

I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



Präambel
Die Stadt Pfrankirchen im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichnerverordnung (PlanZV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Schachtel III" als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Schachtel III" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 28.09.2021 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Schachtel III" besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 28.09.2021, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom 28.09.2021
3) Externe Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Schachtel III" - Bestandskarte und Maßnahmenplan (M 1:500/1.000) vom 28.09.2021

Pfrankirchen, den ... Wolfgang Beißmann, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze
2.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Hier Zweckbestimmung: Garagen und Carports mit Nebenträumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
3.2 Straßenbegrenzungslinie
3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. hier Zweckbestimmung: öffentlicher Gehweg
3.3.2 hier Zweckbestimmung: öffentlicher Multifunktionsstreifen für Längsparker und Baumstauden, darf bei Grundstückszufahrten überfahren werden.
3.3.3 hier Zweckbestimmung: öffentliche Straßenverkehrsfläche für 1. Bauabschnitt, Rückbau zu einem Gehweg im Rahmen eines möglichen 2. Bauabschnittes
3.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkarte maßgebend)

4.2 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null (§ 9 Abs. 3 BauGB)
4.3 Baumsturzzone, 30 m tief

5.0 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

5.1 öffentliche Grünfläche die Grünfläche darf durch notwendige Garagenzufahrten überbaut werden

5.1.1 Spielplatz
5.2 zu erhaltende Einzelbäume:
5.2.1 Laubbau, zu erhalten

5.3 zu pflanzende Einzelbäume:
5.3.1 Laubbau 1. Ordnung (gemäß Artenliste siehe Punkt IV.3.2). Eine legemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

5.3.1 Straußenbaum (gemäß Artenliste siehe Punkt IV.3.1). Eine legemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Pflanzung einer 2-3-reihigen (die 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.3 und IV.3.4 zu erfolgen.

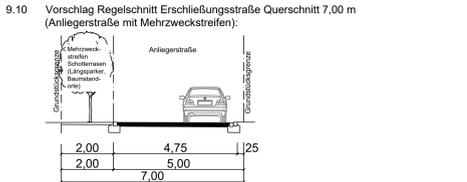
7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses.
hier: Fläche für Regenwasser-Rückhaltebecken

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Flurstücksgrenze
8.2 Flurstücknummer
8.3 Bestandsgebäude
8.4 Höhenlinien natürliches Gelände (Quelle BayernAtlas 2020)
9.0 HINWEISE
9.1 Bemaßung
9.2 Parzellnummer
9.3 Vorschlag Parzellengrenzen mit Angabe der Größe des Baugrundstückes
9.4 Vorschlag Wohngebäude
9.5 Vorschlag Garage / Carport
9.6 Vorschlag private Erschließungsstraße
9.7 Planungshöhen Erschließungsstraße in Meter ü.N.N.

9.7 mögliches Regenwasser-Rückhaltebecken
9.8 Sichtdreieck 3,0/70 m (innerorts 50 km/h)
9.9 Nutzungsschablone:
Art der baulichen Nutzung | zulässige Haustypen
Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
max. zulässige traufseitige Wandhöhe - festgesetzter Höhenbezugspunkt
WA | E
GRZ max. 0,35 max. 0,7 | GFZ max. 0,7 max. 6,5
VH max. 6,5
WA | E
GRZ max. 0,35 max. 0,7 | GFZ max. 0,7 max. 6,5
VH max. 6,5
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Einzelhäuser
0,35 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
gem. § 19 BauNVO
0,7 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
gem. § 20 BauNVO
max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
1.1.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
1.1.2 Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.1.3 GRZ = Grundflächenzahl: max. 0,35 (zulässiges Höchstmaß)
1.1.4 GFZ = Geschossflächenzahl: max. 0,7 (zulässiges Höchstmaß)
1.1.5 Wand- und Firsthöhen

1.1.5.1 Hauptgebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 6,5 m
Die Wandhöhe für das Hauptgebäude ist das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (sh. Punkt II.4.2) je Parzelle bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
1.1.5.2 Garagen und Nebengebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 3,5 m, maximal zulässige Firsthöhe 4,5 m
Die Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude ist das Maß von der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Garagenzufahrt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.2 Bauweise:
Für das Baugelände gilt offene Bauweise.
offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m seitlicher Grenzabstand mind. 3 m

1.3 Abstandsflächen:
Es gelten grundsätzlich die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.4 Nebenanlagen:
Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:
• einmalig in Form von Gartengerätehäusern, Gewächshäusern, Bienenhäusern oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
• Terrasse auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m
• Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³
• Stellplätze
Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Somit sind Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Punkt II 2.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II. 2.1 zulässig.

