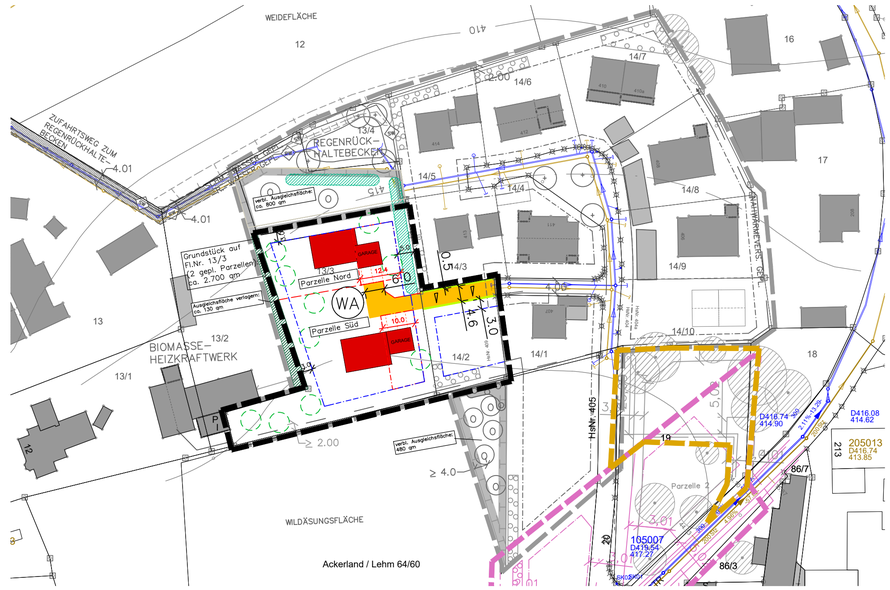
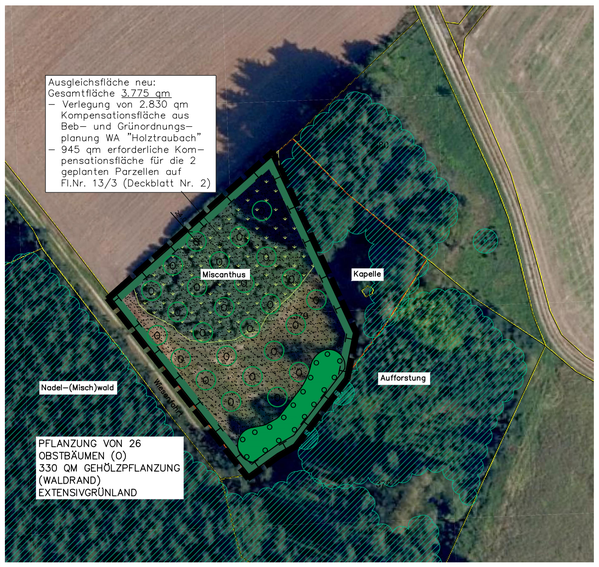
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
"HOLZTRAUBACH"

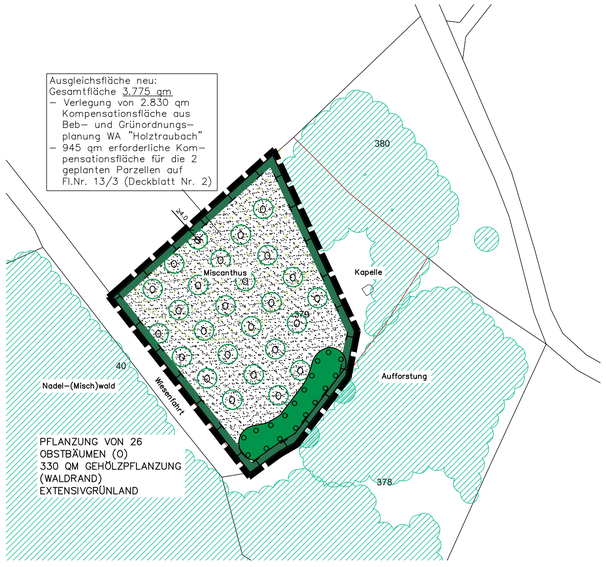
DECKBLATT NR. 2 ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "HOLZTRAUBACH"



NEUE AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FL.NR. 379/T, GEMARKUNG HOLZTRAUBACH
MIT LUFTBILD – M 1:1000



NEUE AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FL.NR. 379/T, GEMARKUNG HOLZTRAUBACH
M 1:1000



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 (WA) – ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 8 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 – VORSCHLAG HAUPTGEBÄUDE – MAX. ZWEI VOLLGESCHOSSE
- GRZ ≤ 0,35
- MAX. TRAUFSEITIGE WANDHÖHEN:
  PARZELLE NORD: 4,80 M
  PARZELLE SÜD: 6,30 M
- MAX. FIRSTHÖHEN: 8,50 M
- GEMESSEN JEWEILS AB FOK DER BEST. ERSCHLIESSUNGS-STRASSE AM ENDE DER STICHSTRASSE ZW. FL.NR. 14/1 U. 14/2

