

A Festsetzungen

1. Raumbereich Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

2.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

Doppelhäuser zulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 öffentliche Grünfläche

3.2 bestehende Bäume/Gehölze zu erhalten

3.3 Baumgruppen zu pflanzen, Arten vgl. Liste 9.6.

3.4 unbearbeitete Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen angelegt sind, gemäht zu werden und zu umräumen. Bei der Pflanzung sollen vorwiegend heimische Gehölze verwendet werden (Arten vgl. 9.5). Alle 250 m Grundstücksfläche ist ein Baum hochstammig zu pflanzen (Arten vgl. 9.6 oder Obstbäume als Halb- oder Hochstamm).

3.5 Für die Bepflanzung der Grundstücke werden folgende heimische Arten empfohlen:

3.6 Stäucher:
Cornus mas
Corylus avellana
Eucalyptus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Ribes alpinum
Rosa rugosissima
Salix nigra
Viburnum lantana

3.7 Nebenanlagen, Nebenwegen nach § 14 BauNVO und verkehrsfreie Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 BayBO geltende Einschränkungen

3.8 maximale Grundfläche pro Baugrundstück insgesamt: 15 m², maximale Wandhöhe 2,20 m.

3.9 In Übrigen sind diese unter Einhaltung der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

3.10 Nebenanlagen für Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telefon- und Abwasserbeseitigung; Dies sind zugelassen, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Versorgungsleitungen des Nieder- und Mittelspannungszones sind unterirdisch zu führen. Die Aufteilung von Stromverleittarifen hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

4. Bauweise und überbaute Grundstücksfläche

4.1 Im Planungsbereich gilt offene Bauweise

4.2 Baugrenze

5. Verkehr

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Straßenverkehrsfläche

5.3 verkehrsbenutzter Bereich

5.4 öffentlicher Fuß- und Radweg

6. Bauliche Gestaltung

6.1 Höhenlage Wohnhaus

6.2 Wandhöhe max. zulässige Wandhöhe: 4,70 m, max. zulässige Wandhöhe: nur für Zell- und Wanddächer: 5,50 m.

6.3 Dachneigung

6.4 Fristhöhe max. zulässige Fristhöhe: 9,0 m gemessen als OK Festigkeitsboden

6.5 Dachformen

6.6 Dachaufbauten

6.7 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.8 Dachneigung und Dachneigung der Dachaufbauten in Übereinstimmung mit dem Hauptdach.

6.9 Fristhöhe max. zulässige Fristhöhe: 9,0 m gemessen als OK Festigkeitsboden

6.10 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.11 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.12 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.13 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.14 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.15 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.16 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.17 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.18 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.19 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.20 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.21 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.22 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.23 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.24 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.25 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.26 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.27 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.28 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.29 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.30 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.31 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.32 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.33 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.34 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.35 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.36 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.37 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.38 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.39 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.40 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.41 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.42 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.43 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.44 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.45 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.46 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.47 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.48 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.49 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.50 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.51 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.52 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.53 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.54 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.55 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.56 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.57 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.58 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

6.59 Dachaufbauten sind zulässig als Zweigiebel bzw. Wiedkehr oder einzeln stehende Giebeln ab einer Dachneigung von 35°.

7.7 max. Fristhöhe von Grenzgaragen beträgt 4,5 m, gemessen ab OK Festigkeitsboden Garage.

7.8 Bei geneigten Dächern von Grenzgaragen beträgt die Dachneigung betr. 15 bis max. 30°; bei begrenzten Flächengrenzgaragen ist das Dach aufeinander abzustimmen.

7.9 Die Garagezufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schwetzrasen, Pflanzrasen, Rasengittersteine, Rasen mit Entwässerung) oder in durchlässigem Verputzplaster auszuführen. Die Garagezufahrten dürfen das Straßengrün bis zu einer Breite von max. 6,0 m unterbrechen.

8. Einfriedigungen

8.1 Straßenläufige Einfriedigungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig und ohne Sockel auszubilden. Zulässig sind Holz- und Metallzäune. Geschlossene Mauer- oder Metallkorn-Gabionen sind unzulässig.

9. Gründüngung

9.1 öffentliche Grünfläche

9.2 bestehende Bäume/Gehölze zu erhalten

9.3 Baumgruppen zu pflanzen, Arten vgl. Liste 9.6.

9.4 unbearbeitete Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen angelegt sind, gemäht zu werden und zu umräumen. Bei der Pflanzung sollen vorwiegend heimische Gehölze verwendet werden (Arten vgl. 9.5). Alle 250 m Grundstücksfläche ist ein Baum hochstammig zu pflanzen (Arten vgl. 9.6 oder Obstbäume als Halb- oder Hochstamm).

9.5 Für die Bepflanzung der Grundstücke werden folgende heimische Arten empfohlen:

9.6 Stäucher:
Cornus mas
Corylus avellana
Eucalyptus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Ribes alpinum
Rosa rugosissima
Salix nigra
Viburnum lantana

9.7 Nebenanlagen, Nebenwegen nach § 14 BauNVO und verkehrsfreie Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 BayBO geltende Einschränkungen

9.8 maximale Grundfläche pro Baugrundstück insgesamt: 15 m², maximale Wandhöhe 2,20 m.

9.9 In Übrigen sind diese unter Einhaltung der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

9.10 Nebenanlagen für Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telefon- und Abwasserbeseitigung; Dies sind zugelassen, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Versorgungsleitungen des Nieder- und Mittelspannungszones sind unterirdisch zu führen. Die Aufteilung von Stromverleittarifen hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

10. Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

10.1 Die Ausweisung eines Baugrunds ist als Eingriff in Natur- und Landschaft einzurufen und daher auszuschließen. Zur Eingriffsbilddung sind die Flächen des Baugrunds als Ausgleichsflächen zu bezeichnen (vgl. Umweltbericht). Die Eingriffsfläche ist mit einem Faktor von 0,35 auszugleichen. Damit sind für den Eingriff 5,420 m² Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen. Als Ausgleichsfläche wird auf der Flurnummer 448 der Gemarkung Schwifting intensives Wirtschaftsgrundland in eine artenreiche Extensivweide umgestaltet. Umgestaltungs- und Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche sind im Umweltbericht dargestellt.

11. Immissionschutz

11.1 Geruchs, Staub- und Lärmimmissionen durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind entschädigungslos hinzunehmen. Beisetzungen aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr müssen auch außerhalb der gesetzlich festgelegten Rutenzeiten (Vor 6 Uhr morgens, nach 22 Uhr abends), z.B. während der Erntezeit toleriert werden.

11.2 Im Hinblick auf die Einwirkungen durch umliegenden Straßenverkehr liegt eine schalltechnische Untersuchung von hies consult GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik, vom 22.03.2021 vor.

11.3 Verkehrslärm

11.4 Erforderliche Luftschalleistungen auf den Baugrundstücken sind nachfolgende erforderliche Schalldämm-Maße der Gebäudewände zu beachten, soweit nicht durch eine konkrete Prüfung (Nachweis gegen Außenlärm) niedrigere Werte (z.B. aufgrund von Grundrisorientierung, Abschirmung o.ä.) nachgewiesen werden können.

12.3 Nebengebäude wie Gerätehäuser sind auf eine gasdichte Bodenplatte zu gründen.

13. Einleitung von Grund-, Drain- und Quellwasser

14. Bemaßung

14.1 z.B. 5,0 m

15. vorgeschlagene Hauskrieger

16. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

17. laufende Grundstücksnummer der neu gebildeten Baugrundstücke

18. Grundwasser, Drainagen

19. Antike Bruchstücke von Grundwasserständen liegen nicht vor. Die Erkundung des Grundrisses einricht. der Grundwasserstände obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufsteigendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Es wird empfohlen die Keller als „weiße Wärme“ auszuführen.

20. Niederschlagswasserbeseitigung

21.