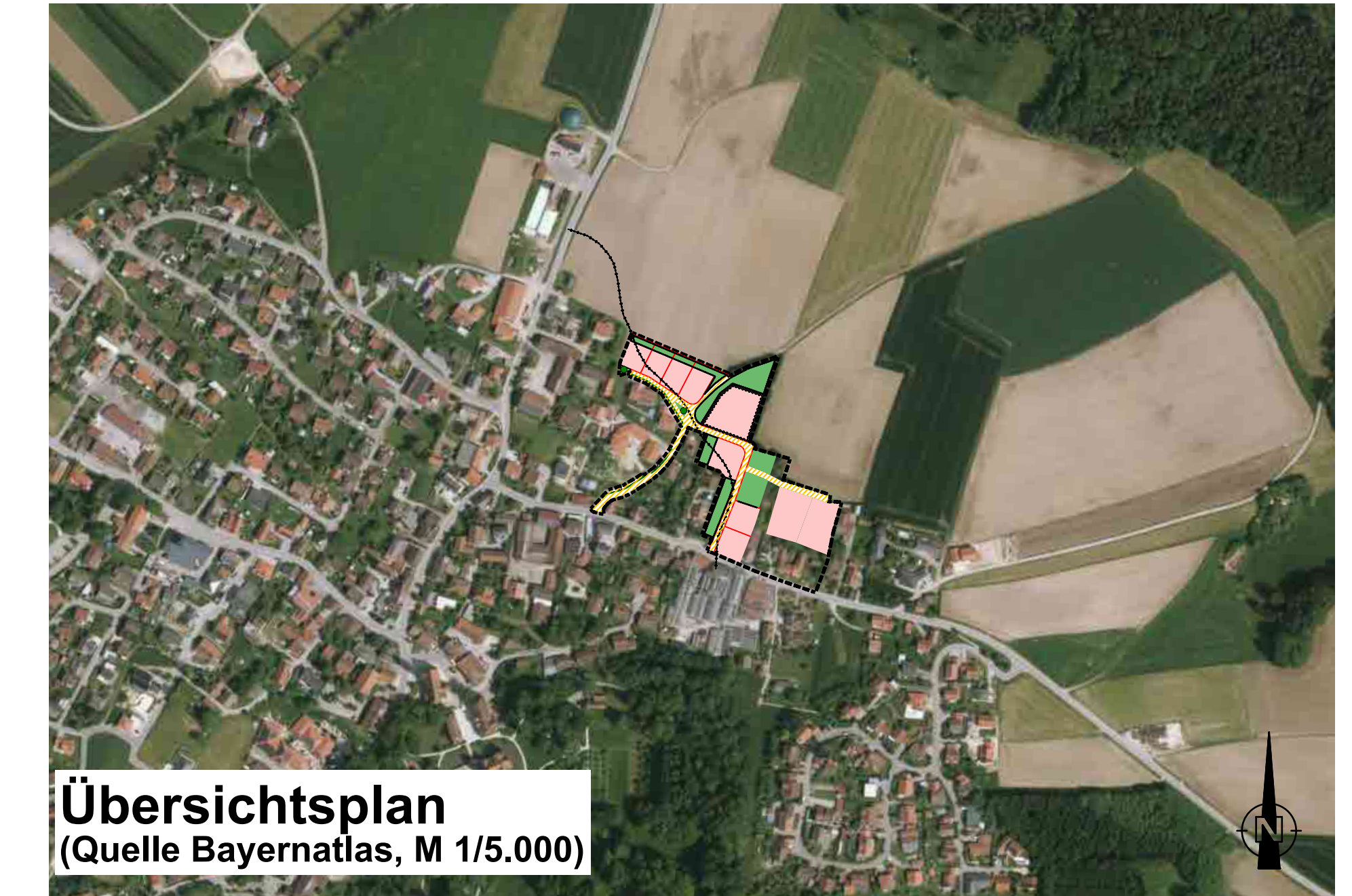
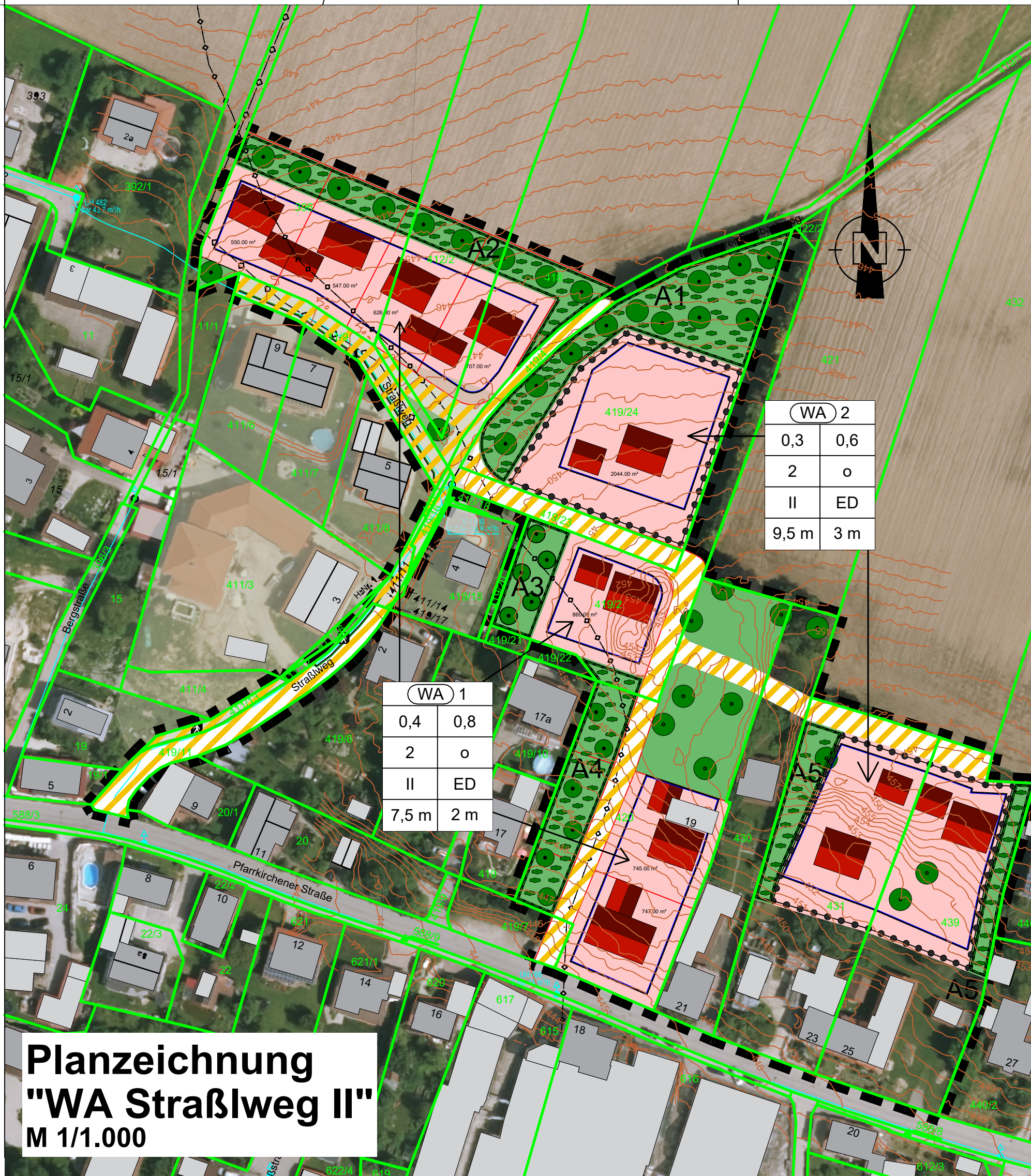




## Auszug aus dem Bebauungsplan "Straßweg" M 1/1.000

### A: Planliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
  - 1.1. allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
    - 1.2. Zahl der Wohnungen je Bauparzelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) als Höchstmaß
      - 2, 1 o
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)
  - 2.1. Festsetzungen für das Wohngebiet 1
    - 2.1.1. Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
      - 0,8
    - 2.1.2. Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
      - 0,4
    - 2.1.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
      - II
    - 2.1.4. Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe WH) als Höchstmaß
      - 7,5 m
  - 2.2. Festsetzungen für das Wohngebiet 2
    - 2.2.1. Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
      - 0,6
    - 2.2.2. Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
      - 0,3
    - 2.2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
      - II
    - 2.2.4. Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe WH) als Höchstmaß
      - 9,5 m
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
  - 3.1. Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO
    - 0
  - 3.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - ED

| Nutzungsschablone |  | Art der baulichen Nutzung |                       |
|-------------------|--|---------------------------|-----------------------|
|                   |  | Grundflächenzahl          | Geschossflächenzahl   |
|                   |  | Anzahl Wohnungen          | Bauweise              |
|                   |  | Anzahl Vollgeschosse      | Hausstypen zulässig   |
|                   |  | Wandhöhe taleitig         | Aufschüttung zulässig |

- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- Abgrenzungen des Maßes der Nutzungen

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 5.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 5.2. Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 5.3. Fußgängerbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Unterirdischer Stauraumkanal, Regenwasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 8.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - 8.2. Anpflanzung von Bäumen
  - 8.3. Anpflanzung von Sträuchern
  - 8.4. Erhalt von Bäumen
  - 8.5. Erhalt von Sträuchern
  - 8. Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### B: Textliche Festsetzungen

(Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungs festsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

- Festsetzungen entsprechend des BauGB und der BauNVO
- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausgeschlossen sind Nutzungen als Tankstellen, Anlagen für religiöse, kulturelle, gesundheitsliche und sportliche Zwecke sowie als Vergnügungstätten und Einzelhandel

In jeder Bauparzelle sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung für Wohnbebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.2.1. Geschossflächenzahl maximal 0,6 (WA-2) bzw. 0,8 (WA-1) (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
  - 1.2.2. Grundflächenzahl maximal 0,3 (WA-2) bzw. 0,4 (WA-1) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - 1.2.3. Zahl der Vollgeschosse: II. Zulässig sind zwei Vollgeschosse
  - 1.2.4. Maximal zulässige Wandhöhe WH: 7,5 m (WA) - 1  
9,5 m (WA) - 2

Die Wandhöhe WH wird vom Bestandsgebäude (Umgelände) bis zur oberen Verschneidung der Dach- mit der Wandfläche gemessen.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
    - 1.1. allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
      - 1.2. Zahl der Wohnungen je Bauparzelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) als Höchstmaß
        - 2, 1 o
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)
    - 2.1. Festsetzungen für das Wohngebiet 1
      - 2.1.1. Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
        - 0,8
      - 2.1.2. Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
        - 0,4
      - 2.1.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
        - II
      - 2.1.4. Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe WH) als Höchstmaß
        - 7,5 m
    - 2.2. Festsetzungen für das Wohngebiet 2
      - 2.2.1. Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
        - 0,6
      - 2.2.2. Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
        - 0,3
      - 2.2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
        - II
      - 2.2.4. Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe WH) als Höchstmaß
        - 9,5 m
  - Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
    - 3.1. Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO
      - 0
    - 3.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
      - ED
- Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Grundflächenzahl          | Geschossflächenzahl   |
| Anzahl Wohnungen          | Bauweise              |
| Anzahl Vollgeschosse      | Hausstypen zulässig   |
| Wandhöhe taleitig         | Aufschüttung zulässig |
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
  - Abgrenzungen des Maßes der Nutzungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - 5.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - 5.2. Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - 5.3. Fußgängerbereich
  - Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
    - Unterirdischer Stauraumkanal, Regenwasser
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - Öffentliche Grünfläche
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - 8.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
    - 8.2. Anpflanzung von Bäumen
    - 8.3. Anpflanzung von Sträuchern
    - 8.4. Erhalt von Bäumen
    - 8.5. Erhalt von Sträuchern
    - 8. Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)
      - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- (Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungs festsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)
- Festsetzungen entsprechend des BauGB und der BauNVO
  - 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausgeschlossen sind Nutzungen als Tankstellen, Anlagen für religiöse, kulturelle, gesundheitsliche und sportliche Zwecke sowie als Vergnügungstätten und Einzelhandel

In jeder Bauparzelle sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
  - 1.2. Maß der baulichen Nutzung für Wohnbebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 1.2.1. Geschossflächenzahl maximal 0,6 (WA-2) bzw. 0,8 (WA-1) (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
    - 1.2.2. Grundflächenzahl maximal 0,3 (WA-2) bzw. 0,4 (WA-1) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
    - 1.2.3. Zahl der Vollgeschosse: II. Zulässig sind zwei Vollgeschosse
    - 1.2.4. Maximal zulässige Wandhöhe WH: 7,5 m (WA) - 1  
9,5 m (WA) - 2

Die Wandhöhe WH wird vom Bestandsgebäude (Umgelände) bis zur oberen Verschneidung der Dach- mit der Wandfläche gemessen.
- Die Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 sind auf folgenden privaten Grundstücken anzulegen:
- A1: Fl. Nr. 419/21 (Teilfläche)
  - A2: Fl. Nr. 396 (Teilfläche), 412/2 (Teilfläche), 418 (Teilfläche)
  - A3: Fl. Nr. 419/2 (Teilfläche)
  - A4: Fl. Nr. 419/2 (Teilfläche), 420 (Teilfläche)
  - A5: Fl. Nr. 431 (Teilfläche), 439 (Teilfläche)
- Ausgleichsfläche A1
  - 1.1. Ausgangszustand - Intensiv genutzter Acker (A11)
  - 1.2. Maßnahmen
    - Die Fläche wird geegt. Es erfolgt eine Ansaat der Heckenfläche mit einer autochthonen Saatgutmischung (mindestens 50% Krautanteil, entsprechend U16-Gebiet) bzw. Mahgutübertragung von geeigneten Flächen. Die Wiesenflächen werden anschließend mit mesophilen Hecken bepflanzt. Für die freiwachsenden Gehölzstreifen wird eine Pflanzdichte von 2,50 m<sup>2</sup> pro Stück festgesetzt. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:
- |                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60-100 cm | gemeine Hainbuche  |
| A Carpinus betulus                         | roter Hartriegel   |
| B Cornus sanguinea                         | gemeine Hasel      |
| C Corylus avellana                         | rote Heckenkirsche |
| D Lonicera xylosteum                       | Schwarzer Holunder |
| E Prunus spinosa                           | Schwarze-Erle      |
| F Ribes uva-crispa                         |                    |
| G Sambucus nigra                           |                    |
| H Viburnum opulus                          |                    |
- Bäume II. Ordnung
- Prunus padus
  - Prunus avium
  - Malus sylvestris
  - Pyrus communis
  - Acer campestre
  - Sorbus aucuparia
  - Alnus glutinosa
- Traubenkirsche  
Vogelkirsche  
Wildapfel  
Wildbirne  
Feldahorn  
Eberesche  
Schwarz-Erle
- Hecken und Gebüsch, Inseln mit Freiräumen
- 2
- Entwicklungsziel
    - Aufbau von naturnahen Heckenstrukturen und Gebüsch (B112 nach BayKompV - Mesophiles Gebüsch/ Hecken) mit Einzelbäumen zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tier- und Insektenarten bzw. als Habitate für Reptilien und Vögel
  - Pflege
    - Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. In den ersten drei Jahren sind die Heckenbereiche regelmäßig auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzen zu gewährleisten. Gehölzpflege-maßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten, also lediglich von Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Es sollte für die ersten Jahre ein Wildschutzzäun aufgestellt werden. Bei Ausfällen muss eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen
2. Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 BayBO)
- Dachdeckungen
    - Material und Farbe sind beliebig zulässig. Es gibt keine festgesetzte Firstrichtung. Unbeschichtete Flächen mit einer Bleibech-, Zink (auch Titanzink)- oder Kupferfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> dürfen nur dann errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart entsprechend eine Zulassung besitzen.
  - Dachformen
    - Es sind Neigungen von mit bis 35° zulässig. Flachdächer sind zulässig.
  - Einfriedungen und Mauern
    - Einfriedungen dürfen eine Bauhöhe von 1,20 m ab OK fertiges Gelände nicht überschreiten und sind in transparenter Holz- oder Metallausführung zu errichten. Zaunanlagen sind von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Straßen mindestens 50 cm abzurücken. Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen Zaun und Gelände ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.
  - Geländeschnitte
    - In die Bauvorlagen sind für jedes Gebäude Geländeschnitte aufzunehmen, welche durch das gesamte Grundstück verlaufen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind darzustellen. Die Höhenlagen der Fußböden im Erdgeschoss sowie der Erschließungsstraßen sind aufzuzeigen.
3. Überbaubare Grundstücksflächen/ Ausnahmen und Befreiungen
- Bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Bauvorhaben sowie Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen - selbst wenn diese verfahrensfrei sind - sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig (Grundzug der Planung: es sind keine Befreiungen und Ausnahmen zulässig). Dies gilt nicht und damit auch außerhalb der Baugrenzen allgemein (auch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens) für:
- Einfriedungen, Mauern und Stellplätze
  - Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung des Baugrundstücks vor der Bebauung
  - bei parzellenübergreifender, zusammenhängender Wohnbebauung verschmelzen maximal zwei Parzellen zu einer Bauparzelle. Baugrenzen, die überbaut werden, verlieren hier ihre Gültigkeit. In diesem Fall dürfen für das Gesamtgebäude maximal 4 Wohneinheiten errichtet werden
5. Stellplätze
- Es sind für jede Wohneinheit Stellplätze zu errichten:
- Wohnfläche > 55 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze
  - Wohnfläche ≤ 55 m<sup>2</sup> = 1 Stellplätze
6. Garagen
- Vor Garagen ist ein Abstand von mindestens 6 m zur Grundstücksgrenze freizuhalten. Die Stauraume vor den Garagen werden nicht als Stellplätze angerechnet.
- C: Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- (Ziffer 6 und 8 der Planlichen Festsetzungen)
- Die Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 sind auf folgenden privaten Grundstücken anzulegen:
- A1: Fl. Nr. 419/21 (Teilfläche)
  - A2: Fl. Nr. 396 (Teilfläche), 412/2 (Teilfläche), 418 (Teilfläche)
  - A3: Fl. Nr. 419/2 (Teilfläche)
  - A4: Fl. Nr. 419/2 (Teilfläche), 420 (Teilfläche)
  - A5: Fl. Nr. 431 (Teilfläche), 439 (Teilfläche)
- Ausgleichsfläche A1
  - 1.1. Ausgangszustand - Intensiv genutzter Acker (A11)
  - 1.2. Maßnahmen
    - Die Fläche wird geegt. Es erfolgt eine Ansaat der Heckenfläche mit einer autochthonen Saatgutmischung (mindestens 50% Krautanteil, entsprechend U16-Gebiet) bzw. Mahgutübertragung von geeigneten Flächen. Die Wiesenflächen werden anschließend mit mesophilen Hecken bepflanzt. Für die freiwachsenden Gehölzstreifen wird eine Pflanzdichte von 2,50 m<sup>2</sup> pro Stück festgesetzt. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:
- |                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60-100 cm | gemeine Hainbuche  |
| A Carpinus betulus                         | roter Hartriegel   |
| B Cornus sanguinea                         | gemeine Hasel      |
| C Corylus avellana                         | rote Heckenkirsche |
| D Lonicera xylosteum                       | Schwarzer Holunder |
| E Prunus spinosa                           | Schwarze-Erle      |
| F Ribes uva-crispa                         |                    |
| G Sambucus nigra                           |                    |
| H Viburnum opulus                          |                    |
- Bäume II. Ordnung
- Prunus padus
  - Prunus avium
  - Malus sylvestris
  - Pyrus communis
  - Acer campestre
  - Sorbus aucuparia
  - Alnus glutinosa
- Traubenkirsche  
Vogelkirsche  
Wildapfel  
Wildbirne  
Feldahorn  
Eberesche  
Schwarz-Erle
- Hecken und Gebüsch, Inseln mit Freiräumen
- 2
- Entwicklungsziel
    - Aufbau von naturnahen Heckenstrukturen und Gebüsch (B112 nach BayKompV - Mesophiles Gebüsch/ Hecken) mit Einzelbäumen zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tier- und Insektenarten bzw. als Habitate für Reptilien und Vögel
  - Pflege
    - Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. In den ersten drei Jahren sind die Heckenbereiche regelmäßig auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzen zu gewährleisten. Gehölzpflege-maßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten, also lediglich von Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Es sollte für die ersten Jahre ein Wildschutzzäun aufgestellt werden. Bei Ausfällen muss eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen
2. Ausgleichsflächen A2 und A4
- Ausgangszustand - Schnitthecke, überwiegend fremd (B142) und Extensivgrünland (G211)
  - Maßnahmen
    - Die noch bestehenden Hecken werden von der Fläche komplett entfernt, auf der betroffenen Fläche erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung (mindestens 50% Krautanteil, entsprechend U16-Gebiet) bzw. Mahgutübertragung von geeigneten Flächen. Die Wiesenflächen werden anschließend mit mesophilen Hecken bepflanzt. Für die freiwachsenden Gehölzstreifen wird eine Pflanzdichte von 2,50 m<sup>2</sup> pro Stück festgesetzt.
    - Es sind die unter Punkt 1.2. genannten Arten zu verwenden.
  - Entwicklungsziel
    - Aufbau von naturnahen Heckenstrukturen und Gebüsch (B112 nach BayKompV - Mesophiles Gebüsch/ Hecken) mit Einzelbäumen zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tier- und Insektenarten bzw. als Habitate für Reptilien und Vögel
  - Pflege
    - Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. In den ersten drei Jahren sind die Heckenbereiche regelmäßig auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzen zu gewährleisten. Gehölzpflege-maßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten, also lediglich von Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Es sollte für die ersten Jahre ein Wildschutzzäun aufgestellt werden. Bei Ausfällen muss eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen
3. Ausgleichsfläche A3
- Ausgangszustand - Extensivgrünland (G211)
  - Maßnahmen
    - Die Fläche wird hinsichtlich der Pflege extensiviert. Die Grünfläche wird anschließend mit standortgerechten und regionaltypischen Obstgehölzen bepflanzt. Es wird eine Pflanzdichte von 80 m<sup>2</sup> pro Baum festgesetzt.
  - Entwicklungsziel
    - Anlagen eines Streuobstbestands im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung (gemäß B431 der BayKompV) zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tier- und Insektenarten bzw. zur Erhöhung der Biodiversität
  - Pflege
    - Die Bäume sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. In den ersten Jahren sollten Baumschutzmanschetten gegen Wildverbiss angebracht werden. Es erfolgen zwei Mahden (Entwicklungsphase, ab dem 15.06. und einschließend sechs bis acht Wochen später). Die Mahden haben unter Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk unter Abraum des Mahdguts zu erfolgen.
4. Ausgleichsfläche A5
- Ausgangszustand - Privatgarten, strukturreich (P22)
  - Maßnahmen
    - Die Flächen werden mit mesophilen Hecken bepflanzt. Für die freiwachsenden Gehölzstreifen wird eine Pflanzdichte von 2,50 m<sup>2</sup> pro Stück festgesetzt.
    - Es sind die unter Punkt 1.2. genannten Arten zu verwenden.
  - Entwicklungsziel
    - Aufbau von naturnahen Heckenstrukturen und Gebüsch (B112 nach BayKompV - Mesophiles Gebüsch/ Hecken) zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tier- und Insektenarten bzw. als Habitate für Reptilien und Vögel
  - Pflege
    - Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. In den ersten drei Jahren sind die Heckenbereiche regelmäßig auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzen zu gewährleisten. Gehölzpflege-maßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten, also lediglich von Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Bei Ausfällen muss eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen
5. Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Ein- und Durchgründen der Baugrundstücke
    - Die angelegten 250 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum und vier Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden).
  - Pflanzliste der standortgerechten Gehölzarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - 5.2.2. heimische Sträucher
      - Cornus sanguinea
      - Corylus avellana
      - Prunus spinosa
      - Prunus padus
      - Rosa canina
      - Rosa arvensis
      - Sambucus nigra
      - Viburnum opulus
      - Cornus mas
      - Viburnum lantana
      - Lonicera xylosteum
      - Ligustrum vulgare
      - Salix caprea
    - roter Hartriegel
    - gemeine Hasel
    - Schlehern
    - Traubenkirsche
    - Hunds-Rose
    - Feldrose
    - schwarzer Holunder
    - gewöhnlicher Schneeball
    - Kornelkirsche
    - wolliger Schneeball
    - rote Heckenkirsche
    - gewöhnlicher Liguster
    - Sal-Weide
  - Bäume II. Ordnung
    - Sorbus aucuparia
    - Acer campestre
    - Carpinus betulus
    - Salix caprea
    - Betula pendula
    - Prunus padus
    - Prunus avium
    - Amelanchier
    - Eberesche
    - Feldahorn
    - Hainbuche
    - Sal-Weide
    - Sandbirke
    - Trauben-Kirsche
    - Vogel-Kirsche
    - Felsenbirne

In privaten Grünflächen ohne Pflanzaufgaben und um Gebäude sind ergänzend für strauhäufige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

    - 5.2.3. Bäume II. Ordnung
      - Sorbus aucuparia
      - Acer campestre
      - Carpinus betulus
      - Salix caprea
      - Betula pendula
      - Prunus padus
      - Prunus avium
      - Amelanchier
      - Eberesche
      - Feldahorn
      - Hainbuche
      - Sal-Weide
      - Sandbirke
      - Trauben-Kirsche
      - Vogel-Kirsche
      - Felsenbirne

alle Obst- und Nussbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm)

Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten

Walnuss: als Sämling

      - Schottergärten sind nicht zulässig
      - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
        - Private Wiesenflächen werden als Landschaftsrassen angelegt
      - Freiflächen, befestigte Flächen
        - Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen
      - Allgemeine Festsetzungen
      - Die Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten
      - Landschaftsfremde hochwüchsige Pflanzenarten (mit auffälliger Laub-/ Nadelfärbung oder bizarren Wuchsformen), alle Trauer- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden
      - Vollzug der Maßnahmen
        - Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hat die Vorhabensträgerin bzw. die jeweiligen Grundstückseigentümer vollständig in der auf die Baufertigstellung des Wohngebiets folgenden Planperiode - spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach der Baufertigstellung - auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen

Auf allen genannten Grün- und Ausgleichsflächen ist der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln untersagt. Auf Ausgleichsflächen anfallendes Mahgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen (kein Mulchen)

Nach ihrer Herstellung sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet, die Grün-/ Ausgleichsmaßnahmen auf Dauer zu erhalten und die hierzu festgelegten Pflegemaßnahmen regelmäßig auf eigene Kosten durchzuführen

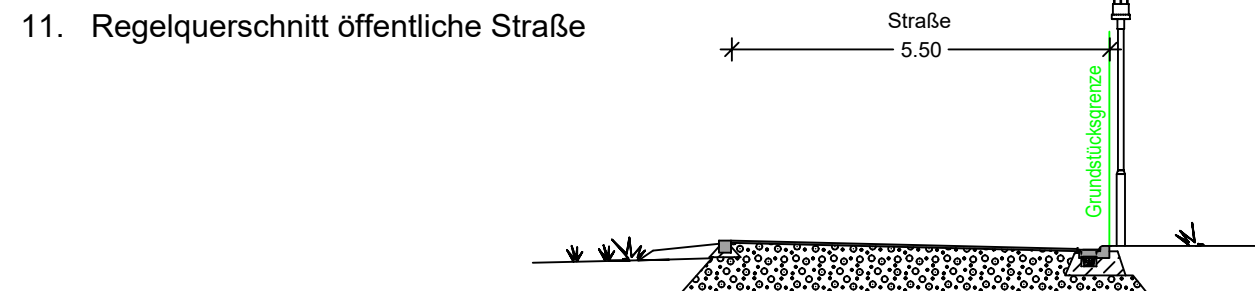
Die Vorhabensträgerin bzw. die Grundstückseigentümer verpflichten sich ferner, nach erstmaliger Herstellung der geforderten Grün- und Ausgleichsflächen auf diesen Flächen keine Änderungen oder Nutzungen vorzunehmen, die den Festlegungen dieses Bebauungsplans und dem Zweck des Naturschutzes und der Landschaftspflege widersprechen

      - Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
        - Abgetragener Oberboden ist so gesichert zu sichern und zum Wiedereindecken zwischenzuliegen. Die Humusmieten sind zu begrünen (z.B. mit Leguminosen). Ein Lagern erfolgt nicht auf den Ausgleichsflächen

- Schutz und Erhalt bestehender Gehölze
  - Zu Beginn der Bauarbeiten sind bestehende Bäume und Vegetationen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten
- Schutz heimischer Insekten
  - Eine dauerhafte Außenbeleuchtung sollte, wenn möglich verhindert werden. Es sind ausschließlich gerichtete, insektenfreundliche Leuchtmittel (LED, langwellig, warmweiß, Farbtemperatur < 3.000 Kelvin) zu verwenden
- Ausgleich, dingliche Sicherung
  - Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch notarielle Beurkundung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rottal-Inn, zu sichern. Die Gemeinde hat die Ausgleichsflächen an das bayerische Landesamt für Umwelt (Okflächenkataster) zu melden. In den Durchführungsvertrag wird dazu eine Regelung aufgenommen
- Monitoring
  - Sowohl für das Anlagen als auch für die Pflege der Flächen sind ausreichend qualifizierte Ansprechpartner zu benennen und vertraglich zu verpflichten. Diese Partner übernehmen dann auch das jährliche Monitoring mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), die Laufzeit beträgt fünf bis zehn Jahre
- Abweichungen von den Festsetzungen
  - Abweichungen von den festgesetzten Pflegegrundsätzen für die Ausgleichsflächen/ Grünflächen können mit schriftlicher Zustimmung der UNB möglich sein. So besteht die Möglichkeit auf unerwartete Entwicklungen auf den Flächen schnell reagieren zu können
- Grenzabstände von Pflanzern
  - Es wird auf die Vorgaben des Art. 47 AGBGB verwiesen
- Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Die festgesetzten Pflanzbereiche sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas, etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze sicher zu stellen
  - Bei Pflanzungen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen

### D: Planliche Hinweise

- Flurstücksgrenze im Bestand
- Höhenlinie im Bestand (Urgelände)
- Nummer des Flurstücks
- Bestandsgebäude
- Grenze der Bauparzelle geplant
- private Grünfläche
- Fernwärmeleitung, Bestand, unterirdisch
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Straßweg"
- vorgeschlagene Bebauung
- Hydrant mit Versorgungsleitung



### E: Textliche Hinweise

- Sicherstellen von Pflanzräumen
  - Folgende Pflanzräume sind sicher zu stellen:
    - Kleinbäume: 150 x 150 x 80 cm
    - Gehölze: 20 - 30 cm
- Pflanz- und Saatgut
  - Bei Pflanzungen und Ansaaten wird das Verwenden von autochthonem Pflanz- und Saatgut empfohlen.
- Sichtdreiecke
  - Sichtdreiecke (Ausfahrten) sind von Bewuchs (Wuchshöhe über 0,80 m) freizuhalten. Eine Ausnahme stellen Bäume als Hochstämme dar. Diese müssen auf eine lichte Höhe von 4,50 m über der Straßenoberkante entastet sein.
- Grenzabstände
  - Es wird auf die Vorgaben des Art. 47 AGBGB verwiesen.
- Pflanzung im Bereich von Leitungen und Kanälen
  - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- Baumaterialien, Gestaltung, Bauweisen
  - Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z. B. Holz, Ziegell, Zerkelle, Kork, Flachs, Schaf-, Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...). Traditionelle Bauweisen sind zu bevorzugen.
- Befestigen von Stellplätzen und Zuwegungen
  - Es sollen versickerungsfähige Beläge z. B. Rasengitter verwendet werden.
- Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - Wasser werden im Trennsystem abgeleitet.
- Schmutzwasser
  - Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal der Gemeinde eingeleitet.
- Regenwasser (Oberflächenwasser)
  - Auf jeder Bauparzelle ist eine Rückhalteeinrichtung (Zisterne, Mulde, Rigole, etc.) mit einem Nutzvolumen von mindestens 5 m<sup>3</sup> zu errichten. Der Überlauf erfolgt in den gemeindlichen Regenwasserkanal. Wasserausstritte auf öffentliche Flächen sind unzulässig.
- Freiflächengestaltungspläne
  - Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Eingabebenen qualifizierte Freiflächen gestaltungspläne bzw. Freistellungsverfahren eingefordert werden können. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen.
- PV-Anlagen
  - Das Nutzen von PV-Anlagen wird empfohlen und ist ausdrücklich erwünscht. Dabei ist auf eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk und die Dachlandschaft zu achten. Die Module sind parallel zur Dachfläche zu montieren. Es sollten Module mit Antireflexbeschichtungen oder sonstigen blendmindernden Eigenschaften eingesetzt werden. Ziel ist es, die Blendwirkung auf Nachbarn und Verkehrsteilnehmer zu minimieren
- Brandschutz, abwehrend
  - Flächen für die Feuerwehr einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.
- Landwirtschaft im Umfeld
  - Beim ordnungsgemäßen Bewirtschaften der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können jahreszeitlich bedingte Immissionen (Geruch, Staub, Lärm, Steinschlag) auftreten. Diese sind von den Bauherren ausdrücklich zu dulden und können auch zu unüblichen Tag- und Nachtzeiten zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.
- Zugänglichkeit der Gesetze, Vorschriften und Normblätter
  - Gesetze, Arbeitsblätter, technischen Vorschriften und DIN-Normen, auf welche dieser Bebauungsplan in seinen Festsetzungen verweist, werden im Rahmen der Auslegung zur Einsicht bereit gelegt.

### Präambel

Die Gemeinde Schöna, Landkreis Rottal-Inn, Regierungsbezirk Niederbayern ändert auf Grundlage

- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des § 2 Abs. 1, 3, und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)
- der Flächennutzungsverordnung (FlanV)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" als Satzung. Die vorgenannten Grundgesetze gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" ist die Planzeichnung M 1/1.000 vom 09.10.2025 maßgebend. Diese ist Bestandteil dieser Satzung

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" bestehend aus:

- Planzeichnung M 1/1000 mit zeichnerischem Teil vom 09.10.2025, ergänzt durch eine Übersichtskarte M 1/5000 sowie den planlichen und textlichen Festsetzungen
- Anlage 1: Begründung vom 09.10.2025

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft

Schöna, den \_\_\_\_, 2026 (S)

Robert Putz  
Erster Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat von Schöna hat in seiner Sitzung vom 06.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB das Andern des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_, 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat von Schöna hat mit Beschluss vom 09.10.2025 den Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" in der Fassung vom 09.10.2025 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

3. Öffentliches Auslegen (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Das öffentliche Auslegen des Entwurfs des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" in der Fassung vom 09.10.2025 erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_, 2025 bis einschließlich \_\_\_\_, 2025 im Rathaus Schöna sowie auf der Homepage der Gemeinde. Das Auslegen erfolgte zusammen mit der Begründung und den umweltbezogenen Informationen.

4. Beitragen der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" in der Fassung vom \_\_\_\_, 2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_, 2025 bis einschließlich \_\_\_\_, 2025 beteiligt. Das Auslegen erfolgte zusammen mit der Begründung und den umweltbezogenen Informationen.

5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat von Schöna hat mit Beschluss vom \_\_\_\_, 2025 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" in der Fassung vom \_\_\_\_, 2025 als Satzung beschlossen.

Schöna, den \_\_\_\_, 2026 (S)

Robert Putz  
Erster Bürgermeister

6. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der als Satzung besch