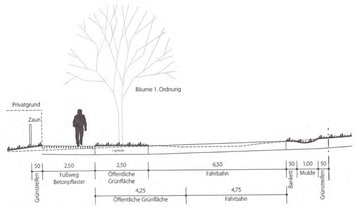
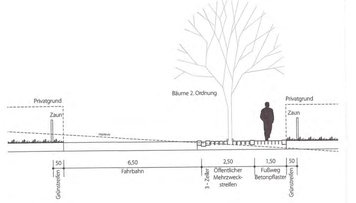
I Plandarstellung

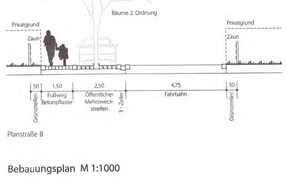
Straßenquerschnitte M 1:100



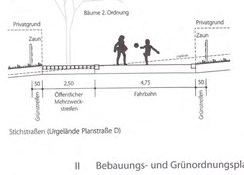
Planstraße A



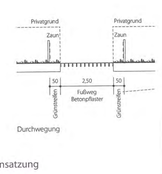
Planstraße C



Planstraße B



Stichstraßen (Ergänzende Planstraße D)



Durchwegung

Bebauungsplan M 1:1000

II Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

A Allgemeine Vorschriften

1. Bestandsteile
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 Gesetz vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 GE/E Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (siehe Punkt 10 Immissionsschutz)
Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten ist nicht zugelassen.

1.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken sind private Verkehrsflächen, Grundstücksfreiflächen, Lagerflächen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

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

2.1 II oder III max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, je nach Planeintrag.

2.2 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl, je nach Planeintrag
im WA 0,3. Ausnahme bei Parzellen 20 - 22 und 30 - 32 max. 0,35

2.3 GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl, je nach Planeintrag
im WA 0,6. Ausnahme bei Parzellen 20 - 22 und 30 - 32 max. 0,7

GE/E 1	III
GRZ 0,6	GFZ 1,0
-	a

GE/E 2	III
GRZ 0,6	GFZ 1,0
-	a

WA	II
GRZ 0,3 / 0,35	GFZ 0,6 / 0,7
ED	o

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

3.1 o Art der Bauweise, hier: offen

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

3.3 ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten (WE), bei Doppelhäusern nur eine WE pro Doppelhaushälfte zulässig.

3.4 Baugrenze
überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen

3.5 Abstandsflächen:
Die Mindestabstandsflächen nach der BayBO Art. 6 sind einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt im GE/E 1 und GE/E 2 0,25 der Wandhöhe, mind. jedoch 3,0 m (Art. 6 Abs. 4 BayBO). Die Tiefe der Abstandfläche im GE/E 2 entlang des Grünzuges beträgt 1H.

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

4.1 Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schottersteien, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster mit Rasenfuge).

4.2 Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinander gebaut werden, sind diese in Querschnittsausbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Im WA wird der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche auf mind. 5,00 m und max. 7,00 m festgesetzt.

4.3 Für bergseitig erschlossene Garagen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO sind die maximalen Wandhöhen abweichend festgesetzt: Wandhöhe: 3,00 m + Höhendifferenz vom natürlichen Gelände zum Straßenniveau
Für talseitig erschlossene Garagen gelten die Festsetzungen der BayBO.

4.4 Stellplätze Schlüssel bei Wohngebäuden: 2 Stellplätze/ Wohneinheit; 1 Stellplatz/ Einliegerwohnung bis 45 qm
Schlüssel bei gewerblichen Anlagen: 1 Stellplatz/ 60 qm Hauptnutzfläche.
Im WA dürfen Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht abgezäunt werden.

4.5 Zufahrten 1 Zufahrt/ Parzelle. Im WA: Breite der Zufahrten max. 6,0 m.
Im GE/E: Breite der Zufahrten max. 4,75 m.

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

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

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 öffentliche Verkehrsfläche

5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
öffentlicher Mehrzweckstreifen mit großformatigem Betonpflaster und Rasenfuge

5.5 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 einer stabilen Einzäunung
mind. 10 m bis zu Einzäunungen und Bäumen
mind. 7,5 m bis zu Stokzäunen 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.

5.6 H Zweckbestimmung Bushaltestelle

5.7 private Verkehrsfläche mit Naturstein- oder Betonsteinpflaster

5.8 öffentlicher Fußweg

5.9 Bereich ohne Zufahrten

5.10 Bankett mit Mulde

6. Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1 T Trafostation

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

7.1 öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7.2 private Grünfläche

7.3 Spielplatz

7.4 Laubbaum 1. Ordnung - zu pflanzen

7.5 Laubbaum 2. Ordnung - zu pflanzen

7.6 Obstbaum - zu pflanzen

7.7 Hausbaum 1. - 3. Ordnung - zu pflanzen

7.8 mehreihige Laubhecke - 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 Ausgleichfläche nach § 1a BauGB

8.2 Entwicklung eines Muldenkomplexes mit Feucht- und Frischwiesen

8.3 Entwicklung einer Streuobstwiese

9. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9.1 RB Regenrückhaltebecken

10. Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Kinderspielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB und Art. 8 BayBO)

10.1 Der festgesetzte Kinderspielplatz ist als Gemeinschaftsanlage für die angrenzende Wohnbebauung vorgesehen.

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

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

11.1 Vorgabe immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel L''WA dB(A)/qm für die Tages- und Nachtzeit in den eingeschränkten Gewerbegebieten 1 und 2 (GE/E 1 bzw. 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	60	50
GE/E 2	60	40

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.

11.2 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.

12. Sonstige Planzeichen

12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

12.2 Beispielbebauung

12.3 bestehende Bebauung

12.4 Sichtdreiecke

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

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

12.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

13.1 1103/8 Flurstücksnummer, hier: 1103/8

13.2 bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

13.3 bestehende und neu geplante Flurstücksgrenze

13.4 mögliche Grundstücksteilung bei Doppelhausbebauung

13.5 zu verändernde Flurstücksgrenze

13.6 Höhenlinie

13.7 Abbruch bestehender topographischer Abgrenzungen

13.8 Im Nord-Osten des Plangebiets befindet sich folgendes Bodendenkmal:
D-2-7445-0172, Siedlung des Neolithikums.

13.9 LW Löschwasserbehälter V = 150 cbm

C **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. Gestaltung der baulichen Anlagen WA

1.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

1.1.1 Typ A bei ebenem/ schwach geneigtem Gelände < 1,5 m auf Gebäudetiefe, bezogen auf das Urgelände:

Bauweise EG + OG:
Satteldach, Walmdach 15 - 30°, nur konstruktiver Kniestock mit max. 0,3 m zulässig. Pultdach 8 - 15°, Flachdach mit Attika und innenliegendem Gefälle, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes. Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachflächenfenster sind unzulässig.

Bauweise EG, EG + DG:
Satteldach, Walmdach 15 - 35°, Kniestock max. 1,2 m (OK Rohfußboden bis OK Pfette).
Pultdach 8 - 15°, Flachdach mit Attika und innenliegendem Gefälle, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zulässig. Max. 1 Quergiebel pro Dachseite, First Nebendach 50 cm unter First Hauptdach, Dachneigung wie Hauptdach. Dachgauben mit max. 1,50 qm Gaubenvorderfläche und einem Abstand der Gauben vom Ortgang und untereinander von mind. 3,00 m. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig. Randabstand zum Ortgang: mind. 3,00 m, max. 2 Stück/ Seite. Größere Dachverseglasungen sind nur als Glasattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.

1.1.2 Typ B bei stark geneigtem Gelände ≥ 1,5 m auf Gebäudetiefe, bezogen auf das Urgelände:

Bauweise UG + EG:
Satteldach, Walmdach 15 - 30°, Pultdach 8 - 15°, Flachdach mit Attika und innenliegendem Gefälle, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig. Randabstand zum Ortgang: mind. 3,00 m, max. 2 Stück/ Seite. Größere Dachverseglasungen sind nur als Glasattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.

1.2 Bei Anbauten, Garagen und Nebengebäude ist in anzustreben die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

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

1.4 Als Dacheckung 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.

1.5 talseitige Wandhöhe bei Gebäudetyp A: max. 6,50 m.
talseitige Wandhöhe bei Gebäudetyp B: max. 7,20 m.
zusätzlich gilt bei Pultdächern: firstseitige Wandhöhe max. 7,20 m.
Die Wandhöhen sind vom Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen.
In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände durch den Planfertiger dargestellt werden, sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen GE/E 1 und GE/E 2

2.1 SD, PD, FD Satteldach und Pultdach 5 - 15 °, nur konstruktiver Kniestock mit max. 0,3 m zulässig, Flachdach mit Attika und innenliegendem Gefälle. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.2 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.

2.3 Vor der Errichtung von Solarsystemen (Photovoltaikanlagen) im GE/E 1 ist ein Nachweis zu erbringen, dass keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße entsteht.

2.4 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig. Randabstand zum Ortgang: mind. 3,00 m, max. 2 Stück/ Seite. Größere Dachverseglasungen sind nur als Glasattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.

2.5 berg- und talseitige Wandhöhe: max.12,00 m.
Die Wandhöhe ist vom Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen.
In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände durch den Planfertiger dargestellt werden, sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem.

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 Im WA dürfen Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen 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 GE und GE/E sind zur besseren Nutzung der Gewerbeflächen 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.

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, Höhe 1,10 m, naturbelassene senkrechte Latten.
Maschendraht - oder Doppelstabzaun mit Hinterpflanzung.

6.2 Abstand von Zäunen im Bereich der Straßen zur öffentlichen Fläche: mind. 50 cm.

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

D **Grünordnung**

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1.1 Öffentliche Grünflächen
In den Mehrzweckstreifen der Erschließungsstraßen sind gemäß der Planzeichnung Laubbäume 2. Ordnung gemäß der Pflaumliste 1.3.2 zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Anfahren durch Poller oder Bügel zu sichern. Die Bauminseln sind mit einer Mindestgröße von 8 qm als Grünfläche mit speziellem Baumsubstrat auszubilden.

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Planzeichnung mit Obstbäumen, Laubbäumen 1. und 2. Ordnung sowie mehrreihigen Laubhecken gemäß den Pflanzlisten zu bepflanzen.
Die wegbegleitenden Grünstreifen und die öffentlichen Freiflächen sind mit Heudrusch geeigneter artenreicher Wiesen des Gemeindegebiets altern. mit einer geeigneten Regiosaatgutmischung, Herkunftsregion 16, anzusäen.

1.2 Private Grünflächen
Die Grundstücksflächen im WA sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher sowie Wiesen- und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.2.1 Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle im WA ein Laubbaum 1. bis 3. Ordnung der Pflanzlisten 1.3.1, 1.3.3 oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 1.3.4 als Hausbaum zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumstandorte können verschoben werden.

1.2.2 Entsprechend der Planzeichnung sind im WA an den Nordrändern der Parzellen 3 - 7 und 39 - 40 2 - 3 reihige Laubhecken mit Bäumen 2. und 3. Ordnung der Pflanzlisten 1.3.2 - 1.3.3 und heimischen Laubstrauchern der Pflanzliste 1.3.5 zu pflanzen. Der Anteil an Ziersträucher darf 20 % betragen. Nadelhecken/ -sträucher sind nicht zulässig. Für Schnitthecken können z. B. Laubgehölze wie Hainbuche, Gemeiner Liguster, Feldahorn oder Kornelkirsche verwendet werden.

1.2.3 Begrünung Gewerbegebiet
Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen ohne jede Versiegelung oder Inanspruchnahme als Lagerfläche anzulegen. Mindestens 50 % dieser Flächen sind mit 3 - 4-reihigen Hecken aus Laubbäumen 1. - 3. Ordnung (pro 400 qm Grundstücksfläche 1 Baum) gemäß Pflanzlisten 1.3.1 und 1.3.3 und Laubsträuchern gem. der Pflanzliste 1.3.5 zu pflanzen. Grünflächen sollen möglichst als arten- und blütenreiche Säume mit Ansaat einer Regionssaatgutmischung der Herkunftsregion 16 erwickelt werden.

1.2.4 Bepflanzung Parkplätze Gewerbegebiet
Für 5 Stellplätze ist ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung der Pflanzlisten 1.3.1 - 1.3.2 zu pflanzen.

1.2.5 Freiflächengestaltungspläne Gewerbeflächen
Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan für die einzelnen Parzellen einzureichen. Die Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplan sind zu beachten.

1.3 Pflanzlisten

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

Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudo-platanus
Stiel-Eiches	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium

1.3.2 Bäume 2. Ordnung, Kleinkronige Laubbäume, 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"
Spitzahorn "Allershausen"	Acer platanoides "Allershausen"
Gefüllte Vogelkirsche "Plena"	Prunus avium "Plena"
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Feldahorn	Acer campestre
Baumhasel	Corylus colurna
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Hainbuche	Carpinus betulus, auch in Sorten

1.3.3 Laubbäume 2. - 3. Ordnung, Hochstämme (3xv, m. B.), Stammumfang > 14 - 16 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzbirne	Pyrus communis
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Diverse Malus-, Prunus-, Crataegus-, Sorbussorten (Zierapfel, Zierkirsche, Weißdorn- und Mehlbeerarten u.ä.)

