83 (7) BayBO–2008)

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° – 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° – 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen



Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Stellung	Die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten wird parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90 Grad hierzu gedreht festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen; bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m

Dachaufbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D ; nur stehende Formate, max. 2,5 m² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig <u>Sonnenkollektoren</u> sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.</p>
Anbauten	<p><u>Gebäudetyp E+D</u> nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform wie Hauptbaukörper, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst <u>Gebäudetyp E+1</u> nur angestellte Baukörper mit Pult- od. Flachdach oder in Verlängerung des Hauptdaches, Breite max. 1/2 der Gebäudelänge <u>Tiefe von Anbauten</u>: max. 2,00 m</p>
Wandhöhen	<p>Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenwand von der OK des fertiggestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.</p>
Höhenlage	<p>Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK Fertig-Fußboden des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt; sie darf maximal 0,30 m über dem Straßenbezugspunkt liegen. Straßenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Grundstückszufahrt.</p>

4.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Pult- und Flachdach sowie Satteldach

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,20 m über Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist das Straßenniveau der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Zufahrt.

Wandhöhe max. 2,80 m, gemessen von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Grenzgaragen Grenzgaragen und grenznahen Garagen wird bei einer grundsätzlich offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingeräumt.

In Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind für diese Garagen, bei einer Wandhöhe von max. 2,80 m im Einfahrtsbereich, auch größere Wandhöhen über natürlichem Gelände zulässig.

4.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

4.2 Einfriedungen

Zur Schaffung eines möglichst dorftypischen Straßenraumes sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten ohne Einfriedung offen anzulegen.

Sofern in den übrigen Bereichen auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- mit senkrecht gelatteten Holz-, Hanichel oder Metallzäunen mit einer Höhe von 0,80 bis max. 1,00 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche und ohne sichtbaren Sockel vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Freihaltung eines Bewirtschaftungsstreifens sind an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

- Einfriedungen um 0,75 m
- festgesetzte Heckenpflanzungen um 1,25 m

zurückzusetzen.

4.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mitgerechnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorwiegend wassergebundene Decken, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden. Werden nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser seitlich in den Untergrund versickern zu lassen.

Dachentwässerung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und/oder in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung einzuleiten.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geländeangleichungen im natürlichen Gefälle (mindestens 1:2) vorzunehmen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

6 Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Den künftigen Bauherren wird dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten, da sich im Baugebiet ein amtliches Bodendenkmal befindet.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Einsatz von Zisternen

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Abfallentsorgung

Alle Parzellen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen.

7 Anlage

Berichtigung Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen

M 1 : 5.000

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:



ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FCN +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Entwurfassung: 14.11.201

Fassung vom Satzungsbeschluss: ____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	5
3	Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Flächen für Garagen und Zufahrten.....	6
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
3.6	Grünordnung	6
3.6.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen.....	6
3.6.2	Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen.....	7
4	Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	9
4.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
4.1.1	Wohngebäude.....	9
4.1.2	Garagen und Carports.....	10
4.1.3	Allgemeine Baugestaltung.....	11
4.2	Einfriedungen	11
4.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)	11
5	Sonstige Festsetzungen	11
6	Textliche Hinweise	13
7	Anlage	15

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeihenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Riekofen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bachstraße Nord II**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 833 (TF), 833/1, 833/2 (TF), 833/7 (TF), 834/2 (TF) und 834/6 (TF) der Gemarkung Taimering, Gemeinde Riekofen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
- 4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO
- 5 Sonstige Festsetzungen
- 6 Textliche Hinweise
- 7 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Riekofen, den _____.

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Riekofen hat in der Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat Riekofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

5. Ausgefertigt

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,3 (*)	max. 0,6 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

3.4 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An den festgesetzten Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m frei zu halten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 20 m² und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.6 Grünordnung

3.6.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.6.1.1 Bepflanzung Erschließungsstraße

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia Splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

3.6.1.2 Gliedernde Grünfläche

Die gliedernde Grünfläche entlang des Mühlweges ist mit Rasen anzusäen.

3.6.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

3.6.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

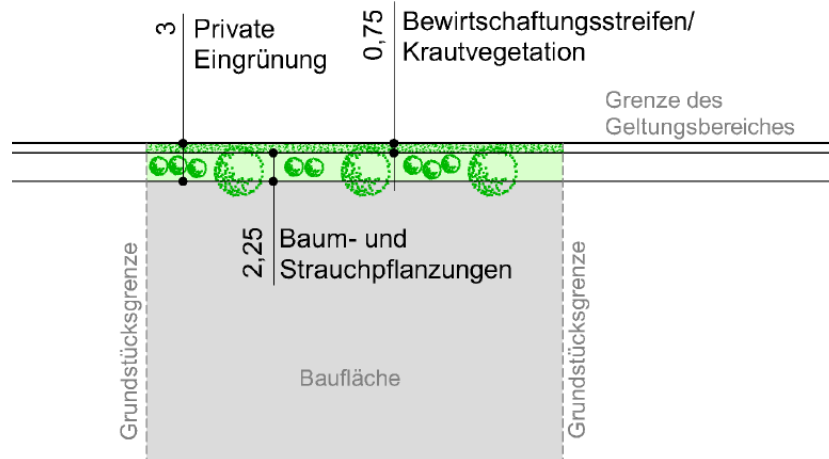
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

3.6.2.1 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung sind in Teilbereichen entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze auf privaten Grundstücken Einzelbäume und freiwachsende Strauchhecken zwingend zu pflanzen.

Im Norden der Parzellen 1, 2 und 3 sowie im Westen der Parzelle 1 ist ein gehölzfreier Bewirtschaftungsstreifen mit einer Breite von 0,75 m einzuhalten. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Schnitt:



Einzelbäume, Standort zwingend

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise zusammengesetzt aus folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

3.6.2.2 Baumanteil

Pro 200 m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

3.6.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu lässig.

3.6.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

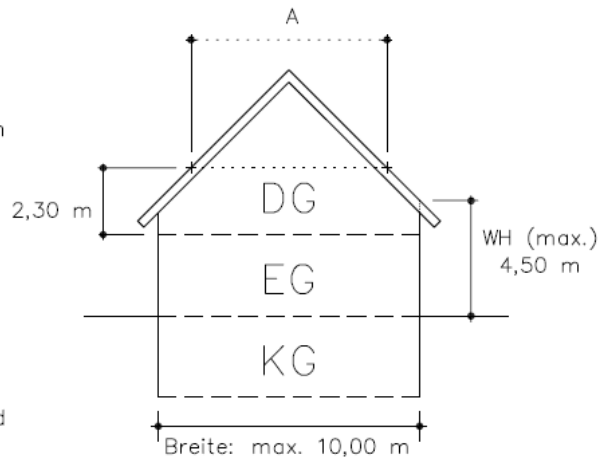
4.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist.

