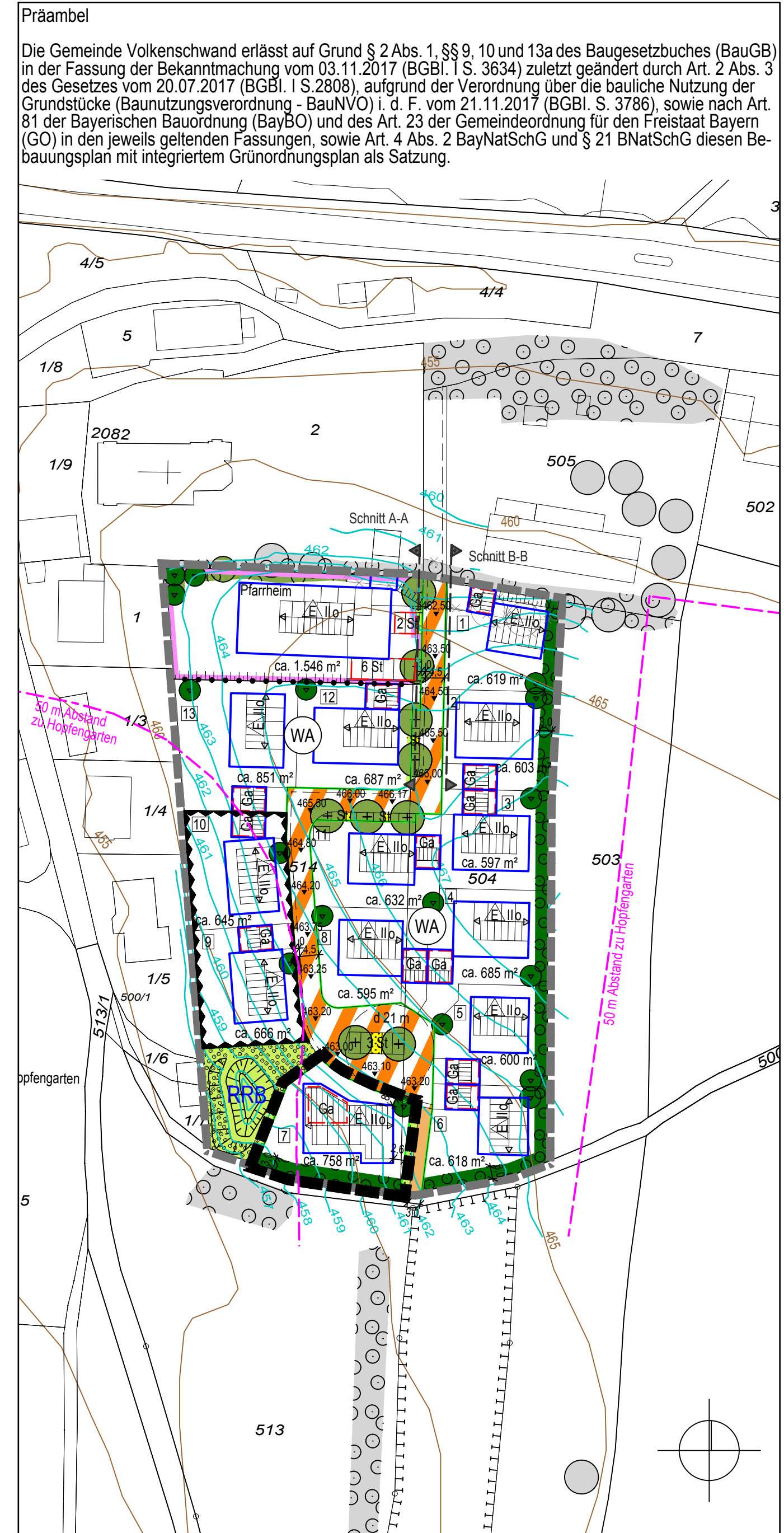


**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN**  
**"Großgundertshausen Süd"**  
 Gemeinde Volkenschwand  
 Deckblatt Nr. 01



**1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.1. GELTUNGSBEREICH**  
 ■■ Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Großgundertshausen Süd" Deckblatt Nr. 1
- 1.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.2.1. (WA) Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2. (P) Flächen für den Gemeinbedarf: Pfarrheim
- 1.2.3. - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 1.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.3.1. 0,60 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 1.3.2. 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß im WA 0,35 und beim Gemeinbedarf (Pfarrheim) 0,4
- 1.3.3.1 Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets werden zwei Haustypen definiert:  
**Haustyp 1** max. II Vollgeschoss in U + E Dachgeschoss kein Vollgeschoss Dachform: Satteldach (SD) Dachneigung: SD: 38-45° Wandhöhe\*: bergseitig 4,0 m, talseitig 6,0 m  
**Haustyp 2** max. II Vollgeschoss in E + D Dachgeschoss als Vollgeschoss Dachform: Satteldach (SD) Dachneigung: SD: 38-45° Wandhöhe\*: bergseitig 4,2 m, talseitig 6,2 m
- 1.3.3.2 Haustyp 1 wird für die Parzellen 9, 10 und 13 festgesetzt und wahlweise in Parzelle 6. Haustyp 2 wird für die Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 8, 11 und 12 festgesetzt und wahlweise in Parzelle 6. Für die Parzelle 7 werden max. II Vollgeschosse in E + D festgesetzt. Eine Unterkellerung ist zulässig. Als Dachform ist ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 22 - 28° zulässig. Die Wandhöhen sind bergseitig mit max. 6,5 m und talseitig mit max. 8,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.
- 1.3.3.3 Für die Gemeinbedarfsfläche (Pfarrheim) wird das Maß der baulichen Nutzung, wie folgt, definiert:  
**Pfarrheim** max. II Vollgeschosse Dachform: Satteldach (SD), untergeordnet Flachdach (FD) als Gründach Dachneigung: SD: 38-45°, FD: bis 5° Wandhöhe\*: bergseitig 5,0 m, talseitig 5,8 m  
 \*Bezugshöhe ist das natürliche Gelände (siehe planlicher Hinweis 3.5)
- 1.4. BAUWEISE UND BAUGRENZE**
- 1.4.1. (II/O) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / offene Bauweise
- 1.4.2. (A) nur Einzelhäuser zulässig, max. 2 Wohneinheiten
- 1.4.3. (B) Baugrenze
- 1.4.4. (F) Frirstriktion
- 1.5. VERKEHRSFLÄCHEN**
- 1.5.1. (S) Straßenverkehrsfläche, öffentlich, verkehrsberuhigter Bereich
- 1.5.2. (P) Stellplätze öffentlich
- 1.5.3. (F) Feldweg, öffentlich
- 1.5.4. (S) Straßenbegrenzungslinie
- 1.5.5. (S) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St: Stellplätze GA: Garagen
- 1.5.6. (465,50) Höhenkoten Straßenoberkante (nachrichtl. Übernahme gemäß Erschließungsplanung IB Dietmeier vom 25.04.2017)
- 1.6. GRÜNORDNUNG**
- 1.6.1. (G) öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- 1.6.2. (G) öffentliche Grünfläche - randliche Heckenstruktur / Gras- und Krautflur, geplant
- 1.6.3. (G) öffentliche Grünfläche - Randeingrünung, Bestand
- 1.6.4. (G) private Grünfläche - Randeingrünung, geplant
- 1.6.5. (B) bestehende Bäume, zu erhalten
- 1.6.6. (B+) zu pflanzender Großbaum in öffentlicher Grünfläche (Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, StU: 18-20 cm)
- 1.6.7. (B) zu pflanzender Hausbaum in privater Fläche (Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, StU: 14-16 cm)
- 1.6.8. (H) Gehölze zu entfernen
- 1.6.9. (R) Regenrückhaltebecken
- 1.7. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 1.7.1. (W) Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, dauerhafte Wohnbarkeit erst nach Aufgabe der Nutzung des Hopfengartens auf Fl.Nr. 515, Gemarkung Volkenschwand
- 1.7.2. (M) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft, externe Ausgleichsflächen außerhalb Geltungsbereich

**2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 2.1. GEBÄUDE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET**
- 2.1.1. Dachform: Satteldach, untergeordnet auch Flachdach zulässig.
- 2.1.2. Dachneigung: Satteldach (SD): 38 - 45°, für Parzelle 7 22 - 28°, Flachdach (FD): bis 5°
- 2.1.3. Dachdeckung: Es sind Deckungen mit Beton- und Ziegelpfannen in roter und grauer Farbe, und Metaldeckungen in grauer Farbe zulässig, FD auch als Kies-/Gründach.
- 2.1.4. Dachaufbauten: Es sind Zwerchgiebel und Dachgauben bis zu 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
- 2.1.5. Dachüberstände: Satteldach: Ortgang 50 cm, Traufe 60 cm,
- 2.1.6. Geländemodellierung: Es sind Aufschüttungen bis max. 1,0 m u. Abgrabungen bis 1,0 m in Gebäudenähe zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht erlaubt. Bezugshöhe ist das geplante Gelände (siehe planlicher Hinweis 3.10). Für die Parzelle 7 sind ausnahmsweise Aufschüttungen bis max. 2,5 m zulässig.
- 2.2. GARAGEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET**
- 2.2.1. Dachneigung: Garagen: Satteldach 16° bis 24°, Flachdach bis 5° (harte Bedachungen bzw. Kies-/Gründach). Grenzgaragen sind in Dachform und Dachneigung querschnittsgleich auszuführen. Erstplanungen haben Vorrang. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Bei den Parzellen 5, 6, 7 ist ein reduzierter Abstand von 3,00 m zulässig. Einfriedungen zur Straße sind hier unzulässig.
- 2.2.2. Stauraum: Die Lage der Garagen ist bei Parzellen 2 - 6, 8, 10 und 13 als Grenzgarage zwingend.
- 2.2.3. Grenzgaragen: Die Lage der Garagen ist bei Parzellen 2 - 6, 8, 10 und 13 als Grenzgarage zwingend.
- 2.3. PFARRHEIM**
- 2.3.1. Dachform: Satteldach, untergeordnet auch Flachdach zulässig.
- 2.3.2. Dachneigung: Satteldach (SD): 38 - 45°, Flachdach (FD): bis 5°
- 2.3.3. Dachdeckung: Es sind Deckungen mit Beton- u. Ziegelpfannen in roter und grauer Farbe, Metaldeckungen in grauer Farbe zulässig, FD auch als Kies-/Gründach. Dachaufbauten sind nicht erlaubt.
- 2.3.4. Dachaufbauten: Satteldach: Ortgang 5 cm, Traufe 10 cm,
- 2.3.5. Dachüberstände: bergseitig: 5,00 m, talseitig: 5,80 m,
- 2.3.6. Wandhöhe: Bezugshöhe ist das natürliche Gelände (siehe planlicher Hinweis 3.5).
- 2.3.7. Vollgeschosse: Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.
- 2.3.8. Geländemodellierung: Aufschüttungen bis max. 1,0 m und Abgrabungen bis max. 1,0 m erlaubt. Bezugshöhe ist das geplante Gelände (siehe planlicher Hinweis 3.10).
- 2.4. STELLPLÄTZE**
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Volkenschwand über die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 25.10.16. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagenstellplätze nachzuweisen.
- 2.5. OBERFLÄCHENWASSER**
- Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne mit mind. 4 m³ nachzuweisen. Weiterhin wird ein Regenrückhaltebecken (RRB, siehe Planzeichen 1.6.9) mit 152 m³ vorgesehen.
- 2.6. STÜTZMAUERN**
- Ausnahmsweise sind bei den Parzellen 1, 2, 12 und beim Pfarrheim straßenseitig Stützmauern bis zu 0,5 m Höhe zum Abfangen der Straßenböschungen zulässig.
- 2.7. EINFRIEDUNGEN**
- Im WA sind Einfriedungen zum Straßenraum bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Bezugshöhe ist hier das geplante Gelände (siehe planlicher Hinweis 3.10). Die Zäune sind aus senkrechten Strukturen (Stahl, Holz) herzustellen. Freistehende Gabionen sind unzulässig.
- 2.8. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN**
- 2.8.1. Abstandsflächen: Die notwendigen Abstandsflächen sind unabhängig von den planerischen Festsetzungen nach Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO einzuhalten.
- 2.8.2. Beläge: Sämtliche private und öffentliche Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge, Kiesdecke oder Schotterrasen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung.
- 2.9. GRÜNORDNUNG**
- 2.9.1. Die "öffentlichen Grünflächen - Straßenbegleitgrün" sind als Grasfluren oder Wiesenflächen auszubilden.
- 2.9.2. Die öffentlichen "Grünflächen - randliche Heckenstruktur, Gras- und Krautfluren, geplant" sind am Südwestrand als Baum-Strauch-Hecken aus autochthonen Gehölzen auszubilden (Pflanzqualität analog textlicher Festsetzung 2.9.4). Der Anteil der Heister beträgt 10 %, der Pflanzbestand versetzt in der Reihe 1,50 m, zwischen den Reihen 1,00 m. Die weiteren naturnahen Beckenflächen sind als Gras- und Krautfluren mindestens einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
- 2.9.3. In den privaten Grundstücksflächen im Wohngebiet ist pro Parzelle mindestens ein Laubbaum (Pflanzqualität: H 3xv StU 14-16) zu pflanzen (siehe Planliche Festsetzung 1.6.7.).
- 2.9.4. Die privaten "Grünflächen - Randeingrünung, geplant" sind als Baum-Strauch-Hecken auszubilden. Als Mindestgröße sind verpflanzte Heister, StU mind. 6 cm, Höhe 200-250 cm und verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, Höhe 60-150 cm zu pflanzen. Der Anteil der Heister beträgt 10 %, der Pflanzbestand versetzt in der Reihe 1,50 m, zwischen den Reihen 1,00 m. Im Bereich sämtlicher Baumstandorte sind mindestens 2,0 m x 2,0 m große Pflanzflächen sicherzustellen.
- 2.9.5. Für Neu- und Nachpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden.
- 2.9.6. Die Artenliste für Gehölzpflanzungen ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

**3. PLANLICHE HINWEISE**

- 3.1. (O) bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.2. (S) vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 3.3. (160/2) bestehende Flurnummer
- 3.4. (1) Parzellenbezeichnung
- 3.5. (445) natürliches Gelände, bestehende Höhenlinien laut Flurkarte, Quelle: Geoportal Bayern
- 3.6. (P) geplante Bebauung mit Frirstriktion Wohngebäude (Vorschlag) und Garage (Vorschlag)
- 3.7. (M) Maßangabe in Meter
- 3.8. (H) 50 m Abstand zu Hopfengärten
- 3.9. (H) Gehölze im Umfeld
- 3.10. (460) Höhenlinien geplant
- 3.11. ■■ Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Großgundertshausen Süd"

**4. TEXTLICHE HINWEISE**

- 4.1. **BODENKÄRMER:** Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bodenkämer zu Tage treten, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der zuständigen Behörde zu melden.
- 4.2. **EXTERNER AUSGLEICH:** Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, werden externe Ausgleichsflächen erforderlich. Diese werden auf einer 2.000 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 72, Gemarkung Volkenschwand, und einer 1.808 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 506, Gemarkung Großgundertshausen nachgewiesen (jeweils Anerkennungsfaktor 1,0). Auf Fl.Nr. 72 ist das Entwicklungsziel ein Kleingewässermosaik (S 122) mit sog. "Himmelsteichen" und einem strukturreichen Rohbodenstandort (O 43). Bei Fl.Nr. 506 ist das Entwicklungsziel ein Extensiv-Grünland (G 214). Die Entwicklungsdauer beträgt bei beiden Flächen 20 Jahre. Es erfolgt eine Sicherung durch langfristige Pacht.
- 4.3. **GRÜNDÄCHER:** Bei den untergeordneten Nebengebäuden und Garagen werden Gründächer als Flachdächer im Zuge einer gezielten Hochwasserretention begrüßt.
- 4.4. **NACHWEIS DER VOLLGESCHOSSE:** Der Nachweis der Vollgeschosse im Dachgeschossbereich ist im Eingabeplan offen zu legen und detailliert nachzuweisen. Dies gilt insbesondere für Bauanträge im Genehmigungsstellungsverfahren
- 4.5. **SCHUTZ BAULICHER ANLAGEN:** Bauliche Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist hier mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze zu rechnen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Dies ist im Bauantrag nachzuweisen (aussagekräftige Aussagen zu Geländeverlauf und Oberflächenwasserabfluss). Es wird empfohlen Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen, auch Kellerfenster sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die Gemeinde Volkenschwand hat in der Sitzung vom 26.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde von 02.07.2018 bis 20.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.06.2018 hat als Anhörungstermin am 12.07.2018 stattgefunden.
3. Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 26.06.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.08.2018 bis 07.09.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.
4. Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 26.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2018 bis 07.09.2018 beteiligt.
5. Die Gemeinde Volkenschwand hat mit Beschluss vom 26.09.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
6. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens Volkenschwand, den ausgefertigt.
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am .....2018 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Siegel 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN**  
**"GROSSGUNDERTSHAUSEN SÜD"**  
 Deckblatt Nr. 01

GEMEINDE VOLKENSCHWAND LANDKREIS KELHEIM REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN  
 im Verfahren nach § 13a BauGB M 1 : 1.000

**MARION LINKE + KLAUS KERLING**  
 STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
 Papiererstraße 16 84034 Landshut  
 Tel. 0871 / 273936 email: kerling-linke@t-online.de  
 Planformat: 76,5 cm x 42 cm gezeichnet: 26.09.2018 Linke / Zweckl