1.5 Baufäche westlich des Gartlbergs:
Das Regenwasser wird in die Rückhaltebecken (Größe ca. 330 m²) westlich des Anwesens Schachtel I eingeleitet und gedrosselt an den angrenzenden Graben abgegeben.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE (§ 81 BayBO)

2.1 Dachform und Dachneigung:
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Sattel- / Walim- / Zeltdach 18° - 32°
2.2 Dachdeckung:
Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- u. Grautönen.
Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.
Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

2.3 Dachgauben:
Dachgauben sowie aus der Gebäudewand entwickelte Gauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 25° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m, max. Breite einer Gaube von 2,2 m.
Zulässig sind auch maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

3.1 Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.
3.2 Wandhöhen:
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung Punkt III.1.1.5.2. Als maximale traufseitige Wandhöhe werden 3,5 m und eine maximale Firsthöhe von 4,5 m festgesetzt. Als Ausnahme gilt für giebelseitige Garagen / Nebenanlagen als Grenzbebauung eine mittlere Wandhöhe von maximal 4,0 m.

3.3 Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe II.2.0. Zusätzlich sind bei Garagen, Carports, Nebenanlagen und Terrassen Flachdächer erlaubt.

4.0 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 6,00 m Länge zum öffentlichen Straßenraum bzw. zum Gehweg vorzusehen.
4.2 Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

5.0 EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs.4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 Art:
Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
5.2 Höhe:
max. 1,50 m ab OK fertiges Gelände zur öffentlichen Erschließungsstraße hin
5.3 Abstände:
Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) mind. 40 cm und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken, der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.
5.4 Zaunsockel:
unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCÜTTUNGEN, ABRAGUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Auf den Baugrundstücken sind Abragungen und Aufschüttungen für die Parzellen 1 - 10 und 24 - 25 in einer Höhe bis max. 1,0 m und für die Parzellen 11 - 23 in einer Höhe bis max. 1,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.
Die randlichen Auftrags- und Abtragsböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein.
6.2 In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an die landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzt, sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abragungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).
6.3 Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B. Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m und Sockelmauern nur im Bereich der Garagenzufahrten in einer Höhe von maximal 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände sind zulässig.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.
Schmutzwasser
Aus Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.
Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Das Regenwasser aus den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, das nicht auf den einzelnen Parzellen selbst versickert werden kann, ist über Regenwasserkanäle oder Ableitungsmulden in die Regenwasserrückhalteeinrichtungen zuzuführen.

Baufächen östlich des Gartlbergs:
Das Regenwasser wird in die Rückhaltebecken im Osten des Planungsbereiches eingeleitet und gedrosselt an den bestehenden, parallel zum Wirtschaftsweg verlaufenden Entwässerungsgraben abgegeben. Das Wasser fließt anschließend Richtung Norden bis zum vorhandenen Durchlass und verteilt sich danach breitflächig in der Biotopfläche bzw. fließt schlussendlich in den Kreisgraben. Der Drosselabfluss ist auf 0,1 l/s pro Parzelle zu begrenzen. Für die Rückhaltung ist je Bauparzelle ein Retentionsvolumen von mindestens 8 m³ herzustellen.

8.0 ABFALLWIRTSCHAFT
8.1 Die Mülltonnen der Parzellen 21, 22, 23 und 25 sind an den Abfuhrtagen an der Straße "Gartberg" bereitzustellen.
Die Mülltonnen der Parzelle 9 sind an den Abfuhrtagen an der ringförmigen Erschließungsstraße bereitzustellen.

9.0 BAUMSTURZZONE

9.1 Innerhalb der Baumsturzzone sind die Gebäude, in denen sich Personen dauerhaft aufhalten, so auszuführen, dass sie einem Baumschlag durch Wind- und Schneebruch widerstehen. Dies muss beim jeweiligen Bauantrag durch eine entsprechende Statik nachgewiesen werden.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

1.1 Allgemeines
Die privaten und öffentlichen Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen 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 /begin der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundesdeutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten.
Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 20 -25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 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 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
Je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbau II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden). Die Pflanzgebiete gemäß Planzeichen unter Punkt II.6.1 können angerechnet werden. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 90 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 10 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Straßenbäume:
Populus nigra
Populus tremula 'Erecta'
Schwarz-Pappel
Säulen-Zitter-Pappel
3.2 Bäume I. Ordnung:
Carpinus betulus 'Fastigiata'
Säulen-Hainbuche
Acer platanoides
Salz-Ahorn
Acer pseudoplatanus
Berg-Ahorn
Quercus robur
Stiel-Eiche
Tilia cordata
Winter-Linde

3.3 Bäume II. Ordnung:

Acer campestre | Feld-Ahorn
Carpinus betulus | Hainbuche
Prunus padum | Traubenkirsche
Prunus avium | Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia | Eberesche
alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Walnuss:
Corylus avellana | Hasel
Cornus sanguinea | Hartweige
Eunonymus europaeus | Pfaffenlütchen
Ligustrum vulgare | Liguster
Loniceria xylosteum | Heckenkirsche
Prunus spinosa | Schlehe
Rosa canina | Hunds-Rose
Salix caprea | Kätzchen-Weide
Sambucus nigra | Schwarzer Holunder
Viburnum lantana | Wolliger Schneeball
Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

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

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

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

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, 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. Bei Pflanzung 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 Entwässerungsleitungen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artensammensetzung unzulässig.

8.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Leuchtengestänge zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

9.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die zu erbringende Ausgleichsfläche für den Eingriff im Westen der Straße "Gartberg" wurde mit einer Größe von 1.785 m² berechnet. Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff im Westen in einer Größe von 1.785 m². Ausgleichsfläche wird extern auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1228, Gemarkung Reichenberg erbracht. Der Plan "Externe Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Schachtel III" mit der darin festgesetzten Ausgleichsfläche und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die zu erbringende Ausgleichsfläche für den Eingriff im Osten der Straße "Gartberg" wurde mit einer Größe von 4.838 m² berechnet. Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff im Osten in einer Größe von 4.838 m² wird vom Ökoto der Stadt Pfrankirchen abgebuht.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Größtbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: 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: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern,
sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,2 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 BODENKENDLICHE VERFAHREN

Auf dem Gelände des geplanten Baugelbietes sind keine Bodenkennwerte bekannt. Zufällig auftretende Bodenkennwerte und Funde sind gemäß Art. 8 DStG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 BAUMATERIALIEN

Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf- / Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum...).

5.0 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.

6.0 AUSHUBMATERIAL / ALTSTÄNDE

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwäldern, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtalern, Waldtrassen usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungsformular gem. Art. 1 (BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlagierung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0 SOLARENERGIE

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

8.0 SAAT- UND PFLANZUNG

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

9.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

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

10.0 SICHTDREIECKE

Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante auszustauen.

ZUGÄNLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung nach telefonischer Vereinbarung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.



Stadtpfarrkirchen, den ... Wolfgang Beißmann, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze
2.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Hier Zweckbestimmung: Garagen und Carports mit Nebenträumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
3.2 Straßenbegrenzungslinie
3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. hier Zweckbestimmung: öffentlicher Gehweg
3.3.2 hier Zweckbestimmung: öffentlicher Multifunktionsstreifen für Längsparker und Baumstauden, darf bei Grundstückszufahrten überfahren werden.
3.3.3 hier Zweckbestimmung: öffentliche Straßenverkehrsfläche für 1. Bauabschnitt, Rückbau zu einem Gehweg im Rahmen eines möglichen 2. Bauabschnittes
3.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkarte maßgebend)

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Schachtel III"

Stadtpfarrkirchen, den ... Wolfgang Beißmann, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerk

1. Auftragsgenehmigung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat von Pfrankirchen hat in der Sitzung vom 29.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Schachtel III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2021 öffentlich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 04.05.2021 durchgeführt.
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Schachtel III" in der Fassung vom 13.04.2021 hat in der Sitzung vom 04.05.2021 bis 09.06.2021 stattgefunden.
4. Billigungs- und Ausfertigungsbeschluss
Der Stadtrat von Pfrankirchen hat mit Beschluss vom 27.07.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Schachtel III" in der Fassung vom 13.04.2021 bis 09.06.2021 genehmigt.
5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "WA Schachtel III" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 27.07.2021 erfolgte in der Zeit vom 19.08.2021 bis einschließlich 14.09.2021.
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zur dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Schachtel III" in der Fassung vom 27.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 06.08.2021 bis einschließlich 14.09.2021 beteiligt.
7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat von Pfrankirchen hat mit Beschluss vom 14.10.2021 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Schachtel III" in der Fassung vom 28.09.2021 als Satzung beschlossen.

Untergrund
Ausgaben über Rückstöße auf die Umlageverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus der amtlichen Karte, aus der Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gebietsbezeichnungen keine Gewähr übernommen werden.

Uebereinstimmung
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Planzeichnen, den ... Wolfgang Beißmann, 1. Bürgermeister

</