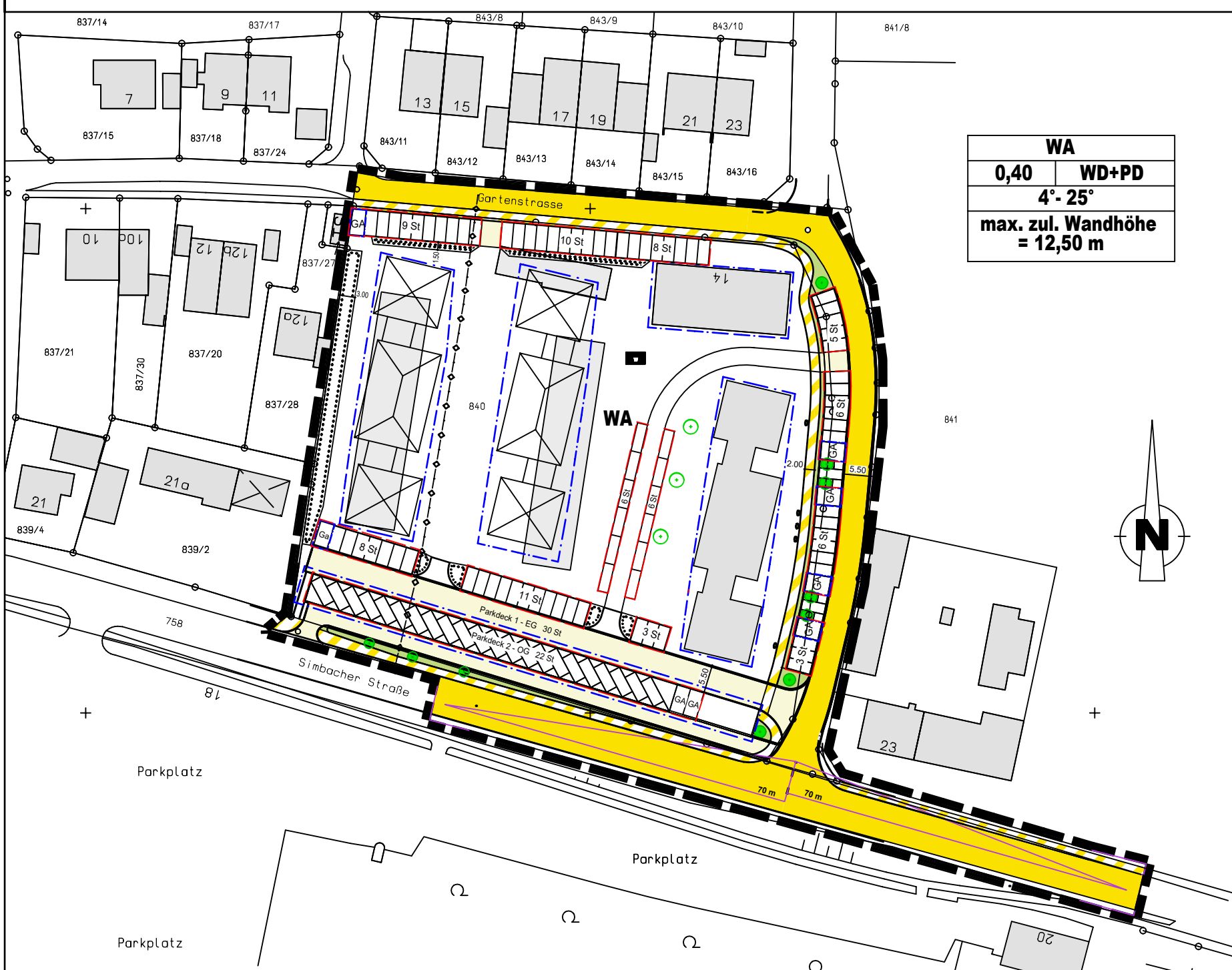


ENTWURFSFASSUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 48
"BAUGENOSSENSCHAFT AN DER SIMBACHER STRASSE"
STADT NEUÖTTING M 1 : 1000



WA	WD+PD
0,40	4° - 25°
max. zul. Wandhöhe = 12,50 m	

Planunterlagen
 Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Bay. Vermessungsamtes Stand Frühjahr 2017

Untergrund
 Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Texte abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahme
 Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

- Zufahrten / Stellplätze**
 Die Befestigung der Zufahrten ist wahlweise mit
 a) Asphalt
 b) wassergebundener Decke,
 c) Natursteinpflaster
 d) Rasenfugen
 e) Rasengitter oder
 f) Betonsteinpflaster auszuführen
 Die Befestigung der Stellplätze ist wahlweise mit
 a) wassergebundener Decke,
 b) Natursteinpflaster
 c) Rasenfugen
 d) Rasengitter oder
 e) Betonsteinpflaster auszuführen
- Oberflächenwasser**
 Die Oberflächenentwässerung hat in das Privatgrundstück zu erfolgen. Der öffentlichen Straße oder deren Nebenanlagen (Einlaufschächte, Entwässerungsrinnen etc.) dürfen aus dem Baugebiet keine Oberflächen-, Dach- oder Hausabwässer zugeleitet werden. Für genehmigungsfreie Versickerung sind Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu beachten
- Einfriedung und Sichtschutz**
 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Beim östlichen Wohnblock Simbacher Straße 21 j/k/l befinden sich zwischen Wohngebäude und öffentlichem Gehweg 4 Terrassen. Um hier eine Privatsphäre zu gewährleisten, dürfen Sichtschutzwände je Terrasse mit max. 2,00 m Höhe und einer Länge von max. 6,00 m errichtet werden.
- Aufschüttung, Abgrabung und Stützmauern**
 Im Südwesten des Geltungsbereiches ist zur Anlegung eines Fußweges vom Parkdeck 2 auf Höhe der Simbacher Straße zum Parkdeck 1 auf der Höhe des entsprechend niedrigeren Baugrundstücks eine Abgrabung und eine Stützmauer bis max. 2,50 m zulässig.
- Sichtdreieck**
 Innerhalb des Sichtdreieckes ist jede Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahnhöhen unzulässig.

Die Stadt Neuötting erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauBG), der Baunutzungsverordnung, dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern für das nebenstehende Plangebiet diesen Bebauungsplan als
SATZUNG

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
 Der Stadtrat von Neuötting hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes WA "Baugenossenschaft An der Simbacher Strasse" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- In der Sitzung am billigte der Stadtrat den Entwurf in der Fassung vom**
- Öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
 Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes WA "Baugenossenschaft An der Simbacher Strasse" in der Fassung vom erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

TEIL C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Allgemeines**
 Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den nachfolgenden Pflanzqualitäten zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Der Erhalt der Bäume (Bestand und Neupflanzungen) ist durch regelmäßige Entwicklungspflege zu sichern. Knappschnitte sind dabei untersagt. Bei Ausfall einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu leisten. Für die im Plan oder durch Text festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen in den privaten und öffentlichen Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 2. ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 5.0 beschriebenen Arten. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 St/1,50 m²

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm
Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
Straßenbäume:	Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm
Sträucher:	2xv., 100-150 cm bzw. 60-100 cm

- Zu verwendende Gehölze**
- Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I**
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Fraxinus excelsior Esche
 Tilia cordata Winter-Linde
- Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II**
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Fagus sylvatica Rot-Buche
 Prunus avium Vogel-Kirsche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 alle Obst- und Nußbäume (Qualität: Halbstamm)

- Auswahlliste Straßenzweige**
 Quercus robur "Fastigiata Koster" Säuleneiche
- Auswahlliste Sträucher**
 Corylus avellana Hasel
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Salix caprea Kätzchen-Weide
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hundrose
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball

- Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen**
 Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzungen und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

- Unzulässige Pflanzenarten**
 Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelgefärbung wie Edeltanne oder Edellichte, Zypressen, Thujen, sowie exotische Pflanzen dürfen nicht gepflanzt werden.

- Freiflächengestaltungspläne**
 Freiflächengestaltungspläne, die für die Baugenehmigung erforderliche sind, sind von qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünordnern anzufertigen.
- Stellplätze**
 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen. Für Wohnungen wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit und für das Büros 1 Stellplatz pro 60 m² festgesetzt.

TEIL D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Historische Bodenfunde**
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine demkalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

BEBAUUNGSPLAN NR. 48
"BAUGENOSSENSCHAFT AN DER SIMBACHER STRASSE"

TEIL A FESTSETZUNGEN DURCH PLAN

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

1.1 Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gem. dem § 8 BauNVO wie folgt festgelegt: (Eintragung in Nutzungsschablone)

1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 **GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. § 17 BauNVO Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.2 Erklärung der Darstellung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Walmdach / Pultdach
zulässige Dachneigung	
Wandhöhe als Höchstmaß	

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baugrenzen gem. § 23 BauNVO Die Baugrenzen dürfen für Balkone um max. 2.00 m überschritten werden.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Hauptfirst muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen / öffentlich
- Sichtdreieck 3,0 / 70 m
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier: Geh- und Radweg (öffentlich)
- private Verkehrsflächen
- Flächenumgrenzung von Stellplätzen und Garagen
- GA Garagen
- St Stellplätze

6. Leitungstrasse (§ 9 Abs. 13 BauGB)

6.1 unterirdische Entsorgungsleitung / Kanal hier: B EI 600/1050

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante)

7.2 Spielanlagen

8. **Grünordnung (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)**

- zu erhaltende Einzelbäume
- zu pflanzende Einzelbäume Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 2.3
- zu pflanzende Sträucher Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 2.4
- Flächenumgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- öffentliches Straßenbegleitgrün

9. Hinweise, Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksnummer
- bestehende Bebauung
- Vorschlag geplante Baukörper

TEIL B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Bestandsschutz

- Bestehende Gebäude inkl. der bestehenden Zufahrten besitzen Bestandsschutz
- Verfahrensfreie Bauvorhaben Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 (1) BayBO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig

2. Gestalterische Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

2.1 Hauptgebäude

- Dach:**
 Dachform: Walmdach, Pultdach
 Dachneigung: Walmdach WD 14° - 25°
 Pultdach PD 4° - 15°
 Dacheindeckung: Wohngebäude: ziegelrot, Treppenhäuser/Aufzugsschach: beschichtete Bleche in Grautönen, Titanzink, Solarenergieanlagen auf den Dächern sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20 cm - gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage - angeordnet werden.
- Baukörper:**
 Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK bestehendem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die bestehende Geländeoberfläche ist in der Eingabeplanung darzustellen.

2.1.2 Schallschutz:

Die schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereichen der südlichen Gebäudeteile (Terrassen, Balkone) an der Simbacher Straße, sind durch vorgehängte Glasteile so abzuschirmen, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) eingehalten wird. An den südlichen Außenwänden der zu Simbacher Straße angrenzenden Gebäudeteile dürfen keine Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen der Obergeschosse notwendig sind. Ist dies nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume mit fensterunabhängigen, schalldämmten, automatischen Belüftungssystemen mit ausreichender Luftwechselzahl auszustatten.

2.2 Garagen und Nebengebäude

- Dach:**
 Dachform: Pultdächer PD
 Dachneigung max. 4° - 10°
 Dacheindeckung: Ziegelrot, beschichtete Bleche in Grautönen, Titanzink, Solarenergieanlagen auf den Dächern sind zulässig

2.2.2 Baukörper:

Traufseitige Wandhöhen: max. 3,00 m
 Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenput beträgt max. 4,50 m

2.3 Parkdeck

- Dach:**
 Dachform: Pultdächer PD
 Dachneigung max. 4° - 10°
 Dacheindeckung: beschichtete Bleche in Grautönen, Titanzink, Solarenergieanlagen auf den Dächern sind zulässig

- Baukörper:**
 Traufseitige Wandhöhen: max. 3,00 m
 Firstseitige Wandhöhen: max. 7,00 m (zweigeschossig EG+OG)

Neuötting, Peter Haugeneder, 1. Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan WA "Baugenossenschaft An der Simbacher Strasse" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom ortsüblich gekannt gemacht.

Der Bebauungsplan WA "Baugenossenschaft An der Simbacher Strasse" mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im der Stadt zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über diesen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsformen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Neuötting, Peter Haugeneder, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan NR. 48
"Baugenossenschaft An der Simbacher Strasse"
 mit grünordnerischer Mindestaussage

Entwurfssfassung

1. Änderung	Datum: 14.06.2018	Bearbeiter: Obereisenbuchner
2. Änderung	Datum:	Bearbeiter:
3. Änderung	Datum:	Bearbeiter:
4. Änderung	Datum:	Bearbeiter:

Stadt:	Neuötting	Maßstab: 1 : 1000
Landkreis:	Altötting	
Regierungsbezirk:	Oberbayern	

Stand: 14.06.2018

Unterneukirchen, 14.06.2018

BIRGIT OBEREISENBUCHNER
 Dipl.-Ing. (FH)
 Beratende Ingenieurin
 Garfinger Strasse 2 84570 Unterneukirchen
 Tel. 09834 / 251 60 94 Fax. 09834 / 251 92 41
 Tel. 09871 / 507 22 69 mobil 0 171 36 00 694
 e-mail info@b-o-ber-eisen-buchner.de