2.2 – BAUGRENZEN
INNERHALB DER BAUGRENZEN SIND AUCH GARAGEN ZULÄSSIG

2.3 – BAUGRENZEN FÜR GARAGEN

3. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN

3.1 (4.00) – PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN: BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ZULÄSSIG – IN VERLÄNGERUNG DER VORH. STRASSE

3.2 (0.50) – PRIVATE RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN MIT WASSER-DURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES GROSS-FORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN, SCHOTTERRASEN, WIESENSTREIFEN) – MINDESTBREITE: 50 CM

4. GRÜNFLÄCHEN

4.1 – ANPFLANZEN VON LAUB- ODER OBSTBÄUMEN (EIN BAUM JE 300 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, PRIVAT)
- OHNE STANDORTFESTLEGUNG

4.2 (3.775 QM) – ABGRENZUNG PRIVATER AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FL.NR. 379/T:
FLÄCHE = 3.775 QM
VERLEGUNG EINER TEILFLÄCHE DER FESTGES. AUSGLEICHSFLÄCHE V. FL.NR. 13/3 (2.830 QM) DURCH BEBAUUNG, SOWIE DIE ERFOR-DERLICHE NEUE AUSGLEICHSFLÄCHE (945 QM) FÜR DIE 2 PAR-ZELLEN AUF FL.NR. 13/3)

4.2.1 (O) – PFLANZUNG VON OBSTBÄUMEN (26 STÜCK), STANDORTE VARIABEL
MINDESTQUALITÄT: HOCHSTAMM, 2x VERPFLANZT, STU 10–12 CM;
PFLANZABSTAND 10–15 M
PFLANZUNG IN ENGMASCHIGES DRAHTGEFLECHT ZUM SCHUTZ DER WURZELN VOR WÜHLMÄUSEN
BAUMSTÜTZEN, VERBISS- UND FEGESCHUTZ (WILD- UND WEIDE-TIERE) ANBRINGEN
VERWENDUNG REGIONALER ODER LOKALER SORTEN, ARTEN GEM. AUSWAHLLISTE ZIFF. 3.1.3 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4.2.2 – PFLANZUNG VON STANDORTGERECHTEN, HEIMISCHEN STRÄUCHERN U HEISTERN
- ANTEIL DER HEISTER CA. 5%, ANTEIL DER STRÄUCHER CA. 95%
  GEHÖLZARTEN GEM. AUSWAHLLISTE 3.1.4
- MINDESTPFLANZQUALITÄT HEISTER: 2x VERPFLANZT, 150–200 CM
- MINDESTPFLANZQUALITÄT STRÄUCHER: VERPFLANZT, 60–100 CM
  MIND. 3 TRIEBE
- AUSSCHLIESSLICH GEBIETSEIGENES PFLANZGUT MIT NACHWEIS DER REGIONALEN HERKUNFT (VORKOMMENSGEBIET 6.1 ALPENVORLAND)
- PFLANZABSTAND: CA. 1,50 x 1 M, PFLANZREIHEN DIAGONAL VERSETZT, PFLANZUNG IN GRUPPEN VON 3–5 (7) STÜCK EINER ART
- FLÄCHE: 330 QM

4.2.3 – AUSGANGSZUSTAND: WIRTSCHAFTSGRÜNLAND, INTENSIV GENUTZT, UND MISCANTHUS-FLÄCHE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES FL.NR. 379/T, GMKG. HOLZTRAUBACH
ENTWICKLUNGSZIEL: STREUOBSTBESTAND IM KOMPLEX MIT ARTENREICHEM EXTENSIVGRÜNLAND (MIND. LRT 6510 ODER GLEICH-WERTIG) FLÄCHE: 3.445 QM

- MISCANTHUS-FLÄCHE: ABTRAG DER VEGETATIONS- UND WURZEL SCHICHT, ABGETRAGENES MATERIAL FACHGERECHT ENTSORGEN, GESTALTUNG VON MÄHBAREN, ÜBERGANGSLOSEN ANSCHLÜSSEN AN DIE ANGRENZENDEN FLÄCHEN
- ARTENANREICHERUNG DES BESTEHENDEN INTENSIV GENUTZTEN WIRTSCHAFTSGRÜNLANDES DURCH AUFREISSEN DER GRASNARBE
- ANSAAT DER EHEMALIGEN MISCANTHUS-UND DER RESTLICHEN GRÜNLANDFLÄCHE MIT GEBIETSEIGENER REGIOSAATGUT-MISCHUNG FÜR ARTENREICHES EXTENSIVGRÜNLAND (RSM REGIO 16 – GRUNDMISCHUNG); ANWALZEN DES SAATGUTES;
  URSPRUNGSGEBIET: UNTERBAYER. HÜGEL- UND PLATTENREGION, ANWALZEN DES SAATGUTES

