Schnitt A

Straßenquerschnitte M 1:100



II Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176).

A Allgemeine Vorschriften

Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.

Geltungsbereich Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.

B Planungsrechtliche Festsetzungen Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394) und Baunutzungsverordnung -BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, unterteilt in WA 1, WA 2 und WA 3 nach Planeintrag. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 GE/E Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, unterteilt in GE/E 1 und GE/E 2 nach Planeintrag. Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ist nicht zugelassen. Zulässig im Bereich des GE/E sind nur Gewerbebetriebe oder Anlagen, die das Wohnen nicht

wesentlich stören. Weitere Festsetzungen dazu sind unter Punkt 10 Immissionsschutz getroffen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

zulässige Anzahl der Vollgeschosse im WA: max. 2 Vollgeschosse zulässige Anzahl der Vollgeschosse im GE/E: max. 3 Vollgeschosse

zulässige Grundflächenzahl im WA: max. 0,35 zulässige Grundflächenzahl im GE/E: max. 0,6

2.3 GFZ zulässige Geschossflächenzahl im WA: max. 0,7 zulässige Geschossflächenzahl im GE/E: max. 1,0

2.4 Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist die gesamte Grundstücksfläche der jeweiligen

2.5 Höhe der baulichen Anlagen

2.5.1 WH zulässige Wandhöhe im WA: max. 6,50 m zulässige Wandhöhe im GE/E : max. 9,00 m

2.5.2 Die Wandhöhen sind vom Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem durch den Planfertiger dargestellt werden.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO) Art der Bauweise, hier: offen

Art der Bauweise, hier: abweichend Die Gebäudelänge im GE/E 1 und GE/E 2 darf mehr als 50 m betragen.

zulässig sind Einzelhäuser, im WA 2 als Mehrfamilienhäuser mit zwingend 4 Wohneinheiten (WE).

zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, im WA 1 und WA 3 mit max. 2 WE, bei Doppelhäusern nur eine WE pro Doppelhaushälfte zulässig.

zulässig sind Hausgruppen, im WA 3 mit max. 6 WE pro Hausgruppe

3.6 — • — • Baugrenze, überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen

3.7 Abstandsflächen

3.7.1 Die Abstandsflächen sind nach BayBO Art. 6 zu ermitteln.

3.7.2 Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt im GE/E 0,25 der Wandhöhe, mind. jedoch 3,0 m. Die Tiefe der Abstandsfläche im GE/E 2 entlang des Grünzuges beträgt 1H.

3.7.3 Im WA 3 auf Parzelle 15a sind überdachte Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge der baulichen Anlage von max. 30 m ohne eigene Abstandfläche zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 4.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und

Zufahrten sind außerhalb der Baugrenzen zulässig und in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

4.2 Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinander gebaut werden, sind diese in

4.3 Im WA gilt: Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist auf mind. 5,00 m und max. 7,00 m festgesetzt. Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nicht abgezäunt werden.

4.4 Stellplätze im WA: 2 Stellplätze/ Wohneinheit (WE) 1 Stellplatz/WE bis 45 qm 1 Stellplatz/ 60 qm Hauptnutzfläche im GE/E:

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im Plan gegliedert in: Fahrbahnen, Fußwege, Mehrzweckstreifen und Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

5.2 — Straßenbegrenzungslinie

5.3 öffentliche Verkehrsfläche 5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Mehrzweckstreifen mit Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster und Rasenfuge

5.5 öffentlicher Fußweg 5.6 Bereich Zufahrten

1 Zufahrt/ Parzelle, Breite der Zufahrten pro Parzelle max. 6,0 m. 5.7 Anbaubeschränkungen: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten. Die Mindestabstände für die Einzäunung und Bepflanzung sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich. Für die Errichtung baulicher Anlagen in einem Mindestabstand von 18 m wird gem. § 9 FStrG bzw. Art. 23 Abs. 2

BayStrWG eine Ausnahme von den Anbauverboten zugelassen. Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten: mind. 18 m bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern etc. (= westliche Baugrenze)

mind. 15 m während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen

mind. 10 m bis zu Einzäungen und Bäumen mind. 7,5 m bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m und einfachen Einzäunungen (z. B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm)

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten.

6. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 öffentliche Grünfläche öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Quartiersplatz

6.4 private Grünfläche

Laubbaum 2. Ordnung - zu pflanzen

Hausbaum (Laubbaum 1. - 3. Ordnung oder Obstbaum) - zu pflanzen

6.8 * • * Obstbaum - zu entfernen

2-reihige Laubhecke - zu pflanzen

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) 7.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft: Zweckbestimmung Regenrückhalt

7.2 Entwicklung eines multifunktionalem Retentions-/Flutstreifens 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Laubbaum 1. Ordnung - zu pflanzen gem. Pflanzliste 3.1

Querschnittausbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. 8.3 3 - 4-reihige Laubhecke - zu pflanzen gem. Pflanzliste 3.5

8.4 Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB 8.5 Entwicklung einer artenreichen extensiv genutzten Glatthaferwiese

Obstbaum - zu pflanzen gem. Pflanzliste 3.4

8.6 Anlage Stufenrain mit artenreichem Saum 9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Kinderspielplatz

Nachbarschaft der Spielplätze zu beachten (LUMBL Nr. 7/8 vom 27.08.1976).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) 9.1 Der festgesetzte Kinderspielplatz ist als Gemeinschaftsanlage für die angrenzende Wohnbebeauung vorgesehen. 9.2 Der Spielplatz ist mit Spielelementen und -geräten aus geeigneten Werkstoffen nach DIN 18034 auszustatten. Die Bekanntmachung des BStMLU vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist in

10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Vorgabe immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel L ´WA dB(A)/qm für die Tages- und

Nachtzeit in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE/E 1 und GE/E 2: Flächenbezogener Schallleistungspegel L 'WA in dB(A)/qm Gebiet tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) GE/E 1 GE/E 2

Im GE/E 1 und GE/E 2 sind nur Betriebe und bauliche Anlagen zulässig, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schallleistung, die in der oben genannten Tabelle aufgeführt ist, nicht überschreiten.

10.2 Im Fall von Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind die Wohn-, Schlaf-, und Aufenthaltsräume im GE/E 1 nach Möglichkeit auf die der Staatsstraße abgewandte Seite hin zu orientieren. Andernfalls sind in den Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen (vergl. hierzu die VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"). Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist zu gewährleisten, dass die Lärmemissionen soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume die Immissionsrichtwerte von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) nicht überschritten werden.

11. Sonstige Planzeichen

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 11.2 bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches

11.3 Beispielbebauung

11.4 Beispiel Parkplätze 11.5 (2) Parzellennummer, hier: 2

11.6 — neu geplante Flurstücksgrenze 11.7 -- - - mögliche Grundstücksteilung bei Doppelhausbebauung

11.8 — X — zu verändernde Flurstücksgrenze 11.9 — • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

11.10 4,50 Maßkette, hier: 4,5 m 12. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

12.1 144 Flurnummer, hier: 144 12.2 bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

12.3 Planungsvorschlag weiterer Bauabschnitte 12.4 — bestehende Flurstücksgrenze 12.5 --- 405 Höhenlinie, hier 405 m ü. NN

12.6 — Fahrbahnrand

12.8 Bodendenkmal: D-2-7445-0172, Siedlung des Neolithikums

12.7 $- \times - \times -$ zu verändernder Fahrbahnrand

1. Gestaltung der baulichen Anlagen im WA

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Dachform zulässig ist: Satteldach und Walmdach mit 15 - 30°, Pultdach mit 8 - 15°, Flachdach mit Attika und innenliegendem Gefälle. Die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes auszuführen. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig. Der Randabstand zum Ortgang muss mind. 3,00 m bei max. 2 Stück/ Seite betragen. Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.

> Bei Bauweise I + DG ist zusätzlich zulässig: Satteldach und Walmdach bis 35° Dachneigung, Dachaufbauten mit max. einem Quergiebel pro Dachseite, First des Nebendachs mind. 50 cm unter First des Hauptdachs, Dachneigung Nebendach wie Hauptdach sowie Dachgauben mit max. 1,50 gm Gaubenvorderfläche und einem Abstand der Gauben vom Ortgang und untereinander von

1.2 Dach- Ziegel- und Betondachsteine, Begrünung und Blechdeckung. Unbeschichtete kupfer-, zink- und

1.3 Satteldächer sind symmetrisch auszubilden, Staffelgeschosse oder Dachversätze sind unzulässig. 1.4 Bei Doppelhäusern ist eine eine einheitliche Dachdeckung, Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.5 Für die Baukörperproportion bei Einzelhäusern ist ein Verhältnis von 1 : mind. 1,3 (Hausbreite zu Hauslänge)

2. Gestaltung der baulichen Anlagen im GE/E

2.1 Dachform zulässig ist: Satteldächer und Pultdach mit 5 - 15° Dachneigung und Flachdach mit Attika und innenliegendem Gefälle. Die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes auszuführen. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 gm zulässig. Der Randabstand zum Ortgang muss mind. 3,00 m bei max. 2 Stück/ Seite betragen. Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit

einem vorgelagerten Wintergarten zulässig. 2.2 Dach- Ziegel- und Betondachsteine, Begrünung und Blechdeckung. Unbeschichtete kupfer-, zink- und

deckung bleigedeckte Dachflächen sind nicht zugelassen. Flachdächer sind als Gründach auszuführen.

2.3 Satteldächer sind symmetrisch auszubilden, Staffelgeschosse oder Dachversätze sind unzulässig.

3. Photovoltaik 3.1 Solarmodule sind bei Flachdächern orthogonal zum Gebäude, bei Satteldächern parallel zur Firstrichtung des

Gebäudes auszurichten. .2 Vor der Errichtung von Solarsystemen (Photovoltaikanlagen) im GE/E 1 ist ein Nachweis zu erbringen, dass keine

Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße entsteht.

4. Außenwände und Oberflächen

4.1 Unzulässig sind: auffallend unruhige (Zier-) Putze, Kunststoffverkleidungen, Ornamentgläser

4.2 Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

4.3 Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes ist die Vielfalt der zu verwendenden Materialien zu beschränken.

5. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen 5.1 Stützmauern im Fall von Aufschüttungen sind mit einer max. Höhe von 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Mit Stützwänden oder dem Böschungsfuß von Aufschüttungen ist ein Abstand von mind. 1 m zu allen Grundstücksgrenzen einzuhalten. 5.2 Im GE/E sind zur besseren Nutzung der Gewerbflächen Aufschüttungen bis max. 2,0 m bezogen auf das

Urgelände und Abgrabungen entlang des zu errichtenden Gebäudes bis zum Fußboden des untersten Vollgeschosses erlaubt. Für die erforderlichen Stützwände muss im Falle von Aufschüttungen ein Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.

5.3 Stützmauern sind nur in Naturstein zulässig oder bei anderer Materialwahl mit Klettergehölzen zu bepflanzen. Gegebenenfalls sind die Stützwände mit geeigneten, den Klettergehölzen angepassten Rankhilfen auszustatten.

6. Einfriedungen

6.1 Massive Zaunpfeiler und Zaunsockel aller Art sind unzulässig. Zulässig sind: geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m. Holzzäune (naturbelassene senkrechte Latten), Maschendraht- oder Doppelstabzäune, Höhe max. 1,20 m.

6.2 Abstand von Zäunen und baulichen Anlagen zur öffentlichen Fläche: mind. 50 cm.

7. Oberflächenwasser/ Grundwasser

7.1 Oberflächenwasser aller Art von Bauflächen einschließlich privater Zufahrten und Stellplatzflächen darf nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Gegen Hang-/ Oberflächenwasser ist von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogenen Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen. Insbesondere in der Hanglage sind die Gebäude konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Der natürliche Ablauf von wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

7.2 Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist in den Bauvorlagen darzustellen.

7.3 Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung durch das Landratsamt. Anträge hierzu sind bei der Gemeinde einzureichen. Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche

D Grünordnung

Öffentliche Grünflächen

1.1 In den Mehrzweckstreifen der Erschließungsstraßen sind gemäß der Planzeichnung Laubbäume 2. Wuchsordnung gem. Pflanzliste 3.2 (Heimische Arten und stadtklimaverträgliche fremdl. Arten, Auswahl von v. a. tiefwurzelnden Arten) zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Anfahren durch Poller oder Bügel zu sichern. Die Bauminseln sind mit einer Mindestgröße von 10 qm als Grünfläche mit speziellem Baumsubstrat auszubilden und

mit einer geeigneten zertifizierten Wiesen-Regiomischung des Herkunftsgebietes 16 anzusäen. 1.2 Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung mit Laubbäumen 1.-2 Wuchsordnung gem. Pflanzlisten 3.1 und 3.2 sowie 3 - 4-reihigen Laubhecken autochthoner Herkunft gem. Pflanzliste 3.5 zu bepflanzen. Die Flächen sind mit einer zertifizierten artenreichen Wiesen-Regiomischung des Herkunftsgebietes 16 anzusäen. Die Säume sind zur Erzielung eines hohen Artenreichtums an Kräutern extensiv mit geringer Mahdhäufigkeit (2-3 x/Jahr) zu pflegen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Für Spielflächen (Kinderspielplatz) dürfen Rasenflächen angelegt und nicht giftige Ziersträucher verwendet werden.

2. Private Grünflächen

2.1 Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind im WA und GE zur Erzielung einer hohen Qualität des Ortsbildes und für ein ausgeglichenes Mikroklima als gärtnerische Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen, reine Rindenmulchflächen und Folien unter den Beeten sind unzulässig.

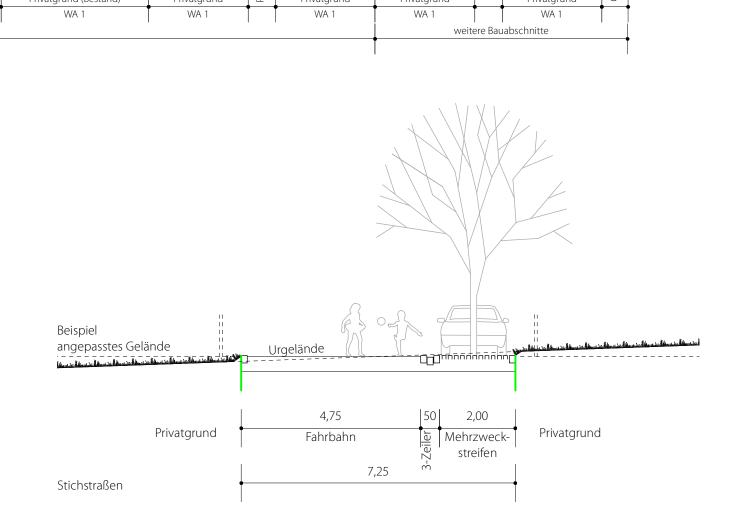
2.2 Entsprechend der Planzeichnung sind im WA auf den Parzellen 29-31 mind. 2 Hausbäume, auf Parzelle 15b mind. 4 Hausbäume, auf Parzelle 15a mind. 6 Hausbäume und auf den übrigen Parzellen je 1 Hausbaum als Laubbaum 1.-3. Ordnung gem. Pflanzlisten 3.1, 3.2 und 3.3 oder Obstbaum-Hochstämme gem. Pflanzliste 3.4 zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können verschoben werden.

2.3 Entsprechend der Planzeichnung sind im WA an den Außengrenzen der Parzellen 28, 37-44 und 21-25 und 45 zur Einbindung in die Landschaft 2-reihige Laubhecken gem. Pflanzliste 3.5 zu pflanzen. Thujahecken als auch Kirschlorbeerhecken (invasiv, Biotopnähe) sind an den Außengrenzen aller Grundstücke nicht zulässig. Für Schnitthecken können Laubgehölze wie beispielsweise Hainbuche, Gemeiner Liguster, Feldahorn oder Kornelkirsche verwendet werden.

2.4 Begrünung Gewerbegebiet

2.4.1 Im GE sind mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. als Gehölzflächen ohne jede Versiegelung oder Inanspruchnahme als Lagerfläche anzulegen. Mind. 50 % dieser Flächen sind mit 3-4 reihigen Hecken aus Laubbäumen 1.-3. Wuchsordnung gem. Pflanzlisten 3.1, 3.2 und 3.3 (Pro 400 gm Grundstücksfläche 1 Baum) und Laubsträuchern gem. Pflanzliste 3.5 zu bepflanzen. Grünflächen sollen möglichst als artenreiche Säume mit Ansaat einer artenreinen Regiosaatgutmischung der Herkunftsregion 16 entwickelt werden.

2.4.2 Für 5 Stellplätze ist ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung gem. Pflanzlisten 3.1 und 3.2 zu pflanzen.



3. Pflanzlisten

Vogelkirsche

Gefüllte Kirsche

Purpur-Erle

3.1 Laubbäume 1. Wuchsordnung Pflanzqualität: Hochstämme (2xv, m.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm Winterlinde Tilia cordata Spitzahorn Acer platanoides Bergahorn Acer pseudo-platanus Stiel-Eiche Quercus robur

3.2 Laubbäume 2. Wuchsordnung, Pflanzqualität: Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm, Alleebaum, Kronenansatz 2,2 m Winterlinde "Greenspire" Tilia cordata "Greenspire" Spitzahorn "Eurostar" Acer platanoides "Eurostar" Spitzahorn "Cleveland" Acer platanoides "Cleveland"

Acer platanoides "Allershauser

Prunus avium "Plena"

Alnus x spaethii

Malus sylvestris

Prunus avium

Baumhasel Corylus corlurna Amberbaum Liquidambar styraciflua Hopfenbuche Ostrya carpinifolia Hainbuche Carpinus betulus, auch in Sorten

3.3 Laubbäume 2.-3. Wuchsordnung Pflanzqualität: Hochstämme (2xv, m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm Feldahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus Holzbirne Pyrus communis Vogelbeere Sorbus aucuparia Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia

Zierkirsche, Rotdorn und Mehlbeeren) 3.4 Obstbäume Pflanzqualität: Hochstämme (3xv, m.B./Con., Stammumfang >12-14 cm Apfelsorten: z. B. Geflammter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel, Topaz

In Privatgärten im WA auch diverse Malus-, Prunus-, Crataegus- und Sorbusarten- und -sorten (Zierapfel,

Kirschensorten: z. B. Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna Birnensorten: z. B. Gute Luise, Alexander Walnuss

Wildapfel

3.5 Laubsträucher Pflanzqualität: 2xv Sträucher, o.B., 60-100, in öffentlichen Grünflächen autochthone Herkunft, 6.1 Alpenvorland Haselnuss Corylus avellana

Hundsrose Rosa canina Kornelkirsche-Cornus mas Roter Hartriegel Cornus sanguinea Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare Schwarzer Holunder Sambucus nigra Salweide Salix caprea

Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna 3.6 Pflanzabstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände gemäß Art 47 AGBGB einzuhalten. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

Natur und Landschaft

1,7952 ha festgesetzt.

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB 1.1 Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Ausgleichsfläche mit einem Umfang von

1.2 Ein Teilausgleich wird im Geltungsbereich mit einer Fläche von 0,4090 ha festgesetzt Es werden folgende Maßnahmen durchgeführt, die Maßnahmen sind mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen: 1.2.1 Anlage einer Geländestufe zur Flächengliederung und Wasserrückhalt mit Geländemodellierung bei geeigneten Witterungsverhältnissen. Entwicklung eines artenreichen Saumes durch Mähgutübertrag geeigneter Spenderflächen aus dem Gemeindegebiet. Die Oberkante der Geländestufe ist gemäß Planzeichnung mit einer 2-reihigen Laubhecke aus Sträuchern autochthoner Herkunft gemäß Pflanzliste 3.5 zu bepflanzen. Mahd der

1.2.2 Entwicklung einer artenreichen und extensiv genutzten Flachlandmähwiese (Glatthaferwiese) durch 1-2-jährigen Haferanbau zur Aushagerung, 2- maliger Mähgutübertragung aus artenreichen Spenderwiesen des Gemeindegebietes. Extensive Pflege mit 2x Mahd/Jahr (Anfang Juni, Anfang September), Abräumen Heu, keine

Düngung. Brachestreifen auf 20 % der Fläche. 1.2.3 Pflanzung von 4 Obstbaum-Hochstämmen gemäß Planzeichnung mit Wühlmauskorb der Pflanzliste Nr. 3.4.

1.2.4 Pflanzung von 4 Laubbäumen 1. Wuchsordnung gemäß Planzeichnung der Pflanzliste Nr. 3.1.

1.2.5 Pflanzung von 3-reihigen Laubhecken am Ostrand der Fläche der Pflanzliste 3.2 und 3.5.

Böschung 1 x im Herbst mit Abtransport Mähgut.

1.3 Der restliche Ausgleich in Höhe von 1,3862 ha wird in der kommunalen Ökokontofläche Altenmarkt auf Flur Nr. 730, Gemarkung Altenmarkt nachgewiesen. 1.4 Monitoring: Die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist über das 5. Jahr nach Beginn der Umsetzung mit der

Abstimmung mit der UNB durchzuführen. 2. Gestaltung öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im Osten ist als multifunktonaler "Retentions-/Flutstreifen" in Abstimmung mit dem Amt für Ländliche Entwicklung, Landau, auszubilden. Dazu erfolgt eine Geländemodellierung entsprechend den Erfordernissen zum Wasserrückhalt. Die Begrünung erfolgt zur Erzielung einer hohen Biodiversität mit einer Bepflanzung autochthoner Laubgehölze und Entwicklung von Wiesen- und Feuchtflächen vorzugsweise durch Mäh- oder Druschgutauftrag heimischer Wiesenspenderflächen, alternativ mit artenreicher Regiosaatgutmischung der Herkunftsregion 16.

Unteren Naturschutzbehörde zu kontrollieren. Bei Fehlentwicklungen oder Ausfällen sind Nachbesserungen in

3. Verwendung einer für nachtaktive Insekten verträglichen Außenbeleuchtung

Es sind für die Beleuchtung der Erschließungsstraßen Leuchtmittel mit einem für nachtaktive Tiere verträglichen Leuchtspektrum (2700-3000 Kelvin) mit vollabgeschlossenen Lampengehäusen zu verwenden.

4. Schutz des Oberbodens Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten (max. Höhe 2,0 m nach

Gestaltung Regenrückhaltebecken Die Regenrückhaltebecken sind mit Totholz, Sand- und Steinhaufen als Lebensraumangebot für Reptilien und Amphibien zu gestalten. Die Böschungen sind mit einer artenreichen zertifizierten Regiomischung des

DIN 18915) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

Herkunftgebietes 16 anzusäen. 6. Artenschutzrechtliche Vorgaben

Obstbäume auf Parzelle Nr. 15b.

einem Fassungsvermögen von mind. 2.500 Liter anzulegen.

Der Baumbestand auf Parzelle 15a (Laub- und Obstbäume) ist zu erhalten. Wenn durch eine spätere bauliche Nutzung des Grundstücks eine Fällung notwendig wird, darf dies nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (nicht zw. 1.3. und 30.9.) und bei höhlenaufweisenden Bäumen nur nach Vorkontrolle auf Besatz von Baumfledermäusen durch einen Biologen/einer Biologin erfolgen. Für die Fällung eines Baumes sind 2 neue Lauboder Obstbäume zu pflanzen. Für die Fällung eines Höhlenbaumes sind zusätzlich 3 Fledermaus-Flachkästen und 3 Nistkästen (s. Umweltbericht) an Bäumen oder Gebäuden der Umgebung anzubringen.

Falls die Gebäude der Hofstelle umgebaut oder für eine neue Bebauung beseitigt werden, ist das Artenschutzrecht ebenfalls zu beachten: die Gebäude sind vorher auf Besatz durch Fledermäuse oder hausbrütende Vögel durch eine Biologin/einen Biologen zu kontrollieren. Bei Nachweisen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde Passau abzustimmen.

Bzgl. Ersatzpflanzung und Artenschutz gilt das gleiche Vorgehen auch für die voraussichtliche Fällung der beiden

Auf jedem Baugrundstück ist zur Nutzung von Niederschlagwasser für die Gartenbewässerung eine Zisterne mit

7. Zisternen zum Wasserrückhalt

Verfahrensvermerke Bebauungsplanes "GE / WA Fürstenzeller Feld III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am

zugänglich gemacht.

7. Ausgefertigt

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 23.06.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des ortsüblich bekannt gemacht.

den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 27.032025 hat in der Zeit vom.....bis stattgefunden. 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für

den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 27.03.2025 hat in der Zeit vombis

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vomwurden die Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombisbisbisbis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus Fürstenzell, Zimmer Nr. 116, zu den allgemeinen Dienststunden (Montag, Mittwoch und Freitag: 08:00 - 11:30 Uhr, Dienstag: 08:00 - 11:30 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr sowie Donnerstag 08:00 - 11:30 Uhr und 14:00 - 17:30 Uhr), zusätzlich nach vorheriger Terminvereinbarung, bereitgestellt. Ebenso wurden die Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes

6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vomden Bebauungsplan ""GE / WA Fürstenzeller Feld III" gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom als Satzung beschlossen.

> Fürstenzell, MARKT FÜRSTENZELL

Fürstenzell, MARKT FÜRSTENZELL

Hammer

Hammer

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister 8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "GE / WA Fürstenzeller Feld III" wurde amgem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstenzell 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Fürstenzell,

1. Bürgermeister

MARKT FÜRSTENZELL Hammer

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "GE / WA Fürstenzeller Feld III"

Markt Fürstenzell Landkreis Passau



Seite 1/36

VORENTWURF

2025-03-27

Verfasser Bebauungsplan: Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt mit Donath Bickel Architekten PartGmbB Bahnhofstraße 33, 94032 Passau T+49 851 3793 939 0, F+49 851 3793 939 9

Bearbeitung Grünordnung:

Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Passauer Str. 21 94127 Neuburg am Inn T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

Vorentwurf, vom 27.03.2025

Landschaft + Plan Passau