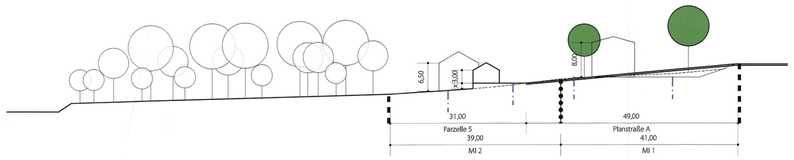
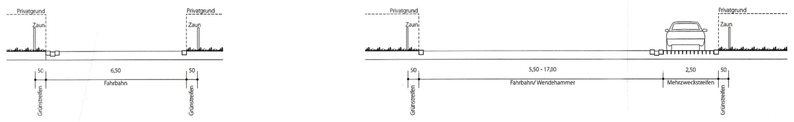
I Plandarstellung

Geländeschnitt M 1:500



Straßenquerschnitte M 1:100



II Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

A Allgemeine Vorschriften

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

2. 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 geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

1.1 MI 1 — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Vorhaben nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 7 und 8 BauNVO und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Ausnahmsweise sind zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 MI 2 — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Vorhaben nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 - 8 BauNVO und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

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

2.1 II — zulässige Anzahl der Vollgeschosse: max. zwei Vollgeschosse.

2.2 GRZ — zulässige Grundflächenzahl MI 1: max. 0,6
zulässige Grundflächenzahl MI 2: max. 0,35

2.3 GFZ — zulässige Geschossflächenzahl MI 1: max. 1,2
zulässige Geschossflächenzahl MI 2: max. 0,7

2.4 WH — max. zulässige Wandhöhe MI 1: max. 8,00 m
max. zulässige Wandhöhe MI 2: max. 6,50 m

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)

3.1 o — Art der Bauweise, hier: offen

3.2 E — Einzelhäuser zulässig.

3.3 ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Max. 2 Wohneinheiten/ Gebäude (WE) zulässig.

3.4 Baugrenze
überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen

3.5 Außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten zulässig.

3.6 Die Abstandflächen gemäß BayBO Art.6 sind einzuhalten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinander gebaut werden, sind diese in Querschnittsausbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

4.3 Für Grenzgaragen und grenznahe Garagen auf den Parzellen 4 und 5 ist die maximal zulässige mittlere Wandhöhe von 3,0 m i. S. d. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO auf das festgesetzte Plangelände nach Punkt 10.6 zu beziehen. Stützmauern und Böschungen zum Ausgleich der Höhendifferenz zum Urgelände sind in erforderlicher Höhe zulässig.
Für alle übrigen Grenzgaragen und grenznahen Garagen gilt Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

4.4 Stellplätze — Schlüssel bei Einzel- und Doppelhäuser: 2 Stellplätze/ Wohneinheit (WE);
1 Stellplatz/ Einliegerwohnung bis 45 qm.
Bei gewerblichen Anlagen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) mit Nr. 9 der Anlage.

Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht abgezäunt werden.

4.5 Zufahrten — 1 Zufahrt/ Parzelle, Breite der Zufahrten max. 6,0 m.

4.6 Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster mit Rasenfuge).

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 öffentliche Verkehrsfläche

5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mehrzweckstreifen/ öffentliche Parkplätze, mit Natursteln- bzw. Betonsteinpflaster und Rasenfuge

5.5 zulässiger Bereich für Ein-/ Ausfahrten

5.6 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 Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Für die Errichtung in einem Mindestabstand von 15 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. 15 m — bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.
mind. 10 m — bis zu einer stabilen Einzäunung
mind. 5 m — bis zu einer einfachen Einzäunung (z. B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm)
mind. 7,5 m — bis zu Lagerflächen, Verkehrsflächen, Baustelleneinrichtung, Stellflächen, Bäumen und Sträuchern

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. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 bestehende Schmutzwasserleitung, unterirdisch

7. Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

7.2 Flächen, die gärtnerisch anzulegen sind

7.3 Laubbaum 1. Wuchsordnung - gemäß Pflanzliste Nr. 1.2.1 zu pflanzen

7.4 Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung - gemäß Pflanzlisten Nrn. 1.2.1 und 1.2.2 zu pflanzen

7.5 Laubbaum 1. bis 3. Wuchsordnung oder Obstbaum-Hochstamm - gemäß Pflanzlisten Nrn. 1.2.1 bis 1.3.3 zu pflanzen

7.6 Laubhecke, 2-reihig, gemäß Pflanzlisten Nrn. 1.2.3 und 1.2.4 zu pflanzen

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

8.1 Schutzzaun während der Bauphase

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses:
Regenrückhaltebecken

9.2 Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz:
Überschwemmungsgebiet, Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100)

9.3 Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HQ100) der Wohnbebauung im MI 2 werden die Rohdeckenoberkanten der Erdgeschosse einschl. der Oberkanten der Kellerlichtschächte wie folgt festgesetzt:

Parzelle 3 — 320,11 m ü. NN
Parzelle 4 — 319,90 m ü. NN
Parzelle 5 — 319,85 m ü. NN

Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen. Das errechnete Überschwemmungsgebiet ist von jeglicher Bebauung bzw. Auffüllung, Einfriedung, Böschung (RRB) und Mauern freizuhalten.

10. Sonstige Planzeichen

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

10.2 Beispielbebauung

10.3 (2) Parzellennummer, hier: 2

10.4 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Staatsstraße ragen.

Bestehende oder nach Planzeichen festgesetzte einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber oder ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge oder nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

10.5 Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung

10.6 zulässige Oberkante des Plangeländes:
Ok Plangelände — max. Oberkante Plangelände = Geländehöhe an der Schnittstelle von Fahrbahnrand und Grundstücksgrenze, auf der das Planzeichen liegt.

10.7 Baumsturzzone (20 m ab der ersten Baumreihe)
Auf den Flurstücken 58, 58/1 und 59, jeweils Gemarkung Engertsham, befinden sich Gehölzbestände mit Bäumen von einer Höhe bis zu 30 m. Deshalb wird in den markierten Zonen auf den Parzellen 2, 3, 4 und 5 eine Baumsturzzone festgesetzt. Gebäude, die innerhalb dieser Baumsturzzone errichtet oder in diese hineinragen werden, sind so auszuführen, dass sie einem Baumfall widerstehen. Der Standsicherheitsnachweis ist durch Bestätigung eines Tragwerksplaners spätestens mit der Baubeginnsanzeige vorzulegen. Dieser muss so ausgelegt sein, dass in dem Gebäude für die Bewohner keine Gefahr für Leib und Leben durch umstürzende Bäume besteht.

11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

11.1 45/2 — Flurnummer, hier: 45/2

11.2 bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

11.3 neu geplante Flurstücksgrenze

11.4 bestehende Flurstücksgrenze

11.5 aufzuhebende Flurstücksgrenze

11.6 Höhenlinie, hier 322 m ü. NN

11.7 Laubgehölz - zu erhalten

11.8 Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern, mit Nummer

11.9 Gemeindliche Ökokontofläche

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der baulichen Anlagen MI 1

1.1 Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer mit 5 - 15°, Flachdach mit Attika und innenliegendem Gefälle. Die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes auszuführen. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.2 Als Dachdeckung bei geneigten Dächern ist zugelassen: Ziegel- und Betondachsteine, Blechdeckung (beschichtete Materialien), bei Flachdächern: Foliendach, Kiesdach und Begrünung. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen > 50 qm sind nur zugelassen, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

1.3 Vor der Errichtung von Solarsystemen (Photovoltaikanlagen) ist ein Nachweis zu erbringen, dass keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße entsteht.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen MI 2

2.1 Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit 15 - 30°. 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 Dachvorgänge sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.

2.2 Bei Bauweise I und I + DG sind ausnahmsweise Satteldächer und Walmdächer mit 15 - 35° und 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 qm Gaubenvorderfläche und einem Abstand der Gauben vom Ortgang und untereinander von mind. 3,00 m zulässig.

2.3 Als Dachdeckung bei geneigten Dächern ist zugelassen: Ziegel- und Betondachsteine, Blechdeckung (beschichtete Materialien), bei Flachdächern: Begrünung und Kiesdach. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen > 50 qm sind nur zugelassen, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

2.4 Bei Anbauten, Garagen und Nebengebäude ist es anzustreben die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

2.5 Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachdeckung, Dachform und Dachneigung auszuführen.

2.6 Für die Baukörperproportion ist bei Einzelhäusern ein Verhältnis von 1:1,5 (Hausbreite zu Hauslänge) anzustreben.

3. Außenwände und Oberflächen

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

3.2 Außenwände ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
Als Richtwert gilt: 1 Pflanze je 2 m Wandlänge.

4. Farb- und Fassadengestaltung

4.1 Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

4.2 Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendeten Materialien zu beschränken.

5. Stützmauern und Böschungen

5.1 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen bezogen auf das Urgelände max. 1,0 m betragen. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden.

5.2 Im MI 1 muss für Stützmauern ein Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.

5.3 Im MI 2 sind Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Einfriedungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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), Höhe max. 1,10 m.
Maschendraht- oder Doppelstabzaun mit Hinterpflanzung, Höhe max. 1,10 m.
Eine Bodenfreiheit von 0,10 m ist zu gewährleisten.

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

6.3 Grundsätzlich sollte auf Einfriedungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches verzichtet werden.

6.4 Einfriedungen im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) nach Planzeichen 9.2 sind unzulässig.

D Grünordnung

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1.1 Private Grünflächen

1.1.1 Die Grundstücksflächen außerhalb der gemäß GRZ zulässigen Bebauung und Befestigungen sind zu Erzielung einer hohen Qualität des Ortsbildes als gärtnerische Grünflächen unter Verwendung bodenständiger Laubbäume und Sträucher sowie Wiesen- und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen, wasserundurchlässige Folien unter Beeten und reine Rindenmulchflächen sind nicht zulässig.

1.1.2 Entsprechend der Planzeichnung sind im MI 2 Laubbäume 1., 2. oder 3. Ordnung der Pflanzlisten Nrn. 1.2.1 bis 1.2.2 oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste Nr. 1.2.3 zu pflanzen. Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten Baumstandorte können verschoben werden.

1.1.3 Entsprechend der Planzeichnung sind zur Einbindung in die Landschaft zweireihige, freiwachsende Laubhecken der Pflanzlisten Nr. 1.2.2 und 1.2.4 zu pflanzen. Der Anteil an Ziersträucher darf 30 % betragen. Thuja- und Kirschlorbeerhecken sind nicht zulässig. Für Schnitthecken an den Innengrenzen können heimische Laubgehölze wie z. B. Hainbuche, Gemeiner Liguster, Feldahorn oder Kornelkirsche verwendet werden.

1.1.4 Im MI 1 ist pro 250 qm Grundstücksfläche sowie pro 5 Parkplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1 - 2. Ordnung der Pflanzlisten Nrn. 1.2.1 bis 1.2.3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume können auf die notwendige Zahl angerechnet werden. Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten Baumstandorte können verschoben werden.

1.1.5 Im MI 1 ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan unter Angabe der Höhen, Stützmauern, der Oberflächenbefestigungen und der Begrünung einzureichen.

1.2 Pflanzlisten

1.2.1 Laubbäume 1. Ordnung, Hochstämme (3xv, m. B.), Stammumfang > 14 - 16 cm

Winterlinde	Tilia cordata
Winterlinde "Greenspire"	Tilia cordata "Greenspire"
Spitzahorn	Acer platanoides
Spitzahorn "Eurostar"	Acer platanoides "Eurostar"
Spitzahorn "Cleveland"	Acer platanoides "Cleveland"
Bergahorn	Acer pseudo-platanus

1.2.2 Laubbäume 2. Ordnung, Hochstämme (3xv, m. B.), Stammumfang > 14 - 16 cm, Pflanzgröße Hecken: 2xv Heister o. B. 150-175

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Wildbirne	Pyrus communis
Wildapfel	Malus sylvestris

In den Privatgärten auch: diverse Zierapfel-, Zierkirschen-, Weißdorn- und Mehlbeersorten u. a. standortgerechte Laubbaumarten

1.2.3 Obstbäume, Hochstämme (3xv, m. B.), Stammumfang > 12 - 14 cm

Geeignete Apfelsorten: z. B. Geflammter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Kkarapfel, Topaz
Geeignete Kirschensorten: z. B. Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna
Geeignete Birnensorten: z. B. Gute Luise, Alexander
Walnuss

1.2.4 Laubsträucher, Str. 4 Triebe (2xv, o. B.), Höhe 60 - 100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa caninia
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Diverse Laub-Ziersträucher (max Anteil 30 %)

1.2.5 Pflanzabstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände gemäß Art 47 AGBGB einzuhalten.

E Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB

1.1 Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „MI Geiselberger Wiese" wird ein Ausgleichserfordernis von 3.455 qm festgesetzt. Der Ausgleich wird durch die Abbuchung aus folgenden gemeindlichen Ökokontoflächen erbracht:

1. Teilfläche der südlich angrenzenden gemeindlichen Ökokontofläche Flur Nrn. 58 und 58/1, Gmkg. Engertsham, mit 1.736 qm.
2. Teilfläche der gemeindlichen Ökokontofläche des Landkreises auf dem Grundstück des ehemaligen Munitionsdepot Altenmarkt, mit 1.709 qm.

2. Schutzmaßnahmen und Erhalt Laubgehölz im Süden, Verkehrssicherungspflicht

Das Laubgehölz im Süden ist zu erhalten, ein Rückschnitt entlang der Parzellengrenze darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht 1.3. - 30.9.) durchgeführt werden.
Während der Baumaßnahmen ist entlang der Südgrenze der Hausparzellen Nr. 3 - 5 ein wirksamer Schutzzaun (z. B. auf dem Boden dicht aufliegender Holzbohlenzaun mit 0,5 m Höhe) aufzustellen, damit Abschwemmungen, Bodenablagerungen und ein Befahren des Bestandes und seines Saums verhindert werden.
Fällungen von Bäumen im Rahmen von Verkehrssicherungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht 1.3. - 30.9.) erfolgen.

3. Verwendung einer für nachtaktive Tieren verträglichen Außenbeleuchtung

Es sind aufgrund der Tätnähe mit hohem Insektenreichtum im Außenraum Leuchtmittel mit einem für nachtaktive Tiere verträglichen Leuchtspektrum zu verwenden. Dies sind in der Regel warmweiße LED (3000 K und etwas darunter). Eine Abstrahlung der Leuchtmittel in Richtung südlichem Talraum ist nicht erlaubt.

4. Oberboden

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten (max. Höhe 2,0 m nach DIN 18915) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

5. Ableitung Oberflächenwasser

Bei der Ableitung des Oberflächenwassers ist der vorhandene Gehöltzbestand in der Ökokontofläche und im Ufergehölzsaum zu schonen

Bebauungsplan M 1:500



Verfahrensvermerke

1. Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „MI Geiselberger Wiese" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 15.10.2020 hat in der Zeit vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 15.10.2020 hat in der Zeit vom 10.03.2021 bis 12.04.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 08.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2021 bis 22.11.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 08.07.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2021 bis 22.11.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 15.12.2021 den Bebauungsplan „MI Geiselberger Wiese" gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 15.12.2021 als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 31.01.2022
MARKT FÜRSTENZELL
Hammer
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Fürstenzell, 31.01.2022
MARKT FÜRSTENZELL
Hammer
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „MI Geiselberger Wiese" wurde am 01.02.2022 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung 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, 01.02.2022
MARKT FÜRSTENZELL
Hammer
1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "MI Geiselberger Wiese"

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau

2021-12-15

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

Endausfertigung i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2021