Gebäudetyp E+D

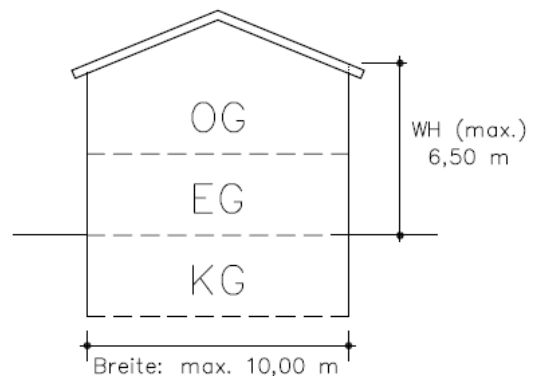
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO–1998 i.V. mit Art. 83 (7) BayBO–2008)

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° – 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° – 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen



Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Stellung	Die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten wird parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90 Grad hierzu gedreht festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen; bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m

Dachaufbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D ; nur stehende Formate, max. 2,5 m² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig <u>Sonnenkollektoren</u> sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.</p>
Anbauten	<p><u>Gebäudetyp E+D</u> nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform wie Hauptbaukörper, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst <u>Gebäudetyp E+1</u> nur angestellte Baukörper mit Pult- od. Flachdach oder in Verlängerung des Hauptdaches, Breite max. 1/2 der Gebäudelänge <u>Tiefe von Anbauten</u>: max. 2,00 m</p>
Wandhöhen	<p>Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenwand von der OK des fertiggestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.</p>
Höhenlage	<p>Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK Fertig-Fußboden des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt; sie darf maximal 0,30 m über dem Straßenbezugspunkt liegen. Straßenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Grundstückszufahrt.</p>

4.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Pult- und Flachdach sowie Satteldach

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,20 m über Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist das Straßenniveau der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Zufahrt.

Wandhöhe max. 2,80 m, gemessen von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Grenzgaragen Grenzgaragen und grenznahen Garagen wird bei einer grundsätzlich offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingeräumt.

In Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind für diese Garagen, bei einer Wandhöhe von max. 2,80 m im Einfahrtsbereich, auch größere Wandhöhen über natürlichem Gelände zulässig.

4.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

4.2 Einfriedungen

Zur Schaffung eines möglichst dorftypischen Straßenraumes sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten ohne Einfriedung offen anzulegen.

Sofern in den übrigen Bereichen auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- mit senkrecht gelatteten Holz-, Hanichel oder Metallzäunen mit einer Höhe von 0,80 bis max. 1,00 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche und ohne sichtbaren Sockel vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Freihaltung eines Bewirtschaftungsstreifens sind an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

- Einfriedungen um 0,75 m
- festgesetzte Heckenpflanzungen um 1,25 m

zurückzusetzen.

4.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mitgerechnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorwiegend wassergebundene Decken, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden. Werden nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser seitlich in den Untergrund versickern zu lassen.

Dachentwässerung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und/oder in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung einzuleiten.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geländeangleichungen im natürlichen Gefälle (mindestens 1:2) vorzunehmen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

6 Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Den künftigen Bauherren wird dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten, da sich im Baugebiet ein amtliches Bodendenkmal befindet.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Einsatz von Zisternen

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Abfallentsorgung

Alle Parzellen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen.

7 Anlage

Berichtigung Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen

M 1 : 5.000

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:



Entwurfassung: 14.11.201

Fassung vom Satzungsbeschluss: _____.____._____

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	5
3	Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Flächen für Garagen und Zufahrten.....	6
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
3.6	Grünordnung	6
3.6.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen.....	6
3.6.2	Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen.....	7
4	Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	9
4.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
4.1.1	Wohngebäude.....	9
4.1.2	Garagen und Carports.....	10
4.1.3	Allgemeine Baugestaltung.....	11
4.2	Einfriedungen	11
4.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)	11
5	Sonstige Festsetzungen	11
6	Textliche Hinweise	13
7	Anlage	15

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeihenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Riekofen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bachstraße Nord II**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 833 (TF), 833/1, 833/2 (TF), 833/7 (TF), 834/2 (TF) und 834/6 (TF) der Gemarkung Taimering, Gemeinde Riekofen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
- 4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO
- 5 Sonstige Festsetzungen
- 6 Textliche Hinweise
- 7 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Riekofen, den _____.
.....

(Siegel)

Erster Bürgermeister Johann Schiller

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Riekofen hat in der Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat Riekofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

5. Ausgefertigt

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,3 (*)	max. 0,6 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

3.4 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An den festgesetzten Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m frei zu halten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 20 m² und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.6 Grünordnung

3.6.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.6.1.1 Bepflanzung Erschließungsstraße

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia Splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

3.6.1.2 Gliedernde Grünfläche

Die gliedernde Grünfläche entlang des Mühlweges ist mit Rasen anzusäen.

3.6.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

3.6.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

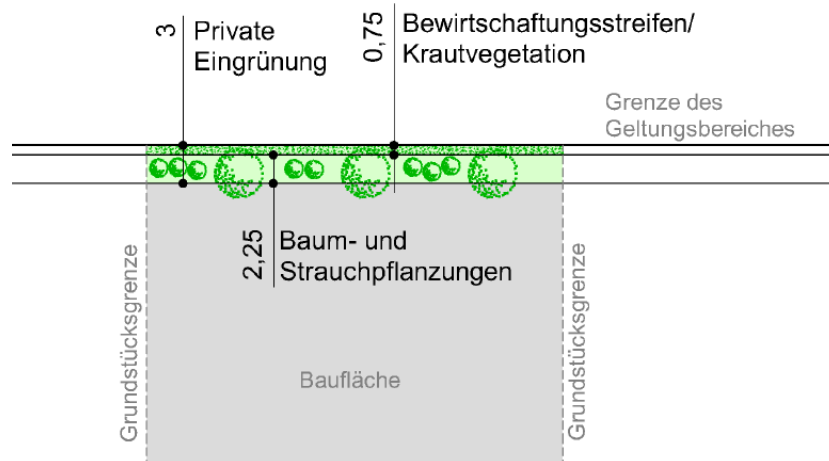
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

3.6.2.1 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung sind in Teilbereichen entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze auf privaten Grundstücken Einzelbäume und freiwachsende Strauchhecken zwingend zu pflanzen.

Im Norden der Parzellen 1, 2 und 3 sowie im Westen der Parzelle 1 ist ein gehölzfreier Bewirtschaftungsstreifen mit einer Breite von 0,75 m einzuhalten. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Schnitt:



Einzelbäume, Standort zwingend

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise zusammengesetzt aus folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

3.6.2.2 Baumanteil

Pro 200 m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

3.6.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu lässig.

3.6.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

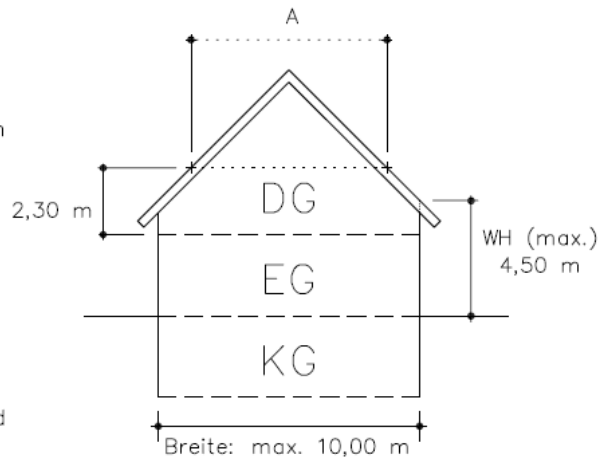
4.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist.

Gebäudetyp E+D

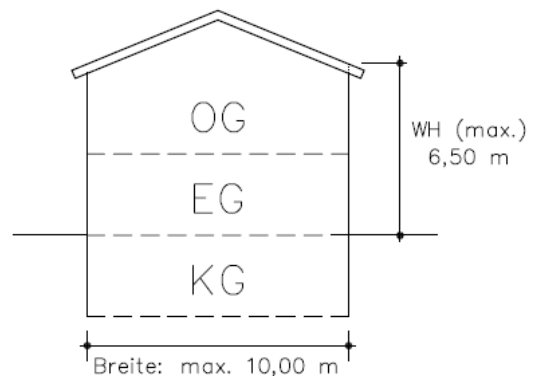
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO–1998 i.V. mit Art. 83 (7) BayBO–2008)

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° – 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° – 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen



Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Stellung	Die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten wird parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90 Grad hierzu gedreht festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen; bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m

Dachaufbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D ; nur stehende Formate, max. 2,5 m² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig <u>Sonnenkollektoren</u> sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.</p>
Anbauten	<p><u>Gebäudetyp E+D</u> nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform wie Hauptbaukörper, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst <u>Gebäudetyp E+1</u> nur angestellte Baukörper mit Pult- od. Flachdach oder in Verlängerung des Hauptdaches, Breite max. 1/2 der Gebäudelänge <u>Tiefe von Anbauten</u>: max. 2,00 m</p>
Wandhöhen	<p>Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenwand von der OK des fertiggestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.</p>
Höhenlage	<p>Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK Fertig-Fußboden des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt; sie darf maximal 0,30 m über dem Straßenbezugspunkt liegen. Straßenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Grundstückszufahrt.</p>

4.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Pult- und Flachdach sowie Satteldach

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,20 m über Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist das Straßenniveau der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Zufahrt.

Wandhöhe max. 2,80 m, gemessen von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Grenzgaragen Grenzgaragen und grenznahen Garagen wird bei einer grundsätzlich offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingeräumt.

In Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind für diese Garagen, bei einer Wandhöhe von max. 2,80 m im Einfahrtsbereich, auch größere Wandhöhen über natürlichem Gelände zulässig.

4.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

4.2 Einfriedungen

Zur Schaffung eines möglichst dorftypischen Straßenraumes sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten ohne Einfriedung offen anzulegen.

Sofern in den übrigen Bereichen auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- mit senkrecht gelatteten Holz-, Hanichel oder Metallzäunen mit einer Höhe von 0,80 bis max. 1,00 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche und ohne sichtbaren Sockel vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Freihaltung eines Bewirtschaftungsstreifens sind an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

- Einfriedungen um 0,75 m
- festgesetzte Heckenpflanzungen um 1,25 m

zurückzusetzen.

4.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mitgerechnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorwiegend wassergebundene Decken, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden. Werden nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser seitlich in den Untergrund versickern zu lassen.

Dachentwässerung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und/oder in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung einzuleiten.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geländeangleichungen im natürlichen Gefälle (mindestens 1:2) vorzunehmen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

6 Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Den künftigen Bauherren wird dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten, da sich im Baugebiet ein amtliches Bodendenkmal befindet.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Einsatz von Zisternen

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Abfallentsorgung

Alle Parzellen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen.

7 Anlage

Berichtigung Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen

M 1 : 5.000

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Entwurfssfassung: 14.11.201

Fassung vom Satzungsbeschluss: _____.____.____

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	5
3	Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Flächen für Garagen und Zufahrten.....	6
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
3.6	Grünordnung	6
3.6.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen.....	6
3.6.2	Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen.....	7
4	Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	9
4.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
4.1.1	Wohngebäude.....	9
4.1.2	Garagen und Carports.....	10
4.1.3	Allgemeine Baugestaltung.....	11
4.2	Einfriedungen	11
4.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)	11
5	Sonstige Festsetzungen	11
6	Textliche Hinweise	13
7	Anlage	15

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeihenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Riekofen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bachstraße Nord II**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 833 (TF), 833/1, 833/2 (TF), 833/7 (TF), 834/2 (TF) und 834/6 (TF) der Gemarkung Taimering, Gemeinde Riekofen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
- 4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO
- 5 Sonstige Festsetzungen
- 6 Textliche Hinweise
- 7 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Riekofen, den _____.
.....

(Siegel)

Erster Bürgermeister Johann Schiller

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Riekofen hat in der Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat Riekofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

5. Ausgefertigt

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,3 (*)	max. 0,6 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

3.4 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An den festgesetzten Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m frei zu halten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 20 m² und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.6 Grünordnung

3.6.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.6.1.1 Bepflanzung Erschließungsstraße

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia Splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise zusammengesetzt aus folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

3.6.2.2 Baumanteil

Pro 200 m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

3.6.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu lässig.

3.6.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

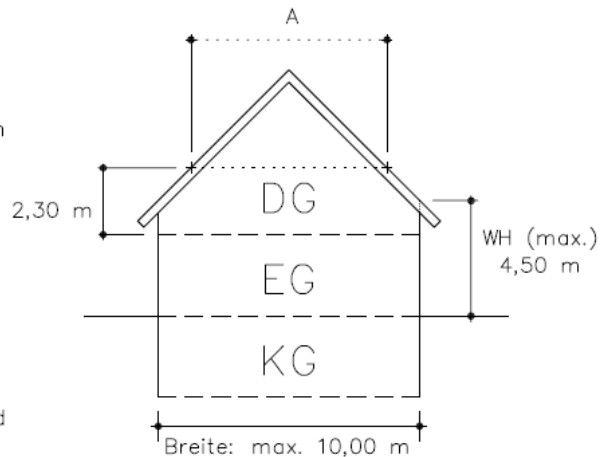
4.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist.

Gebäudetyp E+D

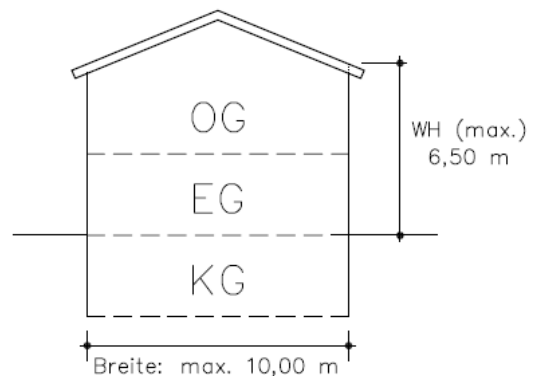
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO–1998 i.V. mit Art. 83 (7) BayBO–2008)

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° – 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° – 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen



Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Stellung	Die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten wird parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90 Grad hierzu gedreht festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen; bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m

Dachaufbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D ; nur stehende Formate, max. 2,5 m² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig <u>Sonnenkollektoren</u> sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.</p>
Anbauten	<p><u>Gebäudetyp E+D</u> nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform wie Hauptbaukörper, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst <u>Gebäudetyp E+1</u> nur angestellte Baukörper mit Pult- od. Flachdach oder in Verlänge- rung des Hauptdaches, Breite max. 1/2 der Gebäudelänge <u>Tiefe von Anbauten</u>: max. 2,00 m</p>
Wandhöhen	<p>Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenwand von der OK des fertiggestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außen- kante mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu ent- nehmen.</p>
Höhenlage	<p>Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK Fertig- Fußboden des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt; sie darf maximal 0,30 m über dem Straßenbezugspunkt liegen. Straßenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der durch Plan- zeichen festgesetzten Grundstückszufahrt.</p>

4.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Pult- und Flachdach sowie Satteldach

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,20 m über Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist das Straßenniveau der fertigen Straße an der
Grundstücksgrenze im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten
Zufahrt.

Wandhöhe max. 2,80 m, gemessen von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Au-
ßenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Grenzgaragen Grenzgaragen und grenznahen Garagen wird bei einer grundsätzlich
offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4
BauNVO eingeräumt.

In Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind für diese Garagen, bei
einer Wandhöhe von max. 2,80 m im Einfahrtsbereich, auch größere
Wandhöhen über natürlichem Gelände zulässig.

4.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

4.2 Einfriedungen

Zur Schaffung eines möglichst dorftypischen Straßenraumes sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten ohne Einfriedung offen anzulegen.

Sofern in den übrigen Bereichen auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- mit senkrecht gelatteten Holz-, Hanichel oder Metallzäunen mit einer Höhe von 0,80 bis max. 1,00 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche und ohne sichtbaren Sockel vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Freihaltung eines Bewirtschaftungsstreifens sind an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

- Einfriedungen um 0,75 m
- festgesetzte Heckenpflanzungen um 1,25 m

zurückzusetzen.

4.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mitgerechnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorwiegend wassergebundene Decken, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden. Werden nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser seitlich in den Untergrund versickern zu lassen.

Dachentwässerung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und/oder in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung einzuleiten.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geländeangleichungen im natürlichen Gefälle (mindestens 1:2) vorzunehmen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

6 Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Den künftigen Bauherren wird dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten, da sich im Baugebiet ein amtliches Bodendenkmal befindet.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Einsatz von Zisternen

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Abfallentsorgung

Alle Parzellen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen.

7 Anlage

Berichtigung Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen

M 1 : 5.000

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:



Entwurfassung: 14.11.201

Fassung vom Satzungsbeschluss: ____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	5
3	Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Flächen für Garagen und Zufahrten.....	6
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
3.6	Grünordnung	6
3.6.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen.....	6
3.6.2	Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen.....	7
4	Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	9
4.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
4.1.1	Wohngebäude.....	9
4.1.2	Garagen und Carports.....	10
4.1.3	Allgemeine Baugestaltung.....	11
4.2	Einfriedungen	11
4.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)	11
5	Sonstige Festsetzungen	11
6	Textliche Hinweise	13
7	Anlage	15

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeihenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Riekofen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bachstraße Nord II**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 833 (TF), 833/1, 833/2 (TF), 833/7 (TF), 834/2 (TF) und 834/6 (TF) der Gemarkung Taimering, Gemeinde Riekofen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
- 4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO
- 5 Sonstige Festsetzungen
- 6 Textliche Hinweise
- 7 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Riekofen, den _____.

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Riekofen hat in der Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat Riekofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

5. Ausgefertigt

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,3 (*)	max. 0,6 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

3.4 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An den festgesetzten Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m frei zu halten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 20 m² und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.6 Grünordnung

3.6.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.6.1.1 Bepflanzung Erschließungsstraße

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia Splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

3.6.1.2 Gliedernde Grünfläche

Die gliedernde Grünfläche entlang des Mühlweges ist mit Rasen anzusäen.

3.6.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

3.6.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

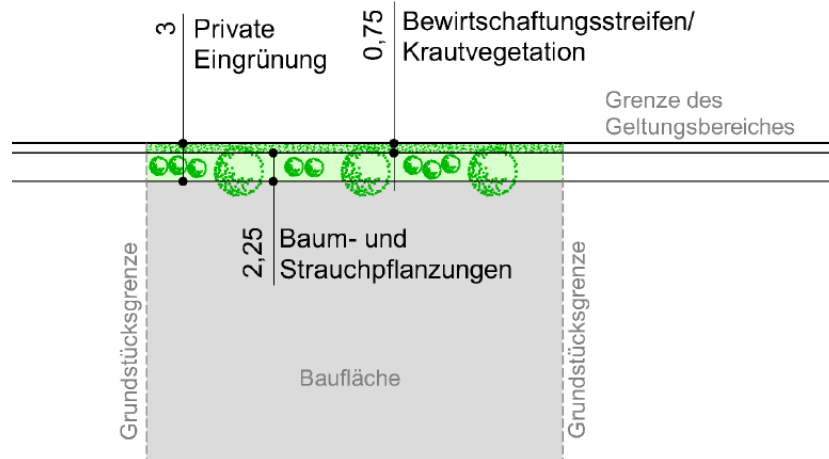
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

3.6.2.1 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung sind in Teilbereichen entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze auf privaten Grundstücken Einzelbäume und freiwachsende Strauchhecken zwingend zu pflanzen.

Im Norden der Parzellen 1, 2 und 3 sowie im Westen der Parzelle 1 ist ein gehölzfreier Bewirtschaftungsstreifen mit einer Breite von 0,75 m einzuhalten. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Schnitt:



Einzelbäume, Standort zwingend

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise zusammengesetzt aus folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

3.6.2.2 Baumanteil

Pro 200 m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

3.6.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu lässig.

3.6.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

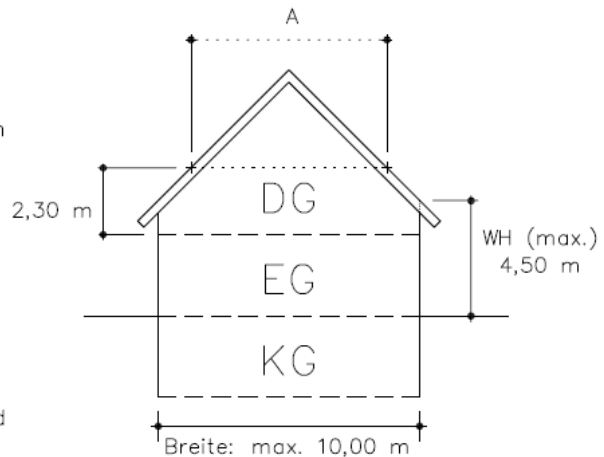
4.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist.

Gebäudetyp E+D

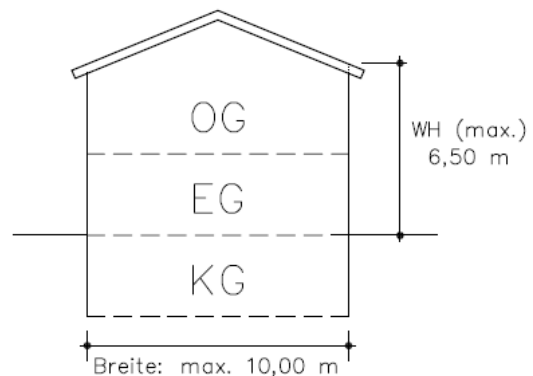
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO–1998 i.V. mit Art. 83 (7) BayBO–2008)

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° – 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° – 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen



Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Stellung	Die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten wird parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90 Grad hierzu gedreht festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen; bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m

Dachaufbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D ; nur stehende Formate, max. 2,5 m² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge</p> <p><u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig</p> <p><u>Sonnenkollektoren</u> sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.</p>
Anbauten	<p><u>Gebäudetyp E+D</u> nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform wie Hauptbaukörper, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst</p> <p><u>Gebäudetyp E+1</u> nur angestellte Baukörper mit Pult- od. Flachdach oder in Verlängerung des Hauptdaches, Breite max. 1/2 der Gebäudelänge</p> <p><u>Tiefe von Anbauten</u>: max. 2,00 m</p>
Wandhöhen	<p>Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenwand von der OK des fertiggestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut.</p> <p>Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.</p>
Höhenlage	<p>Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK Fertig-Fußboden des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt; sie darf maximal 0,30 m über dem Straßenbezugspunkt liegen.</p> <p>Straßenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Grundstückszufahrt.</p>

4.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Pult- und Flachdach sowie Satteldach

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,20 m über Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist das Straßenniveau der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Zufahrt.

Wandhöhe max. 2,80 m, gemessen von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Grenzgaragen Grenzgaragen und grenznahen Garagen wird bei einer grundsätzlich offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingeräumt.

In Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind für diese Garagen, bei einer Wandhöhe von max. 2,80 m im Einfahrtsbereich, auch größere Wandhöhen über natürlichem Gelände zulässig.

4.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

4.2 Einfriedungen

Zur Schaffung eines möglichst dorftypischen Straßenraumes sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten ohne Einfriedung offen anzulegen.

Sofern in den übrigen Bereichen auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- mit senkrecht gelatteten Holz-, Hanichel oder Metallzäunen mit einer Höhe von 0,80 bis max. 1,00 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche und ohne sichtbaren Sockel vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Freihaltung eines Bewirtschaftungsstreifens sind an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

- Einfriedungen um 0,75 m
- festgesetzte Heckenpflanzungen um 1,25 m

zurückzusetzen.

4.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mitgerechnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorwiegend wassergebundene Decken, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden. Werden nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser seitlich in den Untergrund versickern zu lassen.

Dachentwässerung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und/oder in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung einzuleiten.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geländeangleichungen im natürlichen Gefälle (mindestens 1:2) vorzunehmen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

6 Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Den künftigen Bauherren wird dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten, da sich im Baugebiet ein amtliches Bodendenkmal befindet.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Einsatz von Zisternen

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Abfallentsorgung

Alle Parzellen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen.

7 Anlage

Berichtigung Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen

M 1 : 5.000

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:



ai **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FCN +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Entwurfassung: 14.11.201

Fassung vom Satzungsbeschluss: _____.____._____

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	5
3	Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Flächen für Garagen und Zufahrten.....	6
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
3.6	Grünordnung	6
3.6.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen.....	6
3.6.2	Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen.....	7
4	Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	9
4.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
4.1.1	Wohngebäude.....	9
4.1.2	Garagen und Carports.....	10
4.1.3	Allgemeine Baugestaltung.....	11
4.2	Einfriedungen	11
4.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)	11
5	Sonstige Festsetzungen	11
6	Textliche Hinweise	13
7	Anlage	15

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeihenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Riekofen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bachstraße Nord II**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 833 (TF), 833/1, 833/2 (TF), 833/7 (TF), 834/2 (TF) und 834/6 (TF) der Gemarkung Taimering, Gemeinde Riekofen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
- 4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO
- 5 Sonstige Festsetzungen
- 6 Textliche Hinweise
- 7 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Riekofen, den _____.

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Riekofen hat in der Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat Riekofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

5. Ausgefertigt

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,3 (*)	max. 0,6 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

3.4 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An den festgesetzten Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m frei zu halten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 20 m² und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.6 Grünordnung

3.6.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.6.1.1 Bepflanzung Erschließungsstraße

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia Splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

3.6.1.2 Gliedernde Grünfläche

Die gliedernde Grünfläche entlang des Mühlweges ist mit Rasen anzusäen.

3.6.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

3.6.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

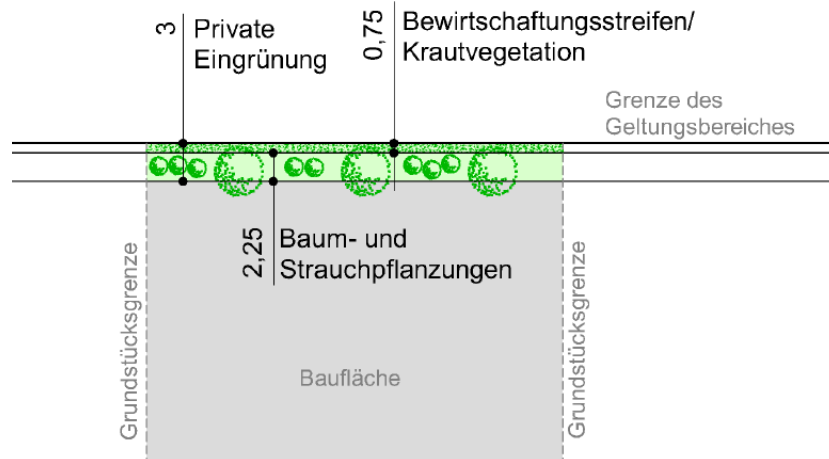
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

3.6.2.1 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung sind in Teilbereichen entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze auf privaten Grundstücken Einzelbäume und freiwachsende Strauchhecken zwingend zu pflanzen.

Im Norden der Parzellen 1, 2 und 3 sowie im Westen der Parzelle 1 ist ein gehölzfreier Bewirtschaftungsstreifen mit einer Breite von 0,75 m einzuhalten. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Schnitt:



Einzelbäume, Standort zwingend

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise zusammengesetzt aus folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

3.6.2.2 Baumanteil

Pro 200 m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

3.6.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu lässig.

3.6.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

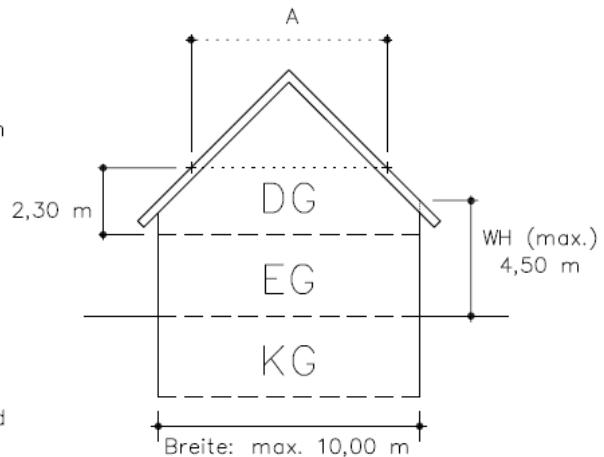
4.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist.

Gebäudetyp E+D

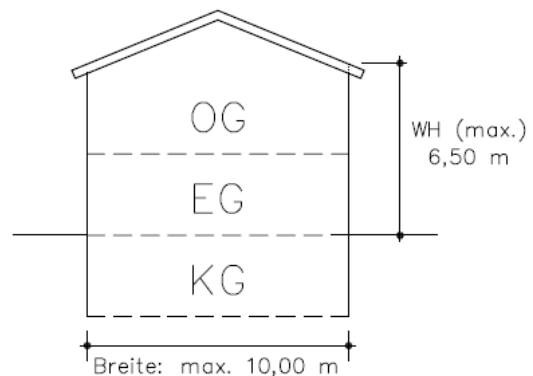
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO–1998 i.V. mit Art. 83 (7) BayBO–2008)

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° – 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° – 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen



Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Stellung	Die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten wird parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90 Grad hierzu gedreht festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen; bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m

Dachaufbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D ; nur stehende Formate, max. 2,5 m² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig <u>Sonnenkollektoren</u> sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.</p>
Anbauten	<p><u>Gebäudetyp E+D</u> nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform wie Hauptbaukörper, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst <u>Gebäudetyp E+1</u> nur angestellte Baukörper mit Pult- od. Flachdach oder in Verlängerung des Hauptdaches, Breite max. 1/2 der Gebäudelänge <u>Tiefe von Anbauten</u>: max. 2,00 m</p>
Wandhöhen	<p>Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenwand von der OK des fertiggestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.</p>
Höhenlage	<p>Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK Fertig-Fußboden des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt; sie darf maximal 0,30 m über dem Straßenbezugspunkt liegen. Straßenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Grundstückszufahrt.</p>

4.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Pult- und Flachdach sowie Satteldach

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,20 m über Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist das Straßenniveau der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Zufahrt.

Wandhöhe max. 2,80 m, gemessen von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Grenzgaragen Grenzgaragen und grenznahen Garagen wird bei einer grundsätzlich offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingeräumt.

In Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind für diese Garagen, bei einer Wandhöhe von max. 2,80 m im Einfahrtsbereich, auch größere Wandhöhen über natürlichem Gelände zulässig.

4.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

4.2 Einfriedungen

Zur Schaffung eines möglichst dorftypischen Straßenraumes sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten ohne Einfriedung offen anzulegen.

Sofern in den übrigen Bereichen auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- mit senkrecht gelatteten Holz-, Hanichel oder Metallzäunen mit einer Höhe von 0,80 bis max. 1,00 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche und ohne sichtbaren Sockel vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Freihaltung eines Bewirtschaftungsstreifens sind an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

- Einfriedungen um 0,75 m
- festgesetzte Heckenpflanzungen um 1,25 m

zurückzusetzen.

4.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mitgerechnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorwiegend wassergebundene Decken, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden. Werden nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser seitlich in den Untergrund versickern zu lassen.

Dachentwässerung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und/oder in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung einzuleiten.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geländeangleichungen im natürlichen Gefälle (mindestens 1:2) vorzunehmen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

6 Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Den künftigen Bauherren wird dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten, da sich im Baugebiet ein amtliches Bodendenkmal befindet.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Einsatz von Zisternen

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Abfallentsorgung

Alle Parzellen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen.

7 Anlage

Berichtigung Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen

M 1 : 5.000

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de



Entwurfssfassung: 14.11.201

Fassung vom Satzungsbeschluss: ____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	5
3	Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Flächen für Garagen und Zufahrten.....	6
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
3.6	Grünordnung	6
3.6.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen.....	6
3.6.2	Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen.....	7
4	Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	9
4.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
4.1.1	Wohngebäude.....	9
4.1.2	Garagen und Carports.....	10
4.1.3	Allgemeine Baugestaltung.....	11
4.2	Einfriedungen	11
4.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)	11
5	Sonstige Festsetzungen	11
6	Textliche Hinweise	13
7	Anlage	15

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeihenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Riekofen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bachstraße Nord II**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 833 (TF), 833/1, 833/2 (TF), 833/7 (TF), 834/2 (TF) und 834/6 (TF) der Gemarkung Taimering, Gemeinde Riekofen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
- 4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO
- 5 Sonstige Festsetzungen
- 6 Textliche Hinweise
- 7 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Riekofen, den _____.
.....

(Siegel)

Erster Bürgermeister Johann Schiller

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Riekofen hat in der Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat Riekofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

5. Ausgefertigt

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riekofen, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,3 (*)	max. 0,6 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

3.4 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An den festgesetzten Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m frei zu halten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 20 m² und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.6 Grünordnung

3.6.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.6.1.1 Bepflanzung Erschließungsstraße

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia Splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

3.6.1.2 Gliedernde Grünfläche

Die gliedernde Grünfläche entlang des Mühlweges ist mit Rasen anzusäen.

3.6.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

3.6.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

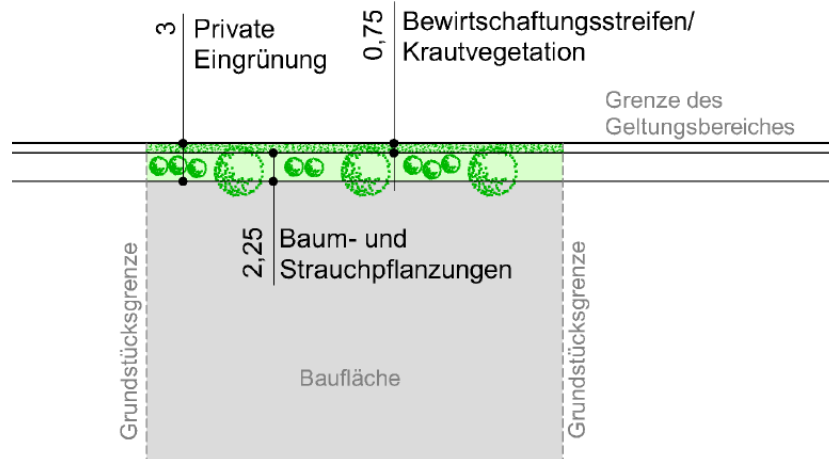
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

3.6.2.1 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung sind in Teilbereichen entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze auf privaten Grundstücken Einzelbäume und freiwachsende Strauchhecken zwingend zu pflanzen.

Im Norden der Parzellen 1, 2 und 3 sowie im Westen der Parzelle 1 ist ein gehölzfreier Bewirtschaftungsstreifen mit einer Breite von 0,75 m einzuhalten. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Schnitt:



Einzelbäume, Standort zwingend

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise zusammengesetzt aus folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

3.6.2.2 Baumanteil

Pro 200 m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

3.6.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu lässig.

3.6.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

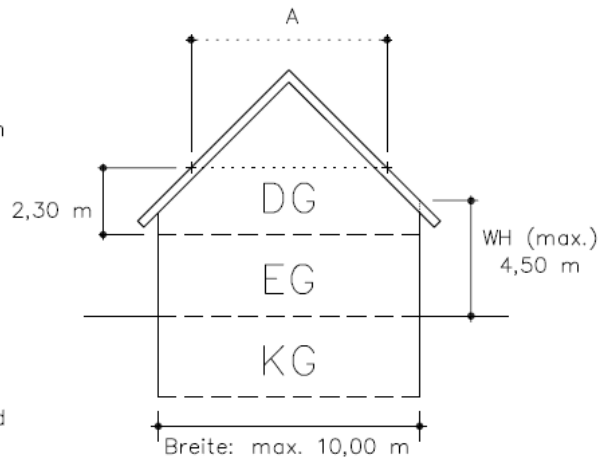
4.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist.

Gebäudetyp E+D

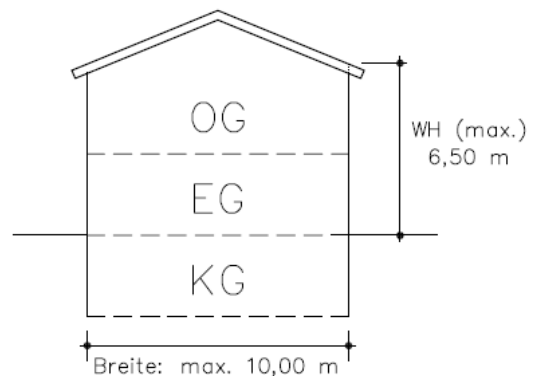
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO–1998 i.V. mit Art. 83 (7) BayBO–2008)

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° – 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° – 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen



Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Stellung	Die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten wird parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90 Grad hierzu gedreht festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen; bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m

Dachaufbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D ; nur stehende Formate, max. 2,5 m² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig <u>Sonnenkollektoren</u> sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.</p>
Anbauten	<p><u>Gebäudetyp E+D</u> nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform wie Hauptbaukörper, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst <u>Gebäudetyp E+1</u> nur angestellte Baukörper mit Pult- od. Flachdach oder in Verlänge- rung des Hauptdaches, Breite max. 1/2 der Gebäudelänge <u>Tiefe von Anbauten</u>: max. 2,00 m</p>
Wandhöhen	<p>Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenwand von der OK des fertiggestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außen- kante mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu ent- nehmen.</p>
Höhenlage	<p>Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK Fertig- Fußboden des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt; sie darf maximal 0,30 m über dem Straßenbezugspunkt liegen. Straßenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der durch Plan- zeichen festgesetzten Grundstückszufahrt.</p>

4.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Pult- und Flachdach sowie Satteldach

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,20 m über Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist das Straßenniveau der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Zufahrt.

Wandhöhe max. 2,80 m, gemessen von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Grenzgaragen Grenzgaragen und grenznahen Garagen wird bei einer grundsätzlich offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingeräumt.

In Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind für diese Garagen, bei einer Wandhöhe von max. 2,80 m im Einfahrtsbereich, auch größere Wandhöhen über natürlichem Gelände zulässig.

4.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

4.2 Einfriedungen

Zur Schaffung eines möglichst dorftypischen Straßenraumes sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten ohne Einfriedung offen anzulegen.

Sofern in den übrigen Bereichen auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- mit senkrecht gelatteten Holz-, Hanichel oder Metallzäunen mit einer Höhe von 0,80 bis max. 1,00 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche und ohne sichtbaren Sockel vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Freihaltung eines Bewirtschaftungsstreifens sind an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

- Einfriedungen um 0,75 m
- festgesetzte Heckenpflanzungen um 1,25 m

zurückzusetzen.

4.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mitgerechnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorwiegend wassergebundene Decken, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden. Werden nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser seitlich in den Untergrund versickern zu lassen.

Dachentwässerung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und/oder in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung einzuleiten.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geländeangleichungen im natürlichen Gefälle (mindestens 1:2) vorzunehmen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

6 Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Den künftigen Bauherren wird dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten, da sich im Baugebiet ein amtliches Bodendenkmal befindet.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Einsatz von Zisternen

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Abfallentsorgung

Alle Parzellen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen.

7 Anlage

Berichtigung Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen

M 1 : 5.000

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:



Entwurfssfassung: 14.11.201

Fassung vom Satzungsbeschluss: ____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	5
3	Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Flächen für Garagen und Zufahrten.....	6
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
3.6	Grünordnung	6
3.6.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen.....	6
3.6.2	Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen.....	7
4	Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	9
4.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
4.1.1	Wohngebäude.....	9
4.1.2	Garagen und Carports.....	10
4.1.3	Allgemeine Baugestaltung.....	11
4.2	Einfriedungen	11
4.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)	11
5	Sonstige Festsetzungen	11
6	Textliche Hinweise	13
7	Anlage	15

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeihenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Riekofen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bachstraße Nord II**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 833 (TF), 833/1, 833/2 (TF), 833/7 (TF), 834/2 (TF) und 834/6 (TF) der Gemarkung Taimering, Gemeinde Riekofen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
- 4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO
- 5 Sonstige Festsetzungen
- 6 Textliche Hinweise
- 7 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Riekofen, den _____.
.....

(Siegel)

Erster Bürgermeister Johann Schiller

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Riekofen hat in der Sitzung vom _____. die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis _____. beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis _____. öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat Riekofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____. als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riekofen, den _____. _____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

5. Ausgefertigt

Gemeinde Riekofen, den _____. _____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riekofen, den _____. _____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,3 (*)	max. 0,6 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

3.4 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An den festgesetzten Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m frei zu halten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 20 m² und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.6 Grünordnung

3.6.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.6.1.1 Bepflanzung Erschließungsstraße

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia Splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

3.6.1.2 Gliedernde Grünfläche

Die gliedernde Grünfläche entlang des Mühlweges ist mit Rasen anzusäen.

3.6.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

3.6.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

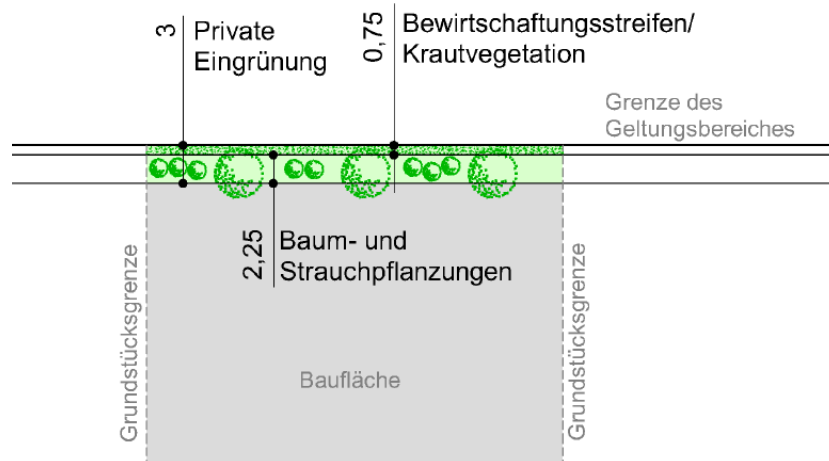
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

3.6.2.1 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung sind in Teilbereichen entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze auf privaten Grundstücken Einzelbäume und freiwachsende Strauchhecken zwingend zu pflanzen.

Im Norden der Parzellen 1, 2 und 3 sowie im Westen der Parzelle 1 ist ein gehölzfreier Bewirtschaftungsstreifen mit einer Breite von 0,75 m einzuhalten. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Schnitt:



Einzelbäume, Standort zwingend

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise zusammengesetzt aus folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

3.6.2.2 Baumanteil

Pro 200 m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

3.6.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu lässig.

3.6.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

4 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

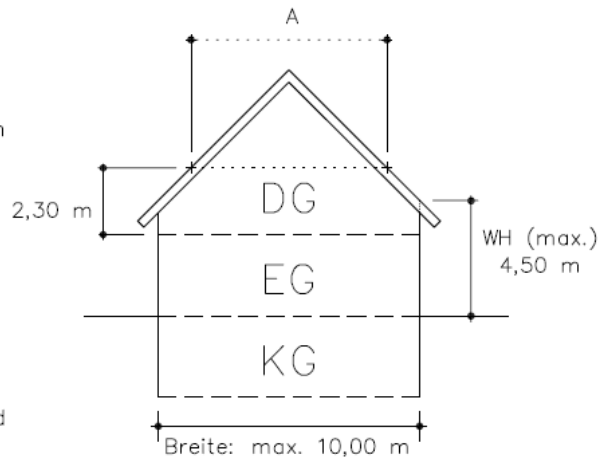
4.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist.

Gebäudetyp E+D

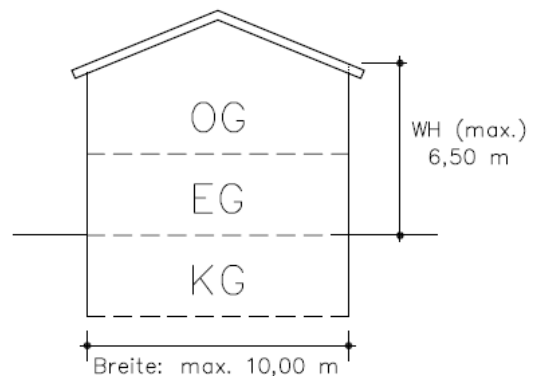
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO–1998 i.V. mit Art. 83 (7) BayBO–2008)

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° – 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° – 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen



Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Stellung	Die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten wird parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90 Grad hierzu gedreht festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen; bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m

Dachaufbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D ; nur stehende Formate, max. 2,5 m² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig <u>Sonnenkollektoren</u> sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.</p>
Anbauten	<p><u>Gebäudetyp E+D</u> nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform wie Hauptbaukörper, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst <u>Gebäudetyp E+1</u> nur angestellte Baukörper mit Pult- od. Flachdach oder in Verlänge- rung des Hauptdaches, Breite max. 1/2 der Gebäudelänge <u>Tiefe von Anbauten</u>: max. 2,00 m</p>
Wandhöhen	<p>Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenwand von der OK des fertiggestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außen- kante mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu ent- nehmen.</p>
Höhenlage	<p>Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK Fertig- Fußboden des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt; sie darf maximal 0,30 m über dem Straßenbezugspunkt liegen. Straßenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der durch Plan- zeichen festgesetzten Grundstückszufahrt.</p>

4.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Pult- und Flachdach sowie Satteldach

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,20 m über Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist das Straßenniveau der fertigen Straße an der
Grundstücksgrenze im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten
Zufahrt.

Wandhöhe max. 2,80 m, gemessen von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Au-
ßenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Grenzgaragen Grenzgaragen und grenznahen Garagen wird bei einer grundsätzlich
offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4
BauNVO eingeräumt.

In Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind für diese Garagen, bei
einer Wandhöhe von max. 2,80 m im Einfahrtsbereich, auch größere
Wandhöhen über natürlichem Gelände zulässig.

4.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

4.2 Einfriedungen

Zur Schaffung eines möglichst dorftypischen Straßenraumes sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten ohne Einfriedung offen anzulegen.

Sofern in den übrigen Bereichen auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- mit senkrecht gelatteten Holz-, Hanichel oder Metallzäunen mit einer Höhe von 0,80 bis max. 1,00 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche und ohne sichtbaren Sockel vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Freihaltung eines Bewirtschaftungsstreifens sind an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

- Einfriedungen um 0,75 m
- festgesetzte Heckenpflanzungen um 1,25 m

zurückzusetzen.

4.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mitgerechnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorwiegend wassergebundene Decken, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden. Werden nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser seitlich in den Untergrund versickern zu lassen.

Dachentwässerung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und/oder in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung einzuleiten.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geländeangleichungen im natürlichen Gefälle (mindestens 1:2) vorzunehmen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

6 Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Den künftigen Bauherren wird dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten, da sich im Baugebiet ein amtliches Bodendenkmal befindet.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Einsatz von Zisternen

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Abfallentsorgung

Alle Parzellen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen.

7 Anlage

Berichtigung Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen

M 1 : 5.000