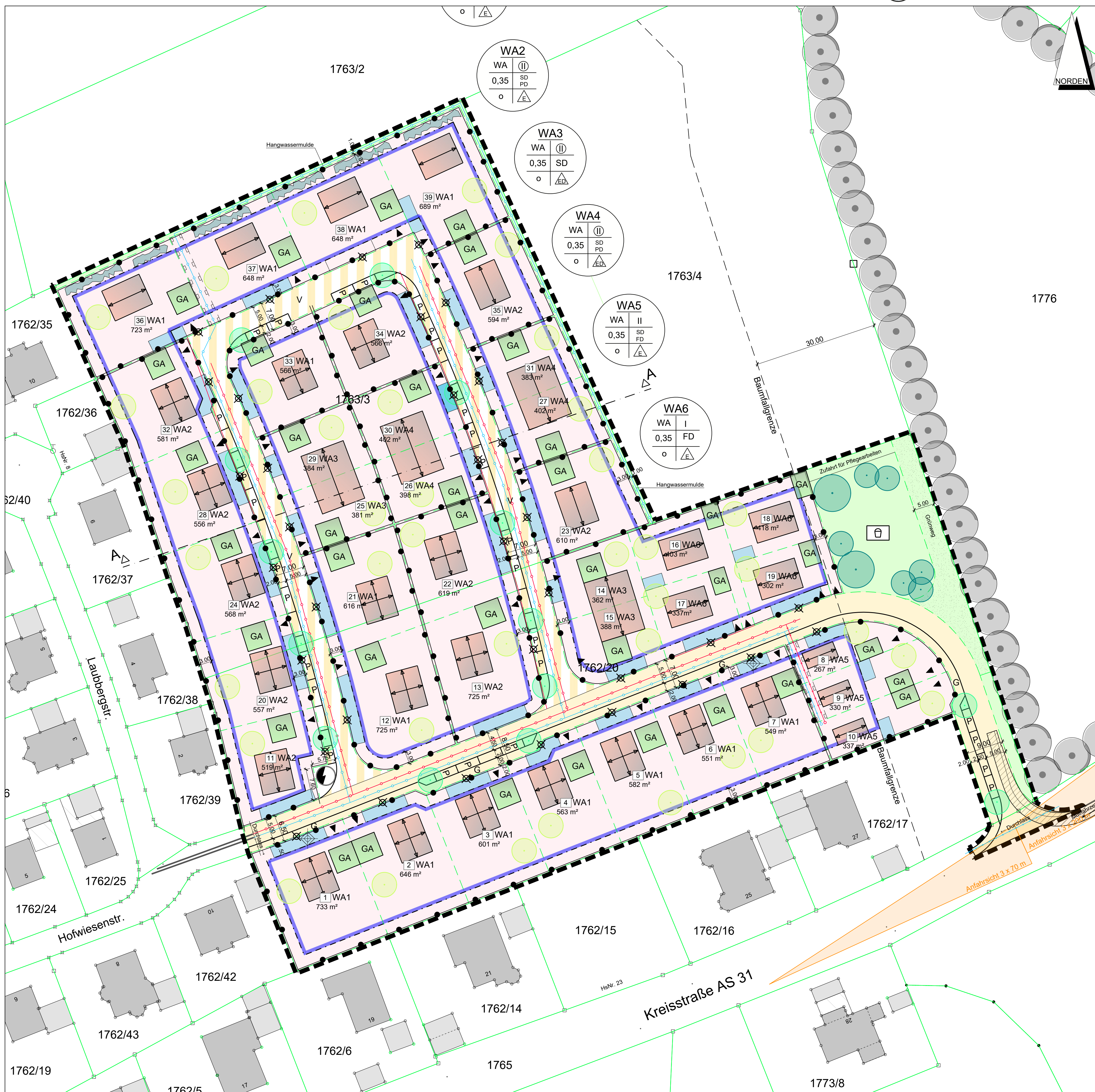


Qualifizierter Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
nach § 30 Abs. 1 BauGB
"Speckshof - Auf der Leite II"



A) Planzeichnung, M 1:500



Übersichtskarte, M 1:25.000



B) Verbindliche Festsetzung durch Planzeichen

Aufstellung Bebauungsplan "Speckshof - Auf der Leite II"
Die Gemeinde Poppenricht erlässt auf Grund von § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Nutzungsschablone WA1

WA1 = Nutzungsschablone Nummer
WA = Art der Nutzung
(I) = Zahl der zwingenden Vollgeschosse
0,35 = GRZ (Grundflächenzahl)
SD = Satteldach
o = offene Bauweise
o = Einzelhäuser

Nutzungsschablone WA2

WA2 = Nutzungsschablone Nummer
WA = Art der Nutzung
(II) = Zahl der zwingenden Vollgeschosse
0,35 = GRZ (Grundflächenzahl)
SD = Satteldach
o = offene Bauweise
o = Einzelhäuser

Nutzungsschablone WA3

WA3 = Nutzungsschablone Nummer
WA = Art der Nutzung
(I) = Zahl der zwingenden Vollgeschosse
0,35 = GRZ (Grundflächenzahl)
SD = Satteldach
o = offene Bauweise
o = Einzel- und Doppelhäuser

Nutzungsschablone WA4

WA4 = Nutzungsschablone Nummer
WA = Art der Nutzung
(I) = Zahl der zwingenden Vollgeschosse
0,35 = GRZ (Grundflächenzahl)
SD = Satteldach und Puttdach
o = offene Bauweise
o = Einzel- und Doppelhäuser

Nutzungsschablone WA5

WA5 = Nutzungsschablone Nummer
WA = Art der Nutzung
(II) = Zahl der maximalen Vollgeschosse
0,35 = GRZ (Grundflächenzahl)
SD = Satteldach und Flachdach
o = offene Bauweise
o = Einzelhäuser

Nutzungsschablone WA6

WA6 = Nutzungsschablone Nummer
WA = Art der Nutzung
(I) = Zahl der maximalen Vollgeschosse
0,35 = GRZ (Grundflächenzahl)
FD = Flachdach
o = offene Bauweise
o = Einzelhäuser

2. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenzen, Hauptgebäude

offene Bauweise

bindende Firstrichtung

wählbare Firstrichtung

5. Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche, Straßen

Verkehrsbenutzbarer Bereich

Öffentliche Verkehrsfläche, Straßen

Öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg

Öffentliche Verkehrsfläche, Parkplatz

Öffentliche Verkehrsfläche, Grünweg

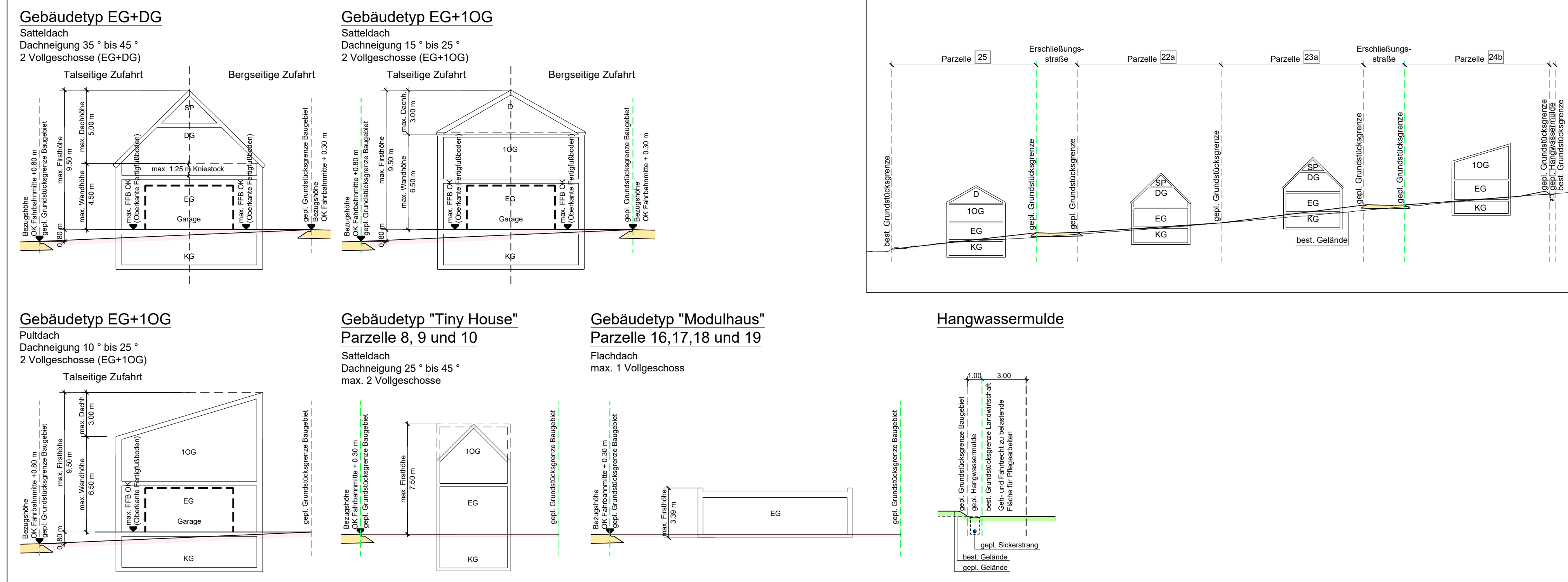
6. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Spielfläche

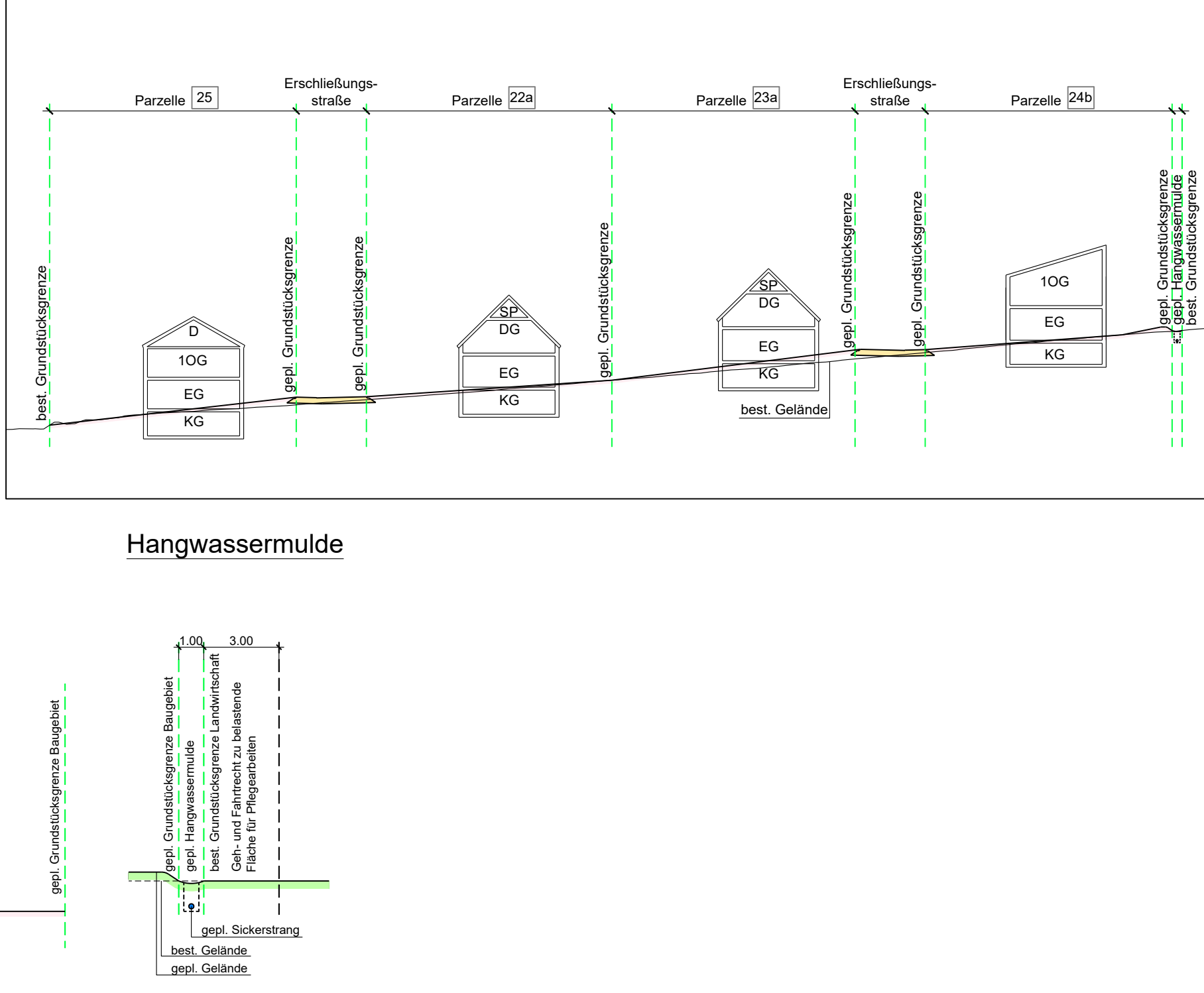
7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6. BauGB)

Leitungsrecht, Entwässerungsleitung

Systemschnitte, M 1:200



Schnitt A - A, M 1:500



8. Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB u. Abs. 6 BauGB)

mögliche Fläche für Elektrizität (Trafostation)

9. Grünordnung, Natur und Landschaft

9.1 Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 ab auf öffentlichen Flächen
Angaben zur Pflanzungswahl und zu Pflanzqualitäten s. textl. Festsetzungen

Bäume Straßen I./II. O.

Bäume Spielplatz I.O.

Bäume Spielplatz II.O.

Ansaat extensive Gras-Krautflur auf Baumscheiben und Grünflächen

9.2 Flächen für die Bindung von Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 ab auf privaten Flächen
Angaben zur Pflanzungswahl und zu Pflanzqualitäten s. textl. Festsetzungen

Hausbaum III. O. mind. 1 Baum pro Grundstück / Hausgarten

C) Hinweise durch Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

best. Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

Gebäudevorschlag Hauptgebäude mit Firstrichtung der Hauptgebäude

Gartenvorschlag

Parzellennummer

Grundstückgröße

Nutzungsschablone Nummer

mögliche Zufahrt

Höhenlinien vorhandenes Gelände m. NN

best. Wald

Empfehlung für die Eingrünung der Privatgrünflächen und geplanten Grünflächen

gepl. Regenwasserkanal

best. Durchlass

gepl. Durchlass

gepl. Schmutzwasserkanal

Schuttdreiecke

Bemaßung in Meter

Vorzugsflächen für Erdwärmesonden

Höhenbezug

Fahrbahnrand Oberkante

Schleppkurve mit Fahrrichtung

Multifahrzeug (Drei-Achsen)

F) Verbindliche Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung

Das Baugrund wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Baugrund des geplanten Bebauungsplans enthalten und wird aus dem aktuellen Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

2. Einzelhäuser, Doppelhäuser und Wohnhöhen

Einzelhäuser (WA1, WA2, WA5, WA6) oder Einzel- und Doppelhäuser (WA3, WA4) sind nur auf den jeweils dafür vorgesehenen Parzellen zugelassen. Dies ist in den Nutzungsschablonen dargestellt.

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnhöhen, je Doppelhaushälfte ist eine Wohnhöhe zulässig. Auf den Parzellen 8, 9, 10, 16, 17, 18 und 19 sind maximal eine Wohnhöhe zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

Die Baugrenzen sind maximal zwei Wohnhöhen zulässig.

4.4 Dachaufbauten
4.4.1 Dachaufbauten sind sowohl als Giebelgärten, Spitzgärten oder Schräggärten zulässig. Sie sind erlaubt bei Einzelhäusern in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche.
4.4.2 Zwerchgiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeselle möglich.

4.5 Gebäudeausrichtung
Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude sind gemäß Planentwurf festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung muss zu einer Grundstücksgrenze parallel sein.

4.6 Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
Die Verwendung von Photovoltaikanlagen ist zwingend festgesetzt, diese sind auf Haupt- und Nebengebäude zulässig. Photovoltaikanlagen müssen mit einer Mindestleistung von 5 kWp auf der Dachfläche installiert werden. Kombinationen aus Photovoltaik- und Solarthermieanlagen (PV-T) sind zulässig. Aufstellungen sind nur auf Flachdächern bis zu 50 cm von Oberkante Fertigdecke zulässig.
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dächern sind in die Berechnung der Wandhöhen von Haupt- und Nebengebäuden einzubeziehen.

5. Garagen und Nebenanlagen

5.1 Wandhöhen
Außerhalb der Baugrenzen sind grundsätzlich privilegierte Garagen i.S.d. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) i.V.m. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO zugelassen und somit sind keine Befreiung von den Baugrenzen erforderlich.

5.2 Dachneigung
Die Dachneigung der Garagen ist an die Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen, alternativ sind Flachdächer mit ausschließlich extensiver Dachbegrünung zugelassen.

5.3 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf Privatgrund nachzuweisen, diese müssen direkt anbaubar sein, mit Ausnahme der Parzellen 8, 9, 10, 16, 17, 18 und 19 (Tiny House und Modulhäuser), hier muss lediglich ein Stellplatz vorhanden sein. Ein Mindestabstand von 5,50 m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist einzuhalten.

5.4 Oberflächenwasser

Die Errichtung von unterirdischen Zisternen mit einem Nutzvolumen von mind. 6,00 m³ auf Privatgrund zum Sammeln von Niederschlagswasser wird festgesetzt.
Das Niederschlagswasser aus der Zisterne steht den Grundstücksnutzern für die Gartenbewässerung und zur Brauchwassernutzung zur Verfügung. Es ist ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist.

Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und Hauslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gem. § 17 Abs. 6 TrinkWV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein darf. Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft entsprechend zu kennzeichnen. Entnahmestellen von Wasser, welches nicht für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, sind bei der Errichtung ebenfalls als solche zu kennzeichnen. Diese Anlagen sind gem. § 13 Abs. 4 TrinkWV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (i. d. R. Gesundheitsamt) anzumelden.

Es wird empfohlen, die Öffnungen der Gebäude (z. B. Türen, Kellerkellerschächte, u. a.), Garagenabfahrten oder ähnliche bauliche Anlagen so zu positionieren, dass wild abfließendes Wasser aufgrund lokal auftretender Starkregenereignisse z. B. durch entsprechende Höhenlage der Baukörper oder durch Geländemodellierung abfließen kann ohne Schaden zu verursachen. Dieses Oberflächenwasser darf dabei jedoch nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden, gemäß § 9 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

6. Gestaltung

6.1 Aufschüttungen/Abgrabungen
Das natürliche Geländeelement ist zu erhalten, dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizulegen.
Zulässig sind befestigte Terrassierungen, Böschungen, Betonmauern, Stein- oder Trockenmauern mit Vorplanflächen bis max. 0,80 m Höhe - gerade zur Überbrückung der freiliegenden Kellerschosse - wenn diese sich in den natürlichen Geländeverlauf einfügen, ausgenommen unmittelbar vor den Grundstücksgrenzen.
Die Fugen bei Bruchsteinmauerwerk dürfen durch keine besondere Farbgebung hervorgehoben werden.
Stelle Abgrabungen sowie unnatürliche Geländeumveränderungen durch Abgrabungen und/oder Aufschüttung sind nicht zulässig.

6.2 Erschließungsanlagen

Best. Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Brauchwassernutzung mit Überlaufversickerung wird empfohlen.

6.3 Schutzzonen

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,5 m beiderseits von Erdkabeln und Entwässerungskäufen einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird verwiesen.

6.4 Schallschutz

Im nördlichen Bereich (Parzellen 35, 38 und 39) des Plangebiets können die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht um bis zu 2dB überschritten werden. Zudem können im Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionswerte der TA Lärm in nördlichen bzw. östlichen Bereich (Parzellen 27, 31, 35 und 38) des Gebietes um bis zu 1 dB überschritten werden. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte wird bei den betroffenen Parzellen zu passiven Schallschutzmaßnahmen geraten oder zu einer grundorientierten Planung, um schützenswerte Wohnräume von der lärmzugewandten Fassade abzuwenden.

Siehe Immissionsrichtwerte
Stand: Deggendorf, 07.09.2023, IFB Eigenschick GmbH

8. Allgemeine verbindliche Festsetzungen

Im Übrigen gilt die Bayerische Bauordnung.

9. Grünordnung

3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,35

3.2 Maximal zulässige Geschosflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet GFZ 0,70

3.3 Gebäudehöhen

3.3.1 Höhe der Hauptgebäude
a) bei Ausführung Gebäudetyp EG+DG, Satteldach
max. Wandhöhe 4,50 m, max. Dachhöhe 5,00 m und max. Firsthöhe 9,50 m

b) bei Ausführung Gebäudetyp EG+IOG, Satteldach
max. Wandhöhe 6,50 m, max. Dachhöhe 3,00 m und max. Firsthöhe 9,50 m

c) bei Ausführung Gebäudetyp EG+IOG, Puttdach
max. Wandhöhe 6,50 m, max. Dachhöhe 3,00 m und max. Firsthöhe 9,50 m

d) bei Parzelle 8, 9, 10 (Tiny House)
sind sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Gebäude mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 7,50 m zulässig.

e) bei Parzelle 16, 17, 18, 19 (Modulhaus)
sind nur eingeschossige Gebäude mit einer max. Wandhöhe von 4,00 m, max. Dachhöhe von 3,00 m und max. Firsthöhe von 7,00 m zulässig.

3.4 Baugrenzen

Eine Bebauung der Grundstücke ist für Haupt- und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.
Ausgenommen sind privilegierte Grenzgaragen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) i.V.m. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO

3.5 Maximale Firsthöhen

Die festgesetzten maximalen Wandhöhen, Dachhöhen und Firsthöhen sind in den Systemschnitten dargestellt.

b) Die Bezugshöhen in den Systemschnitten beziehen sich auf die Fahrbahnrand Oberkante an der Grundstücksgrenze mit einer Toleranz von + 30 cm an der Berg- seite und + 80 cm an der Talseite.

Die Höhenbezug ist die Mitte der jeweiligen Parzelle. Bei Eckgrundstücken ist der Höhenbezug auf die längste Straßenbegrenzungslinie zu projizieren, der Höhen- bezugs punkt ist in „A“ Planzeichnung, M 1:500 bei der jeweiligen Parzelle festge- stellt. Eine Ausnahme hiervon bilden die Grundstücke 8, 10, 16 und 18. Aufgrund der Lage der Grundstücke ist die Festlegung eines Bezugspunktes nicht möglich. Die höhenmäßige Ausrichtung der Grundstücke erfolgt anhand des natürlichen Geländeverlaufs.

c) Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO).

4. Dächer

a) Bei Ausführung Gebäudetyp EG+DG mit maximaler Firsthöhe 9,50 m sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und einem Kniestock bis maximal 1,25 m zulässig. Der Kniestock wird von der Oberkante Rohdecke bis zur Verschiebung Außenwand mit der Dachhaut bemessen. Dachbrennstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortsgang bis max. 30 cm möglich.

b) Bei Ausführung Gebäudetyp EG+IOG mit maximaler Firsthöhe 9,50 m sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° sowie Puttdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° zulässig. Die Dachneigung der Puttdächer ist an den natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Dachbrennstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortsgang bis max. 30 cm möglich.

c) Auf den Parzellen 8, 9, 10, 16, 17, 18 und 19 (Tiny House und Modulhäuser) sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

4.2 Terrassenüberdeckung

Terrassenüberdeckungen sind im Rahmen der Vorgaben der BayBO zugelassen.

4.3 Dachdeckung

4.3.1 Die Dachdeckung hat mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder -steinen zu erfolgen. Beschichtete Metalldachdeckungen in den genannten Farben sind als Belankung der Seitenflächen bzw. Giebelflächen bei Dachstühlen zulässig.

Zudem ist eine Folienabdeckung oder eine beschichtete Metallabdeckung bei Puttdächern möglich.

Anderfarbige oder glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig, mit folgenden Ausnahmen: Warmwasser- und Photovoltaik-Kollektoren sind zulässig, es sollten möglichst blendfreie Module verwendet werden.

4.4 Terrassenüberdeckung

Terrassenüberdeckungen sind im Rahmen der Vorgaben der BayBO zugelassen.

4.5 Terrassenüberdeckung

Terrassenüberdeckungen sind im Rahmen der Vorgaben der BayBO zugelassen.

4.6 Terrassenüberdeckung

Terrassenüberdeckungen sind im Rahmen der Vorgaben der BayBO zugelassen.

4.7 Terrassenüberdeckung

Terrassenüberdeckungen sind im Rahmen der Vorgaben der BayBO zugelassen.

4.8 Terrassenüberdeckung