  PFLEGE:
  - ALLE ANSAATFLÄCHEN: NACH AUSBRINGEN DES MÄH- BZW. SAATGUTES BEI 10 BIS 15 CM WUCHSHÖHEN ZUR UNKRAUTBEKÄMPFUNG UND FÜR SCHNELLEN NARBEN-SCHLUSS SOG. "SCHRÖPFSCHNITT" DURCHFÜHREN
  - WEITERE PFLEGE DER GESAMTEN FLÄCHE JE NACH ENT-WICKLUNGSSTAND, GRUNDSÄTZLICH ZWEIMALIGE MAHD/JAHR, SCHNITTZEITRÄUME:
    1. SCHNITT: 15.06. BIS 10.07.,
    2. SCHNITT: 01.09. bis 30.09. (OPTIMAL IN 1.SEPT.HÄLFTE)

ALLGEMEINES:
- MAHD JEWEILS UNTER ABFUHR DES MÄHGUTES (KEINE MULCH- BZW. SCHLEGEL-MAHD) UND ORDNUNGSGEMÄSSER VERWERTUNG BZW. ENTSORGUNG
- KEIN EINSATZ VON ORGANISCHEN ODER MINERALISCHEN DÜNGEMITTELN, CHEM. PFLANZENSCHUTZMITTELN SOWIE BIOZIDEN, KEINE KALKUNG
- KEINE KALKUNG DER STÄMME
- BEIM AUFTRETEN VON PROBLEMUNKRÄUTERN ODER NEOPHYTEN PFLEGE IN ABSTIMMUNG MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ANPASSEN
- ÄNDERUNGEN VON DEN PLANLICHEN SOWIE TEXTLICHEN VORGABEN NACH MASSGABE DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE GRUNDSÄTZLICH MÖGLICH

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1 – GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES DECKBLATTES NR. 2

5.2 – GEFÄLLERICHTUNG

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. (206) – GEBÄUDEBESTAND MIT HAUSNUMMER
2. (14) – DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUM-MERN
3. (415) – HÖHENLINIEN (M. Ü. NN.)
4. – VORSCHLAG HAUPTGEBÄUDE UND PKW-GARAGEN (ZULÄSSIG INNERHALB DER JEWEILIGEN BAUGRENZEN)
5. (4.00) – MASSZAHLEN IN METERN
6. – GEHÖLZBESTAND
7. – GELTUNGSBEREICH DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG V. 2005
8. – GELTUNGSBEREICH DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG V. 2010
9. – GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "HOLZTRAUBACH" V. 2015
10. – VORH. REGENWASSERLEITUNG MIT GEFÄLLERICHTUNG UND SCHACHT
11. – VORH. SCHMUTZWASSERLEITUNG MIT GEFÄLLERICHTUNG U. SCHACHT

INANSPRUCHNAHME DER FESTGESETZTEN AUSGLEICHSFLÄCHE:

FLÄCHE: CA. 2.700 QM UND 130 QM = 2.830 QM
OBSTBÄUME: 13 STÜCK
STRAUCHGRUPPE: CA. 105 QM + 225 QM = 330 QM

MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungs-verwaltung 2021
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bay-erischen Höhenflurkarte vom Maß-stab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeich-nerisch interpoliert. Zur Höhenent-nahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenhei-ten sowie der ver- und entsor-gungstechnischen Einrichtungen erfolgte am ..... (keine amt-liche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abge-leitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

14.12.21	ern. Auslegungs-beschluss	HG
20.07.21	Billigungsbeschluss	HG/HO
Geä.	Anlaß	von
Gepr.	März 2021	HG
Bea.	Jan. 2021	HO

DECKBLATT NR. 2
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
WA "HOLZTRAUBACH"
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

M.-GEMEINDE: MALLERSDORF-PFAFFENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS – Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2020 die Aufstellung des Deck-blattes beschlossen.

2. BETEILIGUNG – Die öffentliche Auslegung des Deckblattes mit Begründung in der Fassung vom 28.07.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde wurde vom 28.08.2021 bis 20.09.2021 durchgeführt. Eine erneute Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erfolgte von ... bis ...

   Die Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs 2 BauGB gleichzeitig.

   MALLERSDORF-PFAFFENBERG, den .....
   Christian Dobmeier
   (Erster Bürgermeister)

3. SATZUNG – Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .... 2021 das Deckblatt zum Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom .....2021 als Satzung beschlossen.

   MALLERSDORF-PFAFFENBERG, den .....
   Christian Dobmeier
   (Erster Bürgermeister)

4. AUSFERTIGUNG – Das Deckblatt zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

   MALLERSDORF-PFAFFENBERG, den .....
   Christian Dobmeier
   (Erster Bürgermeister)

5. INKRAