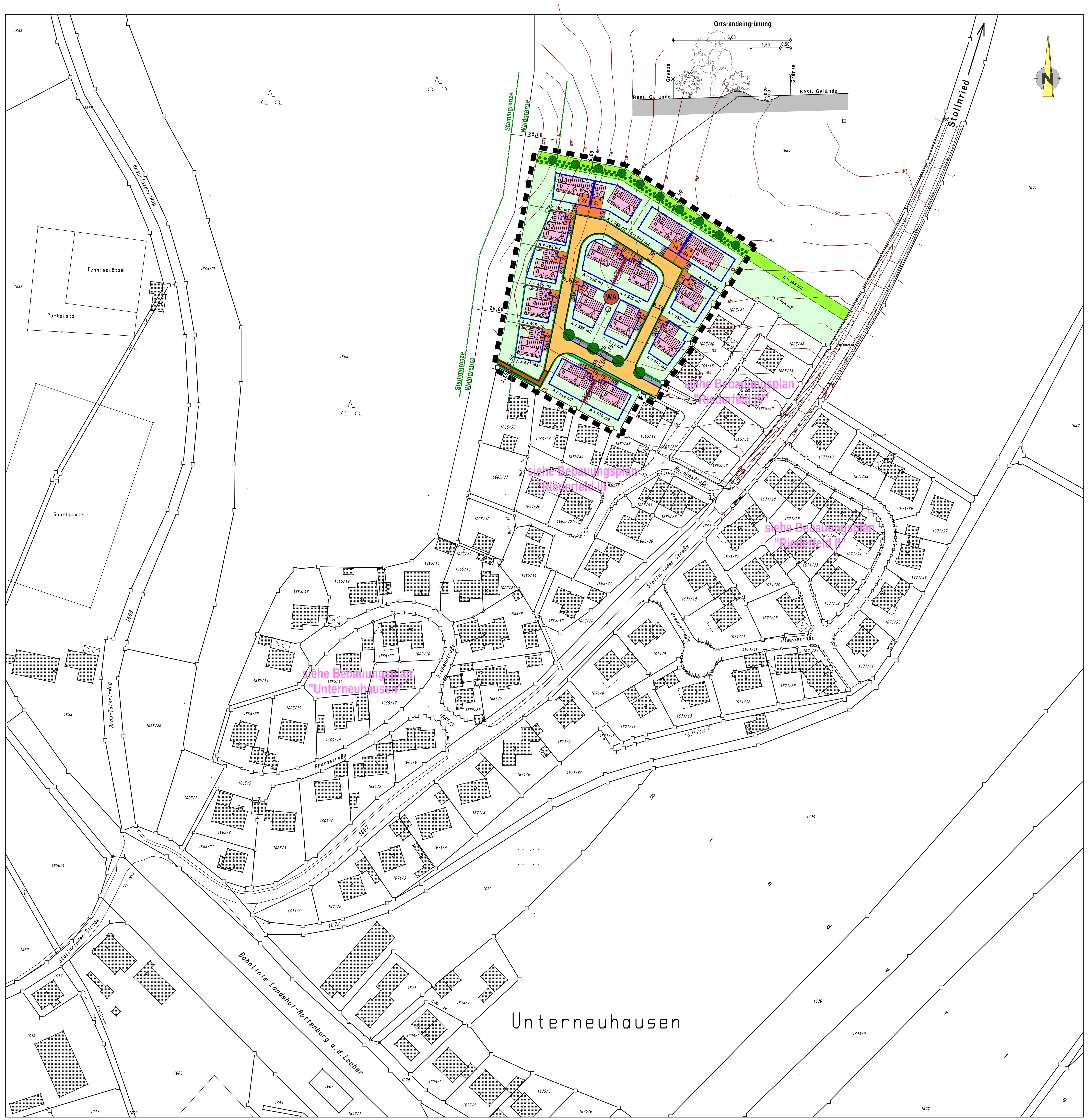


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

0.1.1 Offen (gemäß Par. 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 490 m2

0.3 FIRSTRICHTUNG

0.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1.1.
Eine Drehung der Hauptfirstrichtung um 90° ist zulässig, wenn die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verläuft. Dies gilt bei Zeltdächern nicht.

0.4 EINFRIEDUNGEN

0.4.1 Zäune — Zu den Verkehrsflächen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB sind ausdrücklich alle Arten von Zäunen zulässig. Gabionenzäune sind nicht zulässig.

Art und Ausführung: Zaunsockel müssen geländegleich ausgeführt werden und der Abstand zwischen Sockel und Unterkante des Zaunes muss mind. 10 cm betragen, um die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen (wie Igel usw.) zu gewährleisten.

Höhe des Zauns: Bis max. 1,20 m, gemessen ab OK. Strasse bzw. zwischen den Grundstücken ab dem natürlichen Gelände.

0.4.2 Hecken — Alle Hecken dürfen zu den Verkehrsflächen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB eine Höhe von 1,20 m ab Straßen-/ Gehwegoberkante nicht überschreiten. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen darf auf eine Länge von 10,0 m ab dem Scheitelpunkt der Einmündung eine Höhe von 1,20 m ab Straßen-/Gehweg-oberkante (Sichtdreieck) nicht überschritten werden.

0.4.3 Stützmauer — Entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstückgrenzen sind Stützmauern aller Art nicht zulässig, auch nicht als Einfassung.
Aufschüttungen bis 0,50 m bzw.
Abgrabungen bis 1,00 m sind auf den Grundstücken zulässig

0.5 GARAGEN, CARPORTS

0.5.1 Garagen, Carports und Nebengebäude sollten in Dachform, -deckung und Gestaltung dem Hauptgebäude angepasst werden. Flachdächer in begrünter Ausführung sind bei Garagen zulässig.

Wandhöhe: Traufseitig i. M. max. 3,00 m über natürlichem Gelände.
bzw. bei abweichender Bauweise i. M. max. 3,50 m über natürlichen Gelände.

0.5.2 Je Wohneinheit (WE) sind mind. 3 Stell- (Ste) bzw. Stauplätze (Sta) zu errichten, bei 2 WE sind 5 Stell- bzw. Stauplätze erforderlich. Stauräume sind gesondert ausgewiesen. Der Nachweis der Stellplätze hat auf den jeweiligen Bauparzellen zu erfolgen. Für sonstige Nutzungen gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gem. Garagen- und Stellplatz-verordnung (GaStellV) vom 30.11.1993.

0.5.3 Bei Garagen ist zwischen Tor- und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,00 m als Stauraum, zur Straße hin, nicht eingezäunt, freizuhalten.
Die Stell- und Stauplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (Sickerfähige Pflastersysteme, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Bauweisen). Eine Asphaltierung ist unzulässig.

0.5.4 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

0.6 ABSTANDSFLÄCHEN

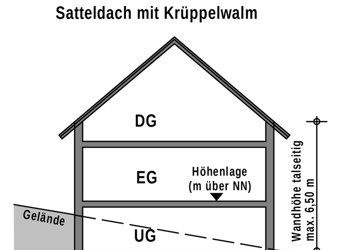
0.6.1 Die Abstandsflächenbestimmungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind anzuwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

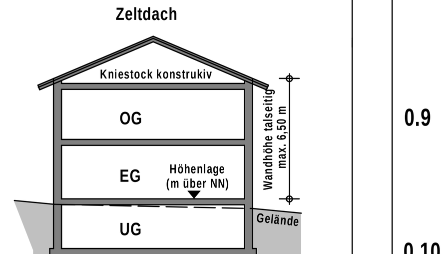
0.7 GEBÄUDE (geplante Wohngebäude)

0.7.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1
Es sind nur Wohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Satteldach oder Satteldach mit Krüppelwalm



Walmdach oder Zeltdach



Höhenlage: Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Ergeschoß (bzw. Untergeschoß) darf das in den planlichen Festsetzungen angebene Maß (m über NN), um maximal 50 cm überschreiten. Eine Unterschreitung ist unbegrenzt möglich.

Dachform:	Satteldach	Dachneigung von 15 bis 40 Grad
	Walmdach	Dachneigung von 15 bis 25 Grad
	Zeltdach	Dachneigung von 15 bis 25 Grad
	Pultdach	Dachneigung von 7 bis 15 Grad
	Anbauten an Wohngebäuden	Flach- und Pultdächer sind nur für untergeordnete, eingeschossige Anbauten an Wohngebäude bis zu 50 m2 Grundfläche wie z. B. Terrassenüberdachung, Wintergärten, Verbindungsbauten usw. zulässig.
Dachdeckung:	Satteldach	Dachpfannen, dunkel-, naturrot, anthrazit,
	Walmdach	Dachpfannen, dunkel-, naturrot, anthrazit, Blechdach(Zinkf.), Gründach
Dachgauben:		Nur bei Satteldach ab 35 Grad zulässig. Als Dachaufbauten sind je Gebäudeseite bei Einzelhäuser bis zu zwei Giebelgauben zulässig. Die Breite der Gauben darf maximal 2,50 m betragen.
Dachüberstand:	Ortgang:	Überstand bis 0.80 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 1.50 m.
	Traufe:	Überstand bis 0.80 m, bei Balkon bis 1.50 m.
Wandhöhe traufseitig:		Max. 6,50 m über dem tatsächlichen Niveau des fertigen Fussbodens im Erdgeschoss (bzw. Untergeschoss = Vollgeschoss).
Dach-konstruktion:		Auf den Parzellen 1, 4, 8, 12 und 13 ist der Dachstuhl als Betonsargdeckel-Konstruktion auszubilden. Der Bauwerber muss die Sicherheit gegen umstürzende Bäume mit einer statischen Berechnung nachweisen.
Keller:		Es wird empfohlen, völlig unabhängig von der Gewässernähe, den bisher bekannten Grundwasserständen und aus unbekannten Schichtwasserandrang, den Keller nach dem Stand der Technik wasserdicht und Gebäudeöffnungen entsprechend hoch über dem Gelände auszuführen.

TEXTLICHE HINWEISE

0.8 PLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON ERDKABELN:

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk - Kundencenter Atldorf geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten. Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesonders die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen festzustellen. Bei Unklarheiten ist in jeden Fall Rücksprache mit dem Bayernwerk - Kundencenter Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf, Tel. 0871 - 96639-0 zu nehmen.

0.9 PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:

Die Grundstückseigentümmer können im Einzelfall (gemäß § 178 BauGB) mit gesonderten Bescheid verpflichtet werden, binnen 12 Monaten nach Fertigstellung der Wohngebäude die Festsetzung gemäß Ziffer 11.2 umzusetzen.

0.10 DENKMALSCHUTZ:

Im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

0.11 BRANDSCHUTZ:

Siehe textliche Ausführungen in der Begründung Punkt 5.16

0.12 SICHERUNG DER GEBÄUDE VOR OBERFLÄCHENWASSER

Bei extremen Niederschlagsereignissen (z.B. Gewitter, gefrorener Boden und Schneeschmelze usw.) kann ein Abfließen von Oberflächenwasser von den nördlichen, höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen in das Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.
Eine entsprechende Sicherung der Gebäude wird empfohlen.
Oberflächlich ablaufendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

0.13 NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bundesnaturschutz-gesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichen Abstand) durchzuführen.

Eine flächenhafte Aufbringung von Gesteinsschotter in Verbindung mit Matten, Folien oder Vliesen oder sonstige Versiegelungen auf den Gartenflächen der Bauparzellen ist nicht zulässig.
Durch diese sogenannten Versiegelungen wird die Bodenfruchtbarkeit und das organische Material des Oberbodens langzeitig geschädigt. Dies trifft auch für Mikrolebewesen und Kleintiere wie Regenwürmer in der Oberbodenschicht zu.

VERFAHRENSVERMERK

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2017 gemäß §2, Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a, Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.06.2018 hat in der Zeit vom 18.09.2018 bis 19.10.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.06.2018 hat in der Zeit vom 18.09.2018 bis 19.10.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2018 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2019 bis 18.06.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2019 bis 18.06.2019 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 06.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
6. Die Gemeinde Weihmichl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.02.2021 den Bebauungsplanes gemäß § 10, Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.09.2019 als Satzung beschlossen.

Weihmichl, den ....

....
Deifel - 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Weihmichl, den ....

....
Deifel - 1. Bürgermeister

8. Der 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.

Weihmichl, den ....

....
Deifel - 1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Wohnbauflächen

1.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Ausgeschlossen sind Nutzungen gemäß § 4, Abs. 3, Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO.
(Nicht zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zahl der Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.1.1 Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl: Mittelstrich = Firstrichtung

II, E = 408,50, E — Erdgeschoß und Dachgeschoß (E + D) oder Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß (E + I) bzw. Erdgeschoß mit Untergeschoß (U + E), nach BauNVO
GRZ = 0,35, GFZ = 0,60 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschosses in Meter über Normalnull (m ü. NN).
E = Erdgeschoß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 O — Offene Bauweise (Nach § 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 E — Nur Einzelhäuser je Grundstück zulässig.

3.3 Baugrenze

3.4 A=3,50m — Abweichende Bauweise
gekennzeichnete Garagen und Carports (überdeckte Stellplätze) dürfen an die seitliche Grundstücksgrenze mit einer mittleren Wandhöhe von 3,50 m über natürlichen Gelände herangebaut werden.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 5,50 — Öffentliche Straßenverkehrsflächen. Massangabe in Metern zwischen den Fahrbahnrändern.

4.2 2,00 — Öffentliche Fusswegflächen. Massangabe in Metern zwischen den Fusswegrändern.

4.3 2,25 — Öffentliche Parkplätze. Massangabe in Metern zwischen den Rändern.

4.4 Private Verkehrsflächen (Stauräume, Sta)

4.5 Private Stellplätze (Ste)

4.6 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

5. GRÜNFLÄCHEN

5.1 6,00 — Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung - Ortsrandeingrünung

5.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung - Strassenbegleitgrün

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

- Entfällt -

7. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Entfällt -

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

8.1 Sta — Stauraum, zur Straße hin nicht eingezäunt - Befestigung wasserdurchlässig

8.2 Ste — Stellfläche, zur Straße hin nicht eingezäunt - Befestigung wasserdurchlässig

8.3 Ga/Ca — Garagen oder Carport, Zufahrt in Pfeilrichtung

8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

8.5 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

8.6 4 — Parzellennummer

8.7 A = 640 m2 — Parzellen-, bzw. Grundstücksgrösse

8.8 Abstandszone zum Wald - von Bebauung freihalten

9. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Entfällt -

10. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

10.1 Grenzzeichen

10.2 Flurstücksgrenze

10.3 Wohngebäude mit Hausnummer

10.4 409 — Flurstücksnummern

10.5 475 — Höhenschichtlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

11. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

11.1 Ortsrand — Zur Eingrünung des Baugebietes wird ein mind. 6,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen angelegt, der mit lockeren Gehölzgruppen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird. Der Baumanteil soll mind. 20% betragen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 1,50 m, zwischen Bäumen und Sträuchern 2,00 m.
Die gesetzlichen vorgeschriebenen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen (Sträucher 2,00 m, Bäume 4,00 m) sind einzuhalten. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzaun zu versehen, welcher spätestens nach 7 Jahren zu entfernen ist.
Dabei sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden. Anstelle von einheimischen Bäumen sind auch Obstbäume möglich. Die Hecke soll lückig ausgeführt werden, um den Ausblick in die Landschaft und den Luftaustausch weiterhin zu gewährleisten.

11.2 Private Grünflächen — Auf den einzelnen Bauparzellen sind je 300 m2 privater Grünfläche ein einheimischer Baum aus der Pflanzliste gemäß Punkt 11.3 oder Obstbaum (mind. StU 12 - 14 cm) spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung zu pflanzen.