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

Geeignete Apfelsorten: z. B. Gefammter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Stenrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel, Topaz
Geeignete Kirschensorten: z. B. Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna
Geeignete Birnensorten: z. B. Gute Luise, Alexander
Geeignete Zwetschgensorten: z. B. Hauszwetschge
Walnuss

1.3.5 Laubsträucher, Str 4 Triebe (2xv o. B.) 60-100 cm, autochthone Herkuft

Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa caninia
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Salweide	Salix caprea

1.3.6 Gesetzliche Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen
Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die gesetzlichen Grenzabstände nach § 48 AGBG einzuhalten. Der Pflanzabstand von Hochstämmen zur Grenze beträgt mind. 4,0 m.

E **Planungen, Nutzungsregelungen , Maßnahmen und Flächen 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 Grünordnungsplans wird eine Ausgleichfläche mit einem Umfang von 1,6086 ha festgesetzt. Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

1.1.1 Entwicklung eines Muldenkomplexes mit Feucht- und Frischwiesen zur Abflussverzögerung und als blütenreicher Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt zwischen Gewerbe- und Wohngebiet.
Flächenumfang 0,273 ha, Anerkennung 0,3 ha.
- Ausbildung von 2-3 länglichen Mulden mit Querdämmen mit mählbarer Böschungsneigung.
- Ansaat der innerflächen mit Heudrusch artenreicher Feuchtwiesen, Ansaat der Außenböschungen mit Heudrusch artenreicher Frischwiesen des Gemeindegebietes. Alternativ mit geeignetem Regiosaatgut der Herkunftsregion 16.
- Mehrjährige Entwicklungspflege mit Beseitigung von Störarten inkl. Neophyten. Anschlusspflege mit 2-maliger Mahd/Jahr Mitte Juni und ab September. Ggfs. Modifizierung nach Entwicklung der Vegetation. Keine Düngung, Abfuhr Heu.
- Es ist eine Detailplanung zu erstellen. Die Maßnahmen sind mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.

1.1.2 Entwicklung einer Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland.
Flächenumfang 1,0 ha, Anerkennung 1,2 ha.
- Abschub des Oberbodens, soweit nicht ein unbelasteter, nährstoffarmer Boden vorliegt, alternativ Roggenanbau über mind. 2-3 Jahre ohne Düngung.
- Ansaat mit Heudrusch artenreicher Frischwiesen des Gemeindegebietes. Alternativ mit geeignetem Regiosaatgut der Herkunftsregion 16.
- Pflanzung von Streuobsthochstämmen mit Wurzelschutz gegen Wühlmäuse,. Sicherstellung eines mind. 8 Jahre langen Entwicklungsschnitt zum Kronenaufbau
- Mehrjährige Entwicklungspflege mit Beseitigung von Störarten inkl. Neophyten. Anschlusspflege mit 2-maliger Mahd/Jahr Mitte Juni und ab September. Ggfs. Modifizierung nach Entwicklung der Vegetation. Keine Düngung, Abfuhr Heu.

1.1.3 Der nestliche Ausgleich in Höhe von 1,1886 ha wird in der Ökokontofläche Altenmarkt nachgewiesen.

1.1.4 Monitoring
Die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist im 2. Jahr, 3. und 5. Jahr nach Beginn mit der Unteren Naturschutzbehörde zu kontrollieren. Bei Fehlentwicklungen oder Ausfällen sind Nachbesserungen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

1.1.5 Für die Ausgleichsfläche des privaten Investors ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern einzutragen.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in den Sitzungen vom 27.11.2014, 12.11.2015, 21.04.2016 und 23.06.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE/WA Fürstenzeller Feld II" beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 02.08.2016 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 23.06.2016 hat in der Zeit vom 03.08.2016 bis 05.09.2016 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 23.06.2016 hat in der Zeit vom 02.08.2016 bis 05.09.2016 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 15.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2017 bis 30.11.2017 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 15.09.2016 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2017 bis 30.11.2017 öffentlich ausgelegt.

6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 11.12.2017 den Bebauungsplan „GE/WA Fürstenzeller Feld II" gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 11.12.2017 als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 04.06.2018
MARKT FÜRSTENZELL
Hammer
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Fürstenzell, 04.06.2018
MARKT FÜRSTENZELL
Hammer
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „GE/WA Fürstenzeller Feld II" wurde am 05.06.2018 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 wird hingewiesen.

Fürstenzell, 05.06.2018
MARKT FÜRSTENZELL
Hammer
1. Bürgermeister

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

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau

2017-12-11

Verfasser Bebauungsplan:
Philipp Dorfen Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten PartGmbB
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

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 11.12.2017