

A PLANZEICHNUNG M 1:1.000

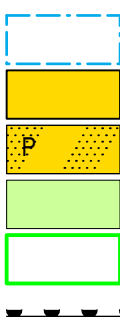


B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nutzungsschablone	
1/2	
3/4	

- 1 Art der baulichen Nutzung mit Nummer
- 2 Grundflächenzahl GRZ
- 3 Bauweise
- 4 Wandhöhe

WA<sub>1</sub> / WA<sub>2</sub>



- 1 Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise**
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
  - 1.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - 1.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - 1.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parken;
  - 1.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Grünstreifen;
  - 1.6 Straßenbegrenzungslinie
  - 1.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

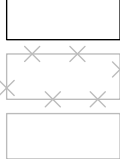


- 2 Sonstige Planzeichen**
  - 2.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes
  - 2.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen  
St= Stellplätze, Ga= Garagen (und Carports)
  - 2.3 Flächen von baulichen Anlagen freizuhalten, mit Angabe des Zwecks: Sichtfläche / Bauverbotszone
  - 2.4 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
  - 2.5 Maßzahl in Meter

C HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

z.B. 1035

z.B. 355



- 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
- 2 Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter+NN
- 3 bestehendes Gebäude
- 4 zu entfernendes Gebäude
- 5 geplantes Gebäude
- 6 vorgeschlagene Grenze eines Baugrundstücks
- 7 Baum zu pflanzen gemäß textliche Festsetzung (Standortvorschlag)

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
  - 2.1 Grundflächenzahl GRZ 0,4.

Bei gemeinsamer Errichtung der Gebäude ist die GRZ je Wohngebiet in Summe (WA<sub>1</sub> bzw. WA<sub>2</sub>) einzuhalten.
  - 2.2 Die Höhe der Gebäude ist als maximal zulässige traufseitige Wandhöhe über Oberkante Straßenmitte, senkrecht zur Fassadenmitte des Gebäudes festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für Garagen gilt dabei eine traufseitige Wandhöhe von maximal 3,0 m.
  - 2.3 Bauweise: zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser
  - 2.4 Abstandsflächen: deren Tiefe ist nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen.
  - 2.5 Anzahl Wohnungen: zulässig ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude (Hinweis: 1 Doppelhaushälfte = 1 Wohngebäude)
- 3 Gestaltung baulicher Anlagen**
  - 3.1 Dachformen

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 25°- 38°, Anbauten, Garagen und Nebengebäude sollen sich am Hauptgebäude orientieren.
  - 3.2 Dachdeckung

Dachsteine in rot und athrazitfarben; bei Anbauten, Garagen und Nebengebäuden auch in anderen Dachdeckungsmaterialien wie Glas, Blech, Folie bekiest oder begrünt.
- 4 Stellplätze, Nebenanlagen, Gelände**
  - 4.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über Gelände zulässig.
  - 4.2 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
  - 4.3 Sichtflächen sind von Sichthindernissen in einer Höhe von 0,8m - 2,5m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.
  - 4.4 Einfriedungen: max. Höhe 1,5 m über Gelände; an seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht mit den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs zusammenfallen, auch als Sichtschutz bis 2,0 m Höhe.
  - 4.5 Geländeveränderungen sind bis maximal 0,8m zulässig.
- 5 Naturschutz und Landschaftspflege**
  - 5.1 Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur gebietseigene Gehölze der Region 9 Alpen und Alpenvorland nach Liste Anhang Begründung zulässig.

Bei zu pflanzenden Einzelbäumen sind Hochstämme mit StU 16-18 cm, 3xv oder vergleichbare Solitärqualität je Baum circa 9 m² offene, wasserdurchlässige Bodenfläche sowie in etwa 16 m² durchwurzelbare Fläche vorzusehen. Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer oder traditionell eingebürgerter Laubbaum in Hochstammqualität zu pflanzen.
  - 5.2 Durchführung

Die Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sind spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- und Vegetationsperiode durchzuführen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchen der Flächen zu reduzieren.
- 6 Immissionsschutz**

Grundlage für die Beurteilung ist der schalltechnische Bericht des IB Geoplan mit der Nr.S2005044 vom 19.06.2020, der Bestandteil zum Bebauungsplan ist. Zur Berücksichtigung der Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) durch die westlich verlaufende Kreisstraße K12 (Obertraublinger Straße) an einzelnen Fassaden um bis zu 8 dB am Tag und bis zu 11 dB in der Nacht werden folgende Festsetzungen getroffen:

  - 6.1 Zur Abschirmung des Verkehrslärms ist entlang der westlich verlaufenden Obertraublinger Straße (Kreisstraße K12) eine Lärmschutzwand (hier: Lärmschutzzaun) mit einer Höhe von 2,0 m über OK Bestandsgelände und einem bewerteten Schalldämmmaß R'w von mindestens 25 dB(A) zu errichten.
  - 6.2 Für sämtliche Wohn- und Schlafräume ist der Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung festgesetzt (Rauminnenpegel ≤ 25 dB(A)).

- 6.3 In Flächen nach Planzeichen 2.4 ist für jede Wohnung ein von der Kreisstraße K12 abgeschirmter Aufenthaltsbereich im Freien (Terrasse, Loggia) nachzuweisen (Lärmbereich < WA-Werte 16.BImSchV). Die abschirmenden Bauteile (H ≥ 2,00 m über Terrasse) auf eine Tiefe von mindestens 3 m sind mit einem Schalldämmmaß ≥ 25 dB auszuführen.
- 6.4 Das bewertete Schalldämmmaß (R'w) für die Außenbauteile gegen Außenlärm muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen; alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen müssen mindestens der Schallschutzklasse III (VDI 2719) entsprechen; entsprechende Schallschutznachweise sind im Freistellungs- oder Genehmigungsverfahren vorzulegen.

E HINWEISE DURCH TEXT

- 1 Bodendenkmäler: Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, unabhängig von einer eventuellen Baugenehmigung, einzuholen.
- 2 Außenbeleuchtung: Nicht verwendet werden sollen Straßenlampen, deren Licht hohe UV-A Anteile enthält sowie HQL-Lampen und Mischlichtlampen im Spektralbereich unter 450 nm. Empfohlen werden Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder LED.
- 3 Bauzwang: Zur Verhinderung von leer stehenden Grundstücken (Baulücken) ist beabsichtigt, die Grundstücke mit einem Bauzwang von 5 Jahren zu verkaufen (§ 176 BauGB).
- 4 Die Ortschaft Eggfling ist landwirtschaftlich geprägt. Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt angrenzend oder im Einwirkungsbereich zum Baugebiet. Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des Baugebietes werden vorsorglich darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin gesichert wird, und dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ortsüblich ist und insofern auch hinzunehmen ist. Bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung sind Störungen und Einschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebe durch die künftigen Bewohner des Baugebietes zu vermeiden.
- 5 Die den schalltechnischen Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Köfering zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

F VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Die Gemeinde Köfering hat in der Sitzung vom 02.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Eggfling Nord" im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - 2 Zu dem Entwurf in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - 3 Der Entwurf in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - 4 Zu dem Entwurf 2 in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - 5 Der Entwurf 2 in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - 6 Die Gemeinde Köfering hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Köfering, den .....
- .....
- Armin Dirschl (1. Bürgermeister)
- 7 Ausgefertigt  
Köfering, den .....

.....

Armin Dirschl (1. Bürgermeister)
  - 8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Köfering, den .....
- .....
- Armin Dirschl (1. Bürgermeister)

G PRÄAMBEL

Der Gemeinde Köfering im Landkreis Regensburg erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)

- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan „Eggfling Nord“ als **Satzung**.

H ÜBERSICHTS- LAGEPLAN M 1:5.000



E	10.05.21	Entwurf 2	gi
D	22.06.20	Einarbeitung Stellungnahmen	gi
C	18.02.20	Parkplätze im öffentl. Raum hinzugefügt	gi
B	04.02.20	Entwurf ergänzt	sp
A	21.01.20	ENTWURF	gi

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
NOTIZEN			

PLANGRUNDLAGE:

DFK Stand: 09 / 2019  
Vermessung: 10 / 2019

PROJEKT / VORHABEN  
Bebauungsplan und Grünordnungsplan  
"Eggfling Nord"

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR

Gemeinde Köfering

ADRESSE

PLANINHALT  
Bebauungsplan und Grünordnungsplan

G+2S

**GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL**  
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e  
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633  
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308  
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66  
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	INDEX	
2900		s. oben
DATUM	DATEINAME	
		2900.vwx
DRUCK DATUM	PLAN-NR:	
PLANGRÖSSE	0,395/0,597	
MASSSTAB	1:1.000	
GEZEICHNET	GEPRÜFT	SEITE

2900.bp

Passau, den .....

Dieter Spörl (Planverfasser)