

I. Planzeichnung M 1:1.000



Präambel

Die Gemeinde Gottfrieding im Landkreis Dingolfing-Landau erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzgebung (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Betreutes Wohnen Plus" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Betreutes Wohnen Plus" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom _____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Betreutes Wohnen Plus" besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom _____, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen.

Begründung und Anlagen zur Satzung

Die Begründung vom _____ wird dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Betreutes Wohnen Plus" beigelegt.
Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zum Betreuten Wohnen Plus in der Hauptstraße 5 in der Gemeinde Gottfrieding, Landkreis Dingolfing-Landau, Nr. 9268.1/2025-JB vom 17.11.2025, Ingenieurbüro Kotternair GmbH, Altmünster

Gottfrieding, den _____, Gerald Rost, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO "Betreutes Wohnen Plus"

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

2.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports

2.3 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, hier: Geräte- und Müllhäuschen sowie eingehauste und überdachte Fahrradabstellanlagen

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

3.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

3.3 Straßenbegrenzungslinie

4.0 LÄRMSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 ungefähre Lage der Fassadenflächen, an welchen Grenzwerte auftreten und für welche Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. den textlichen Festsetzungen Punkt III.4.1 gelten

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)

5.2 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull = die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in Meter über Normalhöhennull mit einem Spielraum von +/- 50 cm

5.3 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStRG, Abstand gemessen zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2074: 20 m

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Astüberhang und Wurzelbereich aus dem angrenzenden Gehölz

6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.3 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste Punkt IV 3.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

7.0 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Flurstücksgrenze

8.2 Flurstücksnummer

- 8.3 Bestandsgebäude - außerhalb Geltungsbereich
- 8.4 Fahrbahnrand der umgebenden Straßenverkehrsflächen und Geh- und Radwege - außerhalb Geltungsbereich (digitalisiert aus Orthofoto 08/2025)
- 8.5 Anbauverbotszone 0 - 20 m ab Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2074
- 8.6 Baubeschränkungszone 20 - 40 m ab Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2074
- 9.0 HINWEISE
- 9.1 Bemaßung
- 9.2 Höhenkontrolllinien im aktuellen Bestand in Meter über Normalhöhenull - Höhenabstand 100 cm (Quelle Vermessungsamt, DGM-Datensatz 08/2025)
- 9.3 Vorschlag Zufahrten und Wege
- 9.4 Bestandsbäume - außerhalb Geltungsbereich

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1.1 „Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Betreutes Wohnen Plus“

1.1.1.1 Ausgestaltung der Wohnbereiche
Die Gestaltung und der Ausbau der 1- und 2-Zimmer-Wohnungen stellen sicher, dass die Bewohner trotz allerbedingter körperlicher oder geistiger Einschränkungen oder aus Behinderung, Krankheit oder Unfall herrührender vergleichbarer Einschränkungen noch weitgehend selbständig bzw. mit zeitweiliger ambulanter Unterstützung ihr Wohnen durchführen können.

1.1.1.2 Sicherstellung der sozialen Teilhabe
Hergestellt werden – und sind dementsprechend für die Bewohner verfügbar – großzügige Räumlichkeiten für Begegnung und Veranstaltungen, multifunktional nutzbare Räume für Friseur, Fußpflege, Physiotherapie und weiter eigenständige Räumlichkeit für ambulanten Dienst zur Betreuung und ambulanten Pflege der Wohnnutzer.

1.1.1.3 Gewährleistung von Sicherheit und Versorgung
Allgemeine und individuelle Ruf- und Notrufmöglichkeiten sind technisch sicherzustellen.

1.1.1.4 Zulässige Nutzungen
Zulässig sind die Nutzungen des Betreuten Wohnens und Einrichtungen wie Veranstaltungen- und Gemeinschaftsräume, Dienstleistungen, Räumlichkeiten für den ambulanten Dienst, Übergabeküche, Verwaltung sowie Tagespflege in Funktionszusammenhang und mit Ausrichtung auf Unterstützung und Betreuung der Bewohner des Betreuten Wohnens.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB, § 18 und § 19 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
max. zulässige Grundflächenzahl 0,6
Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.2.2 Gebäudehöhe (GH)
GH Hauptgebäude max. zulässige Gebäudehöhe in Metern 13,5 m
GH Nebengebäude max. zulässige Gebäudehöhe in Metern 3,5 m

Als oberster Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der baulichen Anlage bzw. die Oberkante Attika maßgebend. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt Punkt II.5.2 maßgebend.

1.2.3 Dachaufbauten (§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB)
Technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen maximal bis zu 2,0 m, gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Wand-/Firsthöhe, die Wand-/Firsthöhe überschreiten, maximal aber nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über der maximal festgesetzten Wand-/Firsthöhe.

1.2.4 Zulässige Hausformen und Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
Im sonstigen Sondergebiet ist max. 1 Einzelhaus mit max. 140 Wohneinheiten zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, wie die offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Gebäude über 50 m betragen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen gem. planlichen Festsetzungen II.2.1 bis II.2.3) sind ausnahmsweise zulässig:
• befestigte Wege,
• Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
• Fahrradabstellanlagen, soweit sie nicht Gebäude sind,
• Müllaufstellflächen,
• Terrassen, auch mit Überdachungen, mit einer Fläche bis zu 40 m² und einer Tiefe bis zu 4,5 m,
• nach BayBO in den Abstandsflächen zulässige Servicestationen für Elektro-Mobilität mit ihren Überdachungen für Kfz und Rad,
• Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.
Somit sind Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen Punkt II.2.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.2.1 zulässig. Im Übrigen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BAYBO

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

2.2 Stellplatzanzahl
Bei Nutzung nach III.1.1.1 sind 0,2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Im übrigen und ansonsten gilt für Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung die geltende Stellplatzanzahl der Gemeinde Gottfrieding. Ein vorhandener Gebäudebestand auf dem Grundstück wird dabei nicht berücksichtigt.

2.3 Dachform und Dachneigung
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Haupt- und Nebengebäude:
Flachdach (Begründung gemäß Festsetzung Punkt IV. 2.3) 0° - 5°

2.4 Dachflächen-Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausdrücklich auch in aufgeständerter Form zulässig. Sie müssen jedoch mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sein.

3.0 WASSERSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

3.2 Wasserschutzwasser (Oberflächenwasser)
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

4.0 LÄRMSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

4.1 Verkehrslärm

4.1.1 Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, für deren Außenfassaden das Planzeichen „Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ (gem. Punkt II.4.1) festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

4.1.2 Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit dem Planzeichen "Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" gekennzeichneten Fassaden (gem. Punkt II.4.1), sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

4.2 Nachweis nach DIN 4109-1:2018-01

4.2.1 An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB Untersuchung der Ingenieurbüro Kotternair GmbH, Auftragsnummer: 9268.1 / 2025 - JB, vom 17.11.2025, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

4.2.2 Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kotternair GmbH, Auftragsnummer: 9268.1 / 2025 - JB, vom 17.11.2025, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZU GRÜNORDNUNG UND NATURHAUSHALT

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten privaten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen gründerisch anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme/-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. In den nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen ohne Pflanzauflagen und um die Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzungen Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m².

Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Pflanzschulplanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulplanzen (Herausgeber FLL) entsprechen. Die Baumschens sind mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Oberfläche von mindestens 16 m² zu erstellen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters mit geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 - 20 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

Sträucher:
2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Durchgrünung des Baugrundstückes
Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugrundstückes 5 Sträucher gem. Artenauswahl unter Punkt IV.3.3 zu pflanzen.

2.2 Nicht überbaute Grundstücksfläche
Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kies- und Schotterdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

2.3 Gründächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Dachflächen von Flachdächern sind auf mindestens 80% der gesamten nutzbaren Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher standortgemäßer Kräuter- und Gräservegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Flachdächer mit Terrassennutzung.

2.4 PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Okopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

2.5 Zaunsokkel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Durchgehende Zaunsokkel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen errichten; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

2.6 Einfriedungen
Abstände:
Die Zaunanlage ist von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen von max. 2,0 m und Abgrabungen von max. 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen zu den nachbarlichen Grenzen dürfen nur in Form von zu bepflanzen Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

3.0 ZU VERWENDEnde GEHÖLZE

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung:
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Tilia cordata
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Stiel-Eiche
Winter-Linde

3.2 Bäume II. Ordnung:
Feld-Ahorn
Hainbuche
Traubeneiche
Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Eberesche
Alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Juglans regia
Walnuss, als Samling

3.3 Auswahlliste heimischer Sträucher:
Corylus avellana
Cornus sanguinea subsp. sanguinea
Eonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Hasel
Hartrieel
Pfeifenkirschen
Liguster
Heckenkirsche
Schiele
Hunds-Rose
Kätzchen-Weide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN, SAAT- UND PFLANZGUT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelkitzen, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) oder landschaftsfremde Sträucher dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neumaßnahmen sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenannteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen (sh. Punkt II.6.2) und die Bereiche von Baumpflanzungen sind von neu geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 MASSNAHMEN ZUM NATUR- UND ARTENSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

7.2 Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbare betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

7.3 Gehölzschutz
Auf den mit Planzeichen II.6.1 und II.6.2 festgesetzten Flächen befinden sich ein Astüberhang aus dem angrenzenden Gehölz bzw. ein Gehölz, das erhalten bleiben muss. Diese Gehölze sind zu schützen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzuhalten, dass auch eine Beeinträchtigung durch Bauarbeiten o.ä. unzulässig ist. Ggf. sind entsprechende Schutzvorkehrungen während der Bauphase (z.B. Schutzzaun, Flatterband, etc.) zu treffen. Die gesamte Kronenraute, also der von der Krone überdeckte Bereich gilt als Wurzelbereich. In diesem Bereich sind Baumaßnahmen unzulässig. Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenabtrag sind unzulässig.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleimbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnitts des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

3.0 BODENDECKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. Zufällig zustande tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldungspflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

5.0 AUSHUBARBEITEN / ALTALASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei der Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagierung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

7.0 NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE

Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

8.0 ABFALLWIRTSCHAFT

Innerhalb der Planungsfäche wird in der Projektplanung eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Ist hier eine Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen nicht gegeben, müssen die Mülltonnen des Baugebietes, die nicht durch die Müllabfuhr angefahren werden können, an den Abfuhragen an der Hauptstraße bereitgestellt werden.

9.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

10.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

11.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich der Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwille den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserbehälter).

12.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalkrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkehrungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollen Vorkkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (