TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemein
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)
Zulässig sind Betreutes- bzw. Barrierefreies Wohnen und Tagespflegeeinrichtungen.
1.2 Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-4 BauNVO
Die max. zulässige GRZ ist mit 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ II ist durch die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen bzw. einer Tiefgarage zulässig. Durch die Verwendung von sickerfähigen Belägen im Bereich der Stellplätze, werden diese mit der Hälfte der Fläche GRZ in angerechnet.

Geschossflächenzahl GFZ § 20 Abs. 2 BauNVO
Die max. zulässige GFZ ist mit 1,2 festgesetzt.
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Garagen sind innerhalb der eigens gekennzeichneten Bereiche oder innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
2.1 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
2.2 Wohneinheiten
Betreutes Wohnen (BTW) - 63 Wohneinheiten
Barrierefreies Wohnen (BFW) - 48 Wohneinheiten
3. Gebäudegestaltung
3.1 Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich
Die seitliche Wandhöhe (Wandhöhe traufseitig) ist mit maximal 9,75 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird im Bereich des BTW bzw. der TP mit 12,80 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird im Bereich des BFW mit 11,90 m festgesetzt.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im Bereich des BTW bzw. der TP ist mit einer Höhe von 318 m ü NN festgesetzt.
Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im Bereich des BFW ist mit einer Höhe von 317 m ü NN festgesetzt.
3.2 Dachform und Dachneigung
Die Gebäude sind als Satteldach, Walmdach oder Flachdach (begrünt) zulässig.

Dachneigung: BFW max. Dachneigung 18,00°
BTW max. Dachneigung 21,00 °

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Fachregeln des ZVHD (Zentralverbands des Deutschen Dachdeckerhandwerks) ein „erpresserisches Unterdach" bei Flachen Dachneigungen unter 22° vorzusehen ist.

Dachdeckung: kleinteilige Dachelemente, ziegelrot – rotbraun, grau, schwarz
Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Voll-deckung mit Solarpanelen zulässig.
Zulässig sind auch begrünte Dächer:

Nichtspiegelnde Metalldächer können ebenso zugelassen werden, wenn diese aus umweltneutralem Material bestehen oder eine entsprechende Beschichtung haben; d. h. dass negative Auswirkungen auf das Grundwasser und das abzuleitende Oberflächenwasser durch Dacheindeckungen ausgeschlossen werden können.
Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.
3.4 Fassadengestaltung
Wandoberflächen
Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:
- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenteile
- Fassadenbemalung

4. Solar- und Photovoltaikanlagen
- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

5. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen
Dachform: Flachdach, geneigte Dächer
seitliche Wandhöhe: max. 3,00 m
firstseitige Wandhöhe Pultdach: max. 3,50 m

Der Stellplatzbedarf ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der GaStellVO.
Barrierefreies Wohnen: 1 Stellplatz je Wohneinheit
Betreutes Wohnen: 1 Stellplatz je Wohneinheit
Tagespflege: 1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen zulässig.
Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist untersagt.
Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.
Die Stellplätze, sind in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht vollständig versiegelt zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster).
6. Geländeveränderungen/Stützmauern im Planungsgebiet
Geländeveränderungen sind pro Parzelle bis zu je 1,0 m zulässig. Aufschüttungen sind dabei auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellungsverfahren) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf bis zur Grundstücksgrenze und zu unterhalten. Der Einbau darf nur von einem in Installationsverzeichnis der Stadtwerke eingetragenen Fachbetrieb vorgenommen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Einfriedungen
Einfriedungen sind ohne Sockel mind. 0,10 m vom Boden abzusetzen (Tierwanderungen) und bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.
Einfriedungsmauern sind unzulässig.
Zwischen den Grundstücken ist eine maximale Zaunhöhe von 1,30 m zulässig.
Die Flächen zwischen Zaunlinie und Straßenverkehrsfläche sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer (Anlieger) zu pflegen. Eine Hinterpflanzung der Zäune ist wünschenswert, es muss jedoch ein ungehindertes Ein- und Ausfahren aus den Grundstücken (Stellplatz), auch den Nachbargrundstücken gewährleistet sein.
8. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft
8.1 Niederschlagswasser/Dachflächenwasser
Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
Das Niederschlagswasser wird über 2 Einleitstellen entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen mit einer gedrosselten Einleitmenge von insg. max. 20 l/s, bzw. an der Peter-Rossegger-Straße mit 12 l/s in das bestehende Kanalnetz eingeleitet. Das Niederschlagswasser ist in Schächten zu sammeln und den Rückhalteeinrichtungen (110,39 m³) zuzuführen.
Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung sind nicht zulässig.
Oberflächen-, Traufl- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße und deren Nebenanlagen weder zugeleitet werden. Das Wasser ist vorher schadlos abzuleiten bzw. zu versickern.
Es ist ein Grundwassernachweis nach DIN 1986-100 (Nachweis mit einem 30 jährigen Regenereignis) zu erstellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
8.2 Schmutzwasser
Bei der Abwasseranlage der Stadt Osterhofen handelt es sich in diesem Bereich um ein eine Mischwasserkanalisation im ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage der Stadt möglich.
Die Anschlüsse sind auf den Grundstücken in Schächten ca. 1 m innerhalb der Grundstücksgrenzen vorgesehen.
8.3 Wassergefährdung
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen, Tankstellenanlagen, Anlagen zum Umgang mit einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu erfolgen.
8.4 Brauchwassernutzung
Bei den Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind mindestens die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Der Betrieb einer Brauchwassernutzungsanlage ist bei den Stadtwerken Osterhofen rechtzeitig zu beantragen und die Inbetriebnahme sowohl den Stadtwerken als auch dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Die Anlage ist unter Beachtung der Vorschriften der städtischen Wasserabgabesatzung und anderer gesetzlicher oder technischer Bestimmungen sowie nach den anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Der Einbau darf nur von einem in Installationsverzeichnis der Stadtwerke eingetragenen Fachbetrieb vorgenommen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8.5 Wasserversorgung
Die Versorgung der Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das Netz der Stadt Osterhofen gewährleistet.
9. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
9.1 Umsetzung, Pflanzqualitäten, Mindestgrößen
Allgemeines:
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.
Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).
Pflanzqualitäten:

Bäume:	**heimische Laubbäume**	Hochstamm, 3xv, mDb, StU 12-14 cm
	Obstbäume	Halbstamm oder Hochstamm
Sträucher:		v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

9.2 Zu verwendende Gehölze
Für festgesetzte Pflanzungen (vgl. Planfassung) sind folgende Gehölze zu verwenden.

Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Heimische Obstbäume	

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose

Alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen können mit abweichenden Gehölzen durchgeführt werden.
9.3 Strauchpflanzungen
Pflanzung einer 1-2-reihigen freiwachsenden Strauchhecke (1 Strauch pro m²)
- min. 3 unterschiedliche Arten
- Pflanzauswahl gemäß Artenliste
- Pflege der Pflanzungen durch Grundstückseigentümer
- bei Ausfall Ersatz durch Neubepflanzung der gleichen Art

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

9.4 Unzulässige Pflanzenarten
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.
9.5 Grünflächen
Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
9.6 Grenzabstände
Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen sind einzuhalten. Der Sicherheitsraum gemäß RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten. Für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe gilt ein Pflanzabstand von 0,5 m zur Grenze.
7 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen
Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten (2) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.
9.8 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens
Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren. Bodenverdichtungen, -verunreinigungen oder andere Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.
9.9 Energieversorgung
Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.
10. Löschwasser
Es ist sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung von 48 m/h (Grundschutz, nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m/h für 2 Stunden Löschzeit, 96 m/h Ertrahmenwert nach 2 Stunden) aus der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung steht. Kann der Löschwasserbedarf aus dem Grundschutz nicht sichergestellt werden, wäre der Bau einer unterirdischen Zisterne erforderlich. Die Standorte der Hydranten sind zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und der Ortskommandanten festzulegen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 100m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.
11. Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7,1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
12. Sichtdreiecke
Im Bereich der Einmündungen der Zufahrten sind Sichtdreiecke einzuhalten. Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden Gegenständen, Bepflanzung, Bebauung und Geländeerhebungen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen, freizumachen und freizuhalten.
13. Immissionsschutz
Es ist ein qualifiziertes Gutachten mit Abarbeitung der beurteilungsrelevanten Sachverhalte sowe ggf zugehörige Abhilfemaßnahmen zur Bauvorlage anzufertigen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Landwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.
2. Verunreinigungen des Untergrundes
Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro zu bestimmen und dem Landratsamt Osterhofen zu melden.
3. Telekommunikationsleitungen
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
Im Zusammenhang mit der Erstellung der privaten Erschließungsanlagen ist rechtzeitig mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 97 47, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.
Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Telekom Deutschland GmbH ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391/5802313737, mailto: PlanauskunftSuedl@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie der Telekom Deutschland GmbH zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.
Bei positivem Ergebnis der Prüfung muss die Telekom Deutschland GmbH darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur dann sinnvoll ist, wenn alle Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Ihr beantragen daher, sicherzustellen, dass
- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der kürzlich gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 28Nr 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschreibt.

TEXTLICHE HINWEISE

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, dem Erschließungsträger außerlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Baubläufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf veröffichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.
4. Anmerkungen zur Stromversorgung
Im überplanten Bereich befinden sich Stromversorgungseinrichtungen. Zur elektrischen sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbaubetrieben und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn dem Stromversorger mitgeteilt wird.
Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:
Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen und der Errichtung der endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.
Bäume und fehlwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2.5 m zur Trassenachse geplant werden.
Wird dieser Abstand Unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0.5 m rechts und links zur Trassenachse.
5. Stauraumkanal
Im westlichen Geltungsbereich entlang der Peter-Rossegger-Str. ist der Stadtwerke Osterhofen geplant einen Retentionsbereich (Stauraumkanal) zu errichten. Dieser wird entsprechend in der Planung berücksichtigt bzw. im Durchführungsvertrag geregelt.
6. Belange des Immissionsschutz
Aufgrund neuerer Verkehrszahlen kann zukünftig die Situation in Bezug auf den Immissionsschutz ändern, wodurch empfohlen wird, einfache Schallschutzmaßnahmen, insbesondere in den oberen Geschossen im westlichen Bereich, umzusetzen.
7. Belange der Kreisstraßenverwaltung
Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

TEXTLICHE HINWEISE

8. Belange der Wasserwirtschaft
Ergänzend mit den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfehlen wir u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:
- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

9. Belange der Abfallentsorgung
Die Abfallbehälter sind an den bestehenden, öffentlichen Erschließungsstraßen Pechtersstraße und Peter-Rossegger-Straße zur Leerung bereitzustellen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §91 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Nutzungsschablone WA

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	max. seitliche Wandhöhe 9,75 m
Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 1,2
Bauweise abweichende Bauweise	Dachart Walmdach, Flachdach
max. Firsthöhe BTW: 12,80 m; BFW: 11,90 m	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise
Baugrenze
6. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
PE private Erschließungsstraße
FW Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg
Einfahrtbereich
Sichtdreieck (Kreuzung Mühlhammer Straße - Pichlerstraße)
Sichtdreieck (Kreuzung Pichlerstraße - Peter-Rossegger-Str.)
Sichtdreieck (Mühlhamer Straße)
9. Grünflächen
(§9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünfläche
zu pflanzende Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

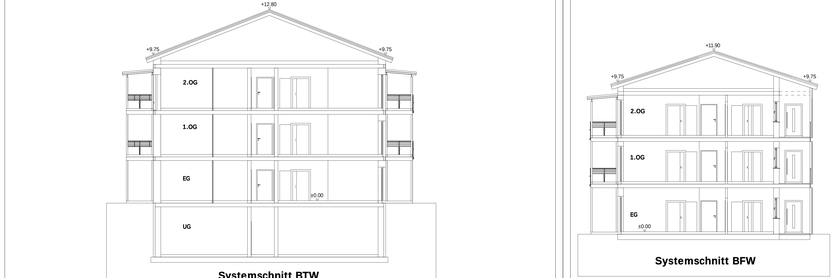
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

15. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Geltungsbereich
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

Baukörper
BFW Barrierefreies Wohnen je 48 Wohneinheiten
BTW Betreutes Wohnen mit 63 Wohneinheiten
TP Tagespflege mit ca. 390 m²
St Stellplätze
TG Tiefgarage
Carport Carport
Garage Garage
Lichthof
Kanal (nachrichtlich übernommen)
Wasser (nachrichtlich übernommen)
Stromkabel (Niederspannung) (nachrichtlich übernommen)
Stromkabel (Mittelspannung) (nachrichtlich übernommen)
Straßenbeleuchtung (nachrichtlich übernommen)
Telekommleitung (nachrichtlich übernommen)
Kabel Deutschland (nachrichtlich übernommen)

SYSTEMSCHNITT BTW



Systemschnitt BTW

SYSTEMSCHNITT BFW

Systemschnitt BFW

VERFAHREN

1. Der Stadtrat Osterhofen hat in der Sitzung vom 10.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2020 hat in der Zeit vom 18.12.2020 bis 27.01.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2020 hat in der Zeit vom 18.12.2020 bis 27.01.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2021 bis 03.05.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2021 bis 03.05.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.09.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.09.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Osterhofen, den .....
(Siegel)
.....
Liane Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Stadt Osterhofen, den .....
(Siegel)
.....
Liane Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB iDer Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 wird hingewiesen.

Stadt Osterhofen, den .....
(Siegel)
.....
Liane Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin

Vorhabensbezogener Bebauungsplan "WA betreutes Wohnen" gemäß §13a BauGB gleichzeitig Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt: Osterhofen
Landkreis: Deggendorf
Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung **21.09.2021**

OSTERHOFEN
Bahnhofstr.
Bach
Mühlham
Pichlerstraße
Peter-Rossegger-Straße
Dorfplatz
Schmutzwasserkanal
Stauraumkanal
Pechtersstraße
Mühlhamer Straße
Kirchberg
Kirchberg
Kirchberg