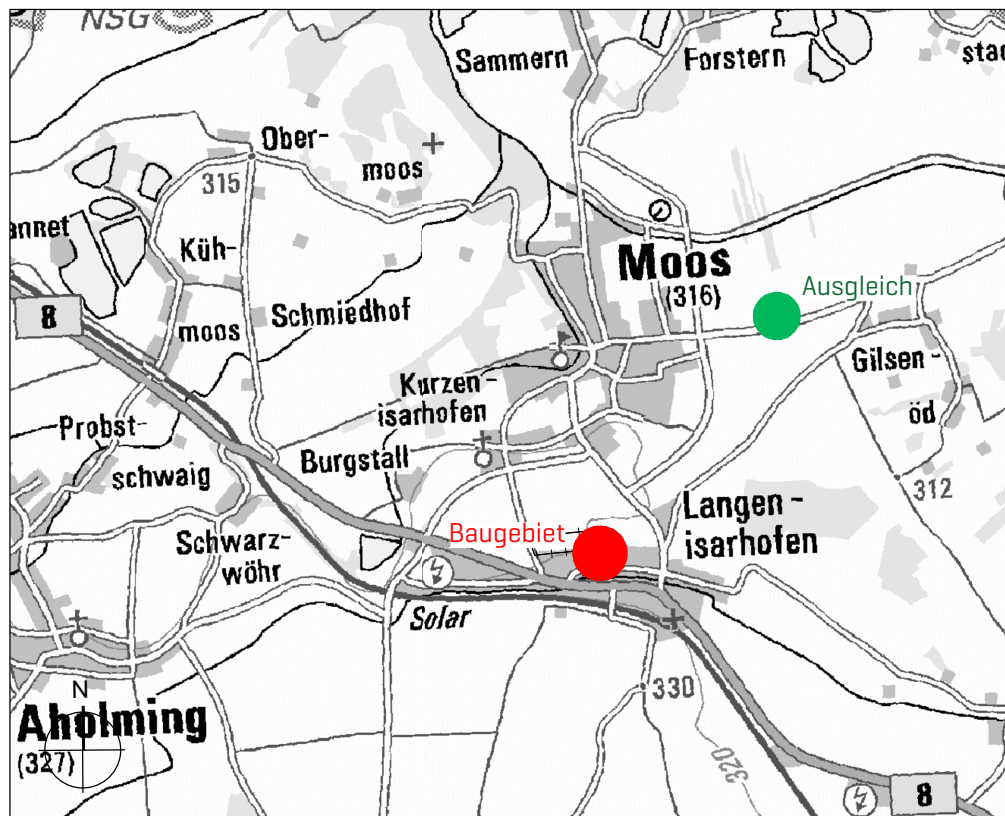


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA GARTENWEGSIEDLUNG - BA II"

GEMEINDE MOOS
LKRS. DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT
M 1:50.000



GEMEINDE

Gemeinde Moos
Graf-Ulrich-Philipp-Platz 1
94554 Moos

Tel.: 09938 / 9502 - 0
Fax: 09938 / 9502 - 26

www.gemeinde-moos.de
Email: poststelle@vgem-moos.bayern.de



Alexander Zacher, Erster Bürgermeister

PLANINHALT

PLANUNG

ENTWURF

PROJ-NR.	931
PLAN-NR.	931-401
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	17.02.2024

SO+ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

ANDREAS ORTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de





Biotop- und Nutzungstyp	BCode	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	WP
Intensivgrünland	G11	geringe Bedeutung	3

FESTSETZUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans "WA Gartenwegsiedlung - BA III"

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.2 Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,40 festgesetzt.

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ

Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,60 festgesetzt.

2.4 Wandhöhen / Höhe Fußboden EG

Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Wandhöhen ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstr. innerhalb des Geltungsbereiches), gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Wandhöhe ist das Höhenmaß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt traufseitig max. 6,50 m. Bei Pultdächern wird die max. Wandhöhe an der Giebelseite auf 8,00 m begrenzt.

Zum Schutz gegen Sturzfluten muss die Fußbodenhöhe EG, Garage / Nebengebäude mindestens + 0,15 m höher als die umliegende Geländeoberfläche liegen, jedoch max. + 0,30 m höher als die öffentliche Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der an der Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze). Für Kellerabgänge und Lichtschächte wird selbiges empfohlen.

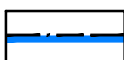
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Bauweise und Abstandsflächen

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind max. vier Wohneinheiten je Wohngebäude, bei Doppelhäusern ist für jede Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.

3.2 Baugrenze



Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO überschritten werden, jedoch nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete und verfahrensfreie Nebenanlagen in Form von z.B. Gartenhäuschen oder Holzlegen zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung. An den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. GEBÄUDE / GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE / ANBAUTEN

5.1 Gebäude

Wegen der vorhandenen Ortsbildqualität in Verbindung mit der besonderen Lage des Baugebietes sind die Gebäude hinsichtlich Grundform, Maßstäblichkeit der Baukörper und Proportion der Fassaden, architektonisch einwandfrei zu gestalten.

5.2 Fassade

Die Gebäude sind als Mauerwerksbau oder in Holzkonstruktion auszuführen. Putze sind als Rieselputz oder Scheibenputz o.ä. auszuführen. Sogenannte Zierputze sind unzulässig. Verkleidungen sind nur in Holz oder als zementgebundene Fassadenplatten zulässig.

5.3 Dachformen

Zulässig sind Sattel- Walm- und Zeltdächer sowie gegengeneigte Pultdächer und Pultdächer. Flachdächer sind auf Garagen, eingeschößigen Nebengebäuden und untergeordneten eingeschößigen Anbauten zulässig.

5.4 Ortgang, Traufe

Am Ortgang ist ein max. Dachüberstand von 1,0 m zulässig, bei Balkonen darf der Dachüberstand max. 1,5 m betragen.

An der Traufe ist ein max. Dachüberstand von 1,0 m erlaubt.

5.5 Dachneigungen

Satteldächer:	12° bis 35°
Walm-/Zeltdächer:	10° bis 30°
Pultdächer:	7° bis 20°

es sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit durchgehender Firstlinie zulässig
First parallel zur längeren Gebäudeseite

5.6 Dachdeckungen

Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten und matten Rot- und Grautönen. Auf Nebenanlagen ist neben nichtspiegelnden Blechbahnendeckungen auch eine Dachbegrünung zulässig. Bei einer Blechbahnendeckung sind die unter Ziffer 8.6 zu vermeidenden Materialien zu berücksichtigen. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.

5.7 Anbauten

Erker sind nur rechtwinkelig an einer Gebäudeseite zulässig. Wintergärten, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Pergolen etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 4,0 m erlaubt.

5.8 Dachgauben / Zwerchgiebel- und Zwerchhaus

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur bei E (Erdgeschoss) + D (Dachgeschoss) bzw. bei Wandhöhen bis max. 4,50 m und ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie dürfen eine Außenbreite von bis zu 1,5 m haben und müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 3,0 m aufweisen. Zu anderen Gauben muss ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden. Die Oberkante von Gauben muss mindestens 0,5 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Bei Hauslängen < 14 m sind je Dachfläche 2 Gauben und bei Hauslängen > 14 m sind je Dachfläche 3 Gauben zulässig. Es sind nur stehende Gauben mit Satteldächern zulässig. Die Dachneigung muss der Dachneigung des Hauptdaches entsprechen. Anstelle der einzelnen Dachgauben ist eine Ausbildung eines einzelnen Zwerchgiebels mit einer max. Breite von 4,5 m auf der jeweiligen Dachseite zulässig. Es sind nur Zwerchgiebel mit Satteldach zulässig. Die Dachneigung muss der Dachneigung des Hauptdaches entsprechen.

5.9 Solar- und Photovoltaikanlagen

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung des Daches auf der Dachfläche. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, sowie freistehende Anlagen sind unzulässig.

5.10 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Materialwahl dem Hauptgebäude anzupassen. Zulässige sind jedoch begrünte Flachdächer abweichend zur Dachform des Hauptgebäudes.

Bei Grenzbebauung sind die Garagen jeweils zweier Nachbarn zusammenzubauen und mit einem gemeinsamen Dach zu versehen. Bei den zu genehmigenden Bauplänen ist die bereits geplante oder vorhandene Nachbargrenzgarage darzustellen.

Abgeschleppte Dächer sind nicht zulässig.

Die maximale Garagentiefe bei Grenzbebauung wird auf 8,00 m festgelegt.

6. STELLPLATZBEDARF / GARAGENVORPLATZ

Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dezimalzahlen sind aufzurunden.

1 WE = 2 Stellplätze

2 WE = 3 Stellplätze

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Garagenvorplatz mit einer Tiefe von mind. 5,0 m vorzuhalten. Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).

7. Gestaltung

7.1 Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum sind unbehandelte Holzlattenzäune (bevorzugt Lärche) und verzinkte Metallzäune zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind zudem hinterpflanzte (mindestens einseitig) Maschendraht- / Doppelstabmattenzäune erlaubt. Die maximale Zaunhöhe beträgt ab OK-Gelände 1,20 m. Zaunsockel sind unzulässig. Im Bereich der Säulen sind erforderliche Punktfundamente erlaubt. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist ein Abstand von mind. 15 cm zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere einzuhalten. Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

Auf massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln, Gabionenwänden und vergleichbare Elementen sowie streng geschnittenen Hecken ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu verzichten.

7.2 Geländemodellierungen

Geländeauffüllungen sind bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig. An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft ist das Gelände an das natürlich vorhandene Niveau anzugleichen. Böschungen sind mit einer Neigung von mind. 1 : 3 oder flacher auszuführen.

7.3 Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sowie für die Außenbeleuchtung auf den Bauparzellen sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Moos angeschlossen.

8.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch die Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

8.3 Löschwasserversorgung

Als Grundsatz an Löschwasser sind 96m³ (= 1600 L pro Minute) pro Stunde anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss (198 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden).

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft (ZAW) Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind am Tag der Entleerung bereitzustellen.

8.5 Abwasserbeseitigung

Das häusliche Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Abwasserwasserkanal einzuleiten.

8.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Standortverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Dachwasser ist jedoch zur Wiederverwendung (z.B. zur Gartenbewässerung) in geeigneten Zisternen mit mind. 3 m³ Volumen zu sammeln. Über einen Notüberlauf kann das überschüssige Regenwasser in das vorhandene Regenrückhaltebecken auf der Flur-Nr. 7/5 der Gemarkung Langenisarhofen eingeleitet werden.

Grundsätzlich gilt:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink verbieten sich bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

8.7 Brauchwassernutzung/Heizanlagen

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind mindestens die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten.

Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

Eine Grundwassernutzung durch Wärmepumpenanlagen (Entnahme-/Schluckbrunnen) ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen (Tiefbohrungen) ist im Bereich des Grundstücks nicht zustimmungsfähig bzw. auf das Quartär zu beschränken.

9. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

9.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen. Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote können hierfür angerechnet werden. Die Anlage von geschotterten Flächen / Steingärten (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist unzulässig.

9.2 Ortrandbereich

An den Parzellengrenzen ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen eine mind. 5 m breite Pflanzfläche zur Ausbildung eines Ortsrandes breitzustellen. Die Grundstücksgrenzen sind hier mit freiwachsenden und mind. zweireihigen Hecken auf mind. 70 % ihrer Länge zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen. Die Hecken müssen zu 100 % aus heimischen Baum- und Straucharten der nachfolgenden Artenliste bestehen. Die Hecken sind vorzugsweise „geclustert“ aus Gruppen von 2-3 Individuen einer Art nebeneinander zu pflanzen, Die Hecken sollten aus mind. 5 verschiedenen Arten bestehen und einen Anteil von 10 % Baumarten aufweisen. Innerhalb des Ortsrandbereiches sind Befestigungen jeglicher Art unzulässig.

9.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen



Baum zu pflanzen; von den vorgesehenen Baumstandorten kann geringfügig unter Berücksichtigung zukünftiger Parzellengrenzen und der privaten Erschließung abgewichen werden.



Sträucher zu pflanzen

9.4 Artenliste der zu pflanzenden Gehölze

Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn (FoVG)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (FoVG)
Fagus sylvatica	Rot-Buche (FoVG)
Tilia cordata	Winter-Linde (FoVG)
Quercus robur	Stiel-Eiche (FoVG)

Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn (FoVG)
Carpinus betulus	Hainbuche (FoVG)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (FoVG)
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme

Sträucher freiwachsende Hecken

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sträucher geschnittene Hecken

Geschnittene Hecken sind zaunbegleitend zwischen den Parzellen sowie zum öffentlichen Straßenraum zulässig.

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv. mit oder ohne Ballen, 80-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

9.5 Herkunft der Gehölze

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland. Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland nutzen! Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt: 28, 36 (Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland), 37 (Bayerischer Wald) sowie 42 (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft).

9.6 Nicht zulässige Gehölze

Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.

Zudem wird die Verwendung von Kirschlorbeer wird aufgrund der Beeinträchtigung der heimischen Flora und Fauna ausdrücklich untersagt.

9.7 Grenzabstände

Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

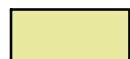
10. MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION



Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ausgleichsflächen sind ab Satzungserlass des jeweiligen Bauabschnittes dauerhaft bereit-zustellen. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Moos. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen bis spätestens 1 Jahr nach Satzungserlass hergestellt werden. Erforderliche Pflege- bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind nach Herstellung 25 Jahre lang durchzuführen. Die Ausgleichsfläche sind jedoch für die Dauer des Eingriffes zur Verfügung zu stellen. Eine Ausgleichsfläche dient insbesondere Naturschutzzwecken. Eine zweckfremde oder dieser Zielsetzung zuwiderlaufende Nutzung (Befahren außer für Pflegemaßnahmen, Ablagerung von Material, Gartennutzung, öffentliche Grünfläche, u.ä.) ist nicht zulässig. Für die Umsetzung und fachgerechte Herstellung sowie für das Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen und der UNB zu benennen. Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden, sind jedoch im Gelände an den Eckpunkte mit Metallpfosten (H = 1,20 m über Gelände) zu kennzeichnen.

Hinweis: Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zu entnehmen.



M1: Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlands (G212)

Herstellungsmaßnahmen:

- Ausgangszustand Grünland: drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren
- Nach einer erfolgreichen Aushagerung der Fläche erfolgt zusätzlich eine Artenanreicherung durch mit geeignetem Mäh- oder Druschgut (detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung)

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September.
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen mit einem Anteil von 10 % zur Gesamtfläche.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Für Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke gilt es, einen Mindestabstand zu schutzbedürftigen Räumen der Nachbarbebauung einzuhalten.

Schallleistung inkl. Tonalitätswert (3 dB) und Reflexionswert (6 dB):

45 dB(A) → mind. Abstand 1,4 m

51 dB(A) → mind. Abstand 3,4 m

57 dB(A) → mind. Abstand 7,6 m

63 dB(A) → mind. Abstand 15,6 m

69 dB(A) → mind. Abstand 27,3 m

75 dB(A) → mind. Abstand 44,6 m

81 dB(A) → mind. Abstand 79,2 m

Ein geringerer Abstand kann zugelassen werden, wenn durch ein Sachverständigengutachten die Einhaltung eines reduzierten Immissionsrichtwerts (gem. TA-Lärm) gewährleistet werden kann.

Außerdem muss darauf geachtet werden, dass die verwendeten stationären Geräte keine tieffrequenten Geräusche (< 100 Hz) erzeugen.

Aufgrund der Lage der Verkehrswege zur geplanten Bebauung, sowie den topografischen Gegebenheiten gelten nachfolgende Festsetzungen für alle Parzelle:

Angepasste Planung/Grundrissorientierung

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen auf der von der Lärmquelle (Bundesstraße B 8, Bahnstrecke) abgewandten Seite hin orientiert werden.

Alternativ zur Grundrissorientierung können – vor den Fenstern dieser schutzbedürftigen Räume – ausreichend lärmindernde Maßnahmen (z. B. Laubengang, Glaselemente, spezielle Fensterkonstruktionen) vorgebaut.

Ist dies aus baulicher oder planerischer Sicht nicht möglich, sind die schutzbedürftigen Räume, mit einer fensterunabhängigen und ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht notwendig ist.

Anmerkung: Die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Passiver Lärmschutz

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im gesamten Geltungsbereich sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllen. Ein entsprechender Nachweis ist durch ein geeignetes Fachbüro zu erbringen.

Hinweis: Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Moos zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

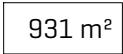
12. BAUANTRÄGE / GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN

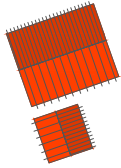
Zu jedem Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und an die Erschließung.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

13. SONTIGE PLANZEICHEN / NACHRICHTLICH

 vorgeschlagene Parzellen-Nr.

 Parzellengröße in m²



vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude

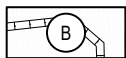
vorgeschlagener Standort für Garagen / Carports / Nebengebäude



Flächen für die Wasserwirtschaft



Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)



Bodendenkmal

HINWEISE

LANDWIRTSCHAFT / ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), zu erfolgen.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR STARKREGENEREIGNISSEN UND STURZFLUTEN

- Es wird empfohlen, Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen.
- Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

ALTLASTEN UND SCHADENSFÄLLE

- Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.
- 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.

BODENDENKMÄLER

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Es wird empfohlen, sämtliche Bodeneingriffe bauvorgreifend in Abstimmung mit der Kreisarchäologie von einer archäologischen Fachfirma begleiten sowie ggf. durchführen zu lassen.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Moos hat in der Sitzung der Gemeinderates vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplans "WA Gartenwegsiedlung - BA III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Moos hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Moos, den ____

Alexander Zacher, Erster Bürgermeister (Siegel)