11.3 Pflanzliste

Bäume:		Sträucher:	
Pflanzqualität: H 3 xv mDB, StU 12-14 cm im Bereich der Ortsrandeingrünung		Pflanzqualität: 2 xv, 60-100 cm	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Juglans regia	Nussbaum	Ligustrum vulgare	Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel	Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus avium,	Wildkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Pyrus pyraster	Wildbirne	Salix caprea	Sal-Weide
Quercus robur	Stieleiche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Tilia cordata	Winterlinde	Amelanchier rotundifolia	Gemeine Felsenbirne

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10, Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Art. 9a, Abs. 2 des Gesetzes vom 22.10.2015 (GVBl. S. 458) sowie Art. 81, Abs. 2 BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) erläßt die Gemeinde Weihmichl folgende

SATZUNG

§ 1

Für das Gebiet "Riederfeld V" gilt der vom Planungsbüro Halbinger 84095 Furth ausgearbeitete Bebauungs- mit Grünordnungsplan vom 19.01.2018 i.d.F. vom 05.09.2019 mit der Begründung vom 11.06.2018 i.d.F. vom 05.09.2019

§ 2

Der Bebauungsplan- und Grünordnungsplan "Riederfeld" Gemeinde Weihmichl vom 19.01.2019 i.d.F. vom 05.09.2019 mit Begründung vom 11.06.2018 i.d.F. vom 05.09.2019 tritt gemäß § 12 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Weihmichl, den ....

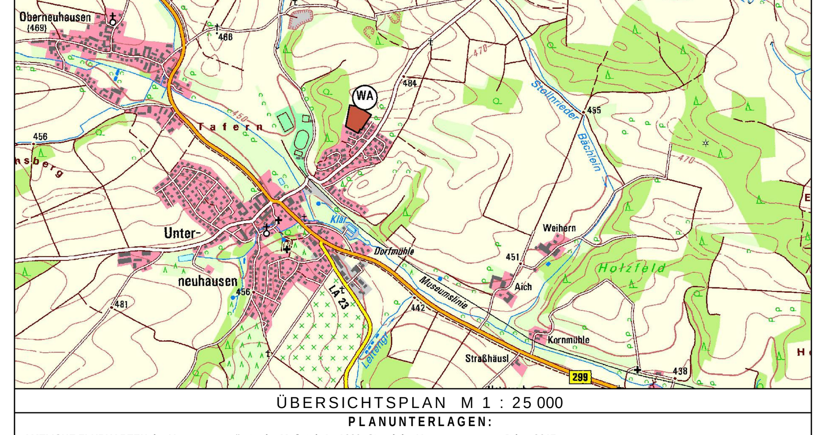
....
Deifel - 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
mit integrierten
GRÜNORDNUNGSPLAN
"Riederfeld V"

MASSTAB 1 : 1000

STADT/GEM.: WEIHMICHL
LANDKREIS : LANDSHUT
REG.BEZIRK: NIEDERBAYERN

STAND DER PLANUNG : **ENDFASSUNG**



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000

PLANUNTERLAGEN:
AMTLICHE FLURKARTEN der Vermessungsämter im Maßstab 1 : 1000. Stand der Vermessung vom Jahre 2017.
HÖHENSCHICHTLINIEN wurden aus einer Geländebestandsaufnahme entwickelt, zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.
DIE ERGÄNZUNG DES BAUBESTANDES, der topographischen Gegebenheiten, sowie der Ver- und Entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgt ohne amtliche Vermessungsgenauigkeit.
UNTERGRUND: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
URHEBERRECHT: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne unsere vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

gez.	Ha.	19.01.2018
gepr.		
geänd.	Ha.	11.06.2018
geänd.	Ha.	28.11.2018
geänd.	Ha.	05.09.2019
PLAN NR. 17 - 20 - 01		
FURTH, DEN 19.01.2018		

Planungsbüro Alois Halbinger
Edlmannsberg 2 b
84095 Furth
Tel. 08704 - 1665
Fax. 08704 - 929620

Deifel - 1. Bürgermeister