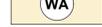


B) Verbindliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO



2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,35 2.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt

GFZ = 0,70 2.2 Die maximale zulässige Geschosflächenzahl wird mit 0,70 festgesetzt

II

2.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt, ausgebildet als E + I bzw. E + DG

3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise



3.1 Baugrenze

3.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung

3.3 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

3.4 Grenzbebauung ist nur für Garagen und Nebengebäude gestattet.

4. Stellplätze sowie Nebenanlagen

4.1 Je Bauparzelle ist außer der Garage oder Carport nur ein zusätzliches Neben-Gebäude gestattet.

4.2 Weiblichgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.

4.3 Die FOK der Garage darf maximal 15 cm höher sein als das Niveau der Erschließungsstraße am Höhen-Bezugspunkt.

4.4 Die Garagen und Carports sind, sofern diese errichtet werden, auf der Baulinie anzuordnen. Die gesamte Länge der Baulinie muss dabei nicht ausgeschöpft werden. Grenzbebauung ist auf max. 9 m je Grundstücksgrenze beschränkt. Im Bereich der Baulinie darf die Höhe des Baukörpers maximal bis zu 3,50 m über dem Höhenbezugspunkt (s.o.) betragen. Die maximale Wandhöhe für Grenzbebauung II. BayBO kann dabei überschritten werden.

4.5 Dach: Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind ebenfalls zulässig.

4.6 Lage: Nebengebäude mit Ausnahme von Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

4.7 Garagenzufahrt: Zwischen Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Dieser Raum darf keine Toranlage erhalten.

4.8 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

4.9 Je Wohn-/Gewerbeinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Flächen vor Garagen können hierzu mit eingerechnet werden.

5. Baugestaltung, Werbeanlagen

5.1 Dach

Firstrichtung: Die Gebäudelängsseiten sind parallel zur Firstrichtung zu erstellen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° zur Plandarstellung ist zulässig, sie dient jedoch in der gewählten Darstellung der möglichst optimierten Ausnutzung von Sonnenenergie.



5.2 Fassaden

5.2.1 Außere Gestaltung der Gebäude als Lochfassade, verputzt, gedeckte Farben. Untergeordnete Übergänge auch als voll verglaste Leichtmetallfassaden. Der Außenputz ist als Glat- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen. Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Metallelementen, Kunststoff- oder Faserbetonplatten. Holzverkleidungen als gestaltendes Element sind zulässig.

5.2.2 Höhenlage Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 0,60 m über dem Niveau der Erschließungsstraße sein, gemessen am jeweiligen Höhenbezugspunkt.

5.2.3 Gebäudehöhen Die Wandhöhe darf bei Hauptgebäuden 7,00 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt die Differenz zwischen Niveau der Erschließungsstraße, gemessen am jeweiligen Höhenbezugspunkt, sowie dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe darf entsprechend nicht mehr als 9,00 m betragen.

5.2.4 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 1 m² betragen. Die Errichtung von Fahnenmasten und Werbepylonen sowie von elektrischen Wechselwerbeanlagen ist unzulässig.

5.2.5 Je Hauptgebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6. Verkehrsflächen

6.1 öffentliche Straße



6.2 Vorbehaltsfläche Straßenerweiterung



6.3 öffentlicher Gehweg



6.4 öffentliche Parkplätze



6.5 Fußweg, Schotter, als Not- oder Rettungsweg befahrbar, Absperrung mittels Poller



6.6 Grundstückszufahrt, im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt, verbindlich dort anzuordnen



7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

7.1 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahmen informiert um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

7.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

7.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufwertungen.

7.4 Fläche für Bau und Betrieb einer Transformatorenanlage



8. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

8.1 öffentliche Grünflächen



8.2 Spielplatz



8.3 zu pflanzende heimische und standortgerechte Laubbäume, öffentliche Flächen, Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, lt. Artenliste. nicht standortgebunden, jedoch entsprechend der Zuordnung zu den Erschließungsanlagen.

8.4 zu pflanzende heimische und standortgerechte Laubbäume, private Flächen, Pflanzqualität und Arten lt. Artenliste. Innerhalb der Parzelle nicht standortgebunden, jedoch mindestens 1 Baum als Hausbaum auf der Straßenseite des Gebäudes.

8.5 Private Gärten und Vorgärten sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

8.6 Artenliste: (s. Artenliste "Vorläufige Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde Saal a.d. Donau") Großbäume (Bäume 1. Ordnung):
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Quercus robur Stiel-Eiche
 Acer platanoides Spitz-Ahorn Tilia cordata Winter-Linde
 Juglans regia Walnuss

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):
 Acer campestre Feld-Ahorn Prunus avium Vogelkirsche
 Betula pendula Birke Pyrus communis Holzbirne
 Carpinus betulus Hainbuche Sorbus aucuparia Eberesche
 Malus sylvestris Holzapfel
 Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 14 -16 cm, Stammumfang zu pflanzen.

Sträucher:
 Hartriegel, Hundsrose, Hasel, Weinrose, Pfaffenhütchen (giftig), Kratzbeere, Liguster, Brombeere, Heckenkirsche, Himbeere, Schlehe, Salweide, Kreuzdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, W. Schneeball, Kriechende Rose, G. Schneeball

Auf Grund der aktuellen Feuerbrandgefahr im Gebiet sollte bis auf Weiteres auf die Verwendung von hochanfälligem Wirtspflanzen verzichtet werden. Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

8.7 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen:
 Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thuja und Scheinzypressen, Bunlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißblauig)

Dachart: Zulässig sind Sattel-, Zelt-, Walm-, Flach- oder Pultdächer. Dachdeckung: Eindeckung mit Biberschwänzen bzw. Planne, Farbe grau-schwarz, naturrot bis beigebraun. Dachfarben wie blau, grün oder glänzende sind unzulässig. Dachbedeckungen aus Metall sind nur in beschriebener Form zulässig. Dachbegrünungen sind aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt ausdrücklich erwünscht.

Dachaufbauten: Gebäude E+T: deutlich untergeordnete Zwerchgiebel sind zulässig, sofern sie 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Randbereiche von jeweils mindestens 1,5 m sind dabei freizuhalten. Hier ist nur unausgebauter Dachraum zulässig. Gebäude E+D: Dachgauben, Ständigebel, Zwerchgiebel und sonstige Dachaufbauten sind nur bis max. 2/3 der Dachfläche zulässig. Randbereiche von jeweils mindestens 1,5 m sind von jeglichen Dachaufbauten freizuhalten. Jegliche Form von turmhähnlichen Dachaufbauten sind ausdrücklich nicht zulässig.

Nutzung von Solarenergie: Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Grund ihrer positiven Auswirkungen auf die Energiebilanz ausdrücklich erwünscht. Dennoch sind sie nur in Dach- oder Wandflächen integriert ohne Aufständigung und nur parallel zur Dach- bzw. Wandhaut zulässig.

5.2 Fassaden: Außere Gestaltung der Gebäude als Lochfassade, verputzt, gedeckte Farben. Untergeordnete Übergänge auch als voll verglaste Leichtmetallfassaden. Der Außenputz ist als Glat- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen. Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Metallelementen, Kunststoff- oder Faserbetonplatten. Holzverkleidungen als gestaltendes Element sind zulässig.

5.2 Höhenlage: Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 0,60 m über dem Niveau der Erschließungsstraße sein, gemessen am jeweiligen Höhenbezugspunkt.

5.2 Gebäudehöhen: Die Wandhöhe darf bei Hauptgebäuden 7,00 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt die Differenz zwischen Niveau der Erschließungsstraße, gemessen am jeweiligen Höhenbezugspunkt, sowie dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe darf entsprechend nicht mehr als 9,00 m betragen.

5.2 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 1 m² betragen. Die Errichtung von Fahnenmasten und Werbepylonen sowie von elektrischen Wechselwerbeanlagen ist unzulässig.

5.2 Je Hauptgebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.



9. Einfriedungen

9.2 Zaunssockel sind nur entlang der Straßen bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

9.3 Ausdrücklich nicht zulässig ist die Einfriedung des Grundstücks mit Drahtschuttkörben (Gabionen).

10. Gestaltung des Geländes

10.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Dennoch kann das Gelände an den Verlauf der Erschließungsstraße angepasst werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 1,40 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

10.2 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der Höhenbezugspunkt darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern aus Naturstein mit Vorpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 100 cm sind zulässig.

11. Oberflächenwasser

11.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

11.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

11.3 Auf Grund der Hanglage des Planungsgebietes könnte wild abfließendes Wasser bei Starkereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).

11.4 Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

11.5 Je Parzelle ist ein Rückhaltevolumen mit mind. 2 m³ Speichervolumen und einem Drosselabfluss von max. 1 l/s zu errichten. Diesem ist anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen einzuleiten, sofern dieses nicht breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird. Kombizisternen mit Rückhalte- und Nutzanteil sind grundsätzlich möglich, sofern das festgesetzte Rückhaltevolumen erreicht wird.

12. Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 DschG) Art. 8 Abs. 1 DschG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DschG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

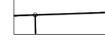
13. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

13.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



C) Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme

bestehende Grundstücksgrenzen



bestehende Gebäude mit Hausnummer



bestehende Flurstücksnummer



vorhandener Kanal



vorhandener Feldweg, Schotter



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Parzellennummer mit ca. Grundstücksgröße



Gebäudevorschlag (Haupt- und Nebengebäude)

Höhenschichtlinien Urgelände

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2016



D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.03.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 07.03.2017 hat in der Zeit vom 16.03.2017 bis 18.04.2017 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 07.03.2017 hat mit Anschieben vom 13.03.2017 unter Fristsetzung bis 18.04.2017 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 02.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschieben vom 23.05.2017 unter Fristsetzung bis 30.06.2017 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 02.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2017 bis 30.06.2017 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschieben vom 04.05.2020 unter Fristsetzung bis 15.06.2020 beteiligt.

7. Der geänderte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2020 bis 15.06.2020 öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Saal a.d. Donau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.07.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.07.2020 als Satzung beschlossen.

Saal a.d. Donau, den

Bürgermeister Christian Nerb

9. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus vorliegendem Plan- sowie einem Textteil mit 54 Seiten. Ausgefertigt:

Saal a.d. Donau, den

Bürgermeister Christian Nerb

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Saal a.d. Donau, den

Bürgermeister Christian Nerb

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den 30.07.2020

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Gemeinde Saal a.d. Donau
 Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau
 Landkreis Kelheim
Bebauungs- und Grünordnungsplan



Vorentwurf: 07.03.2017
 Entwurf: 02.05.2017
 geänderter Entwurf: 28.04.2020
 Endfassung: 28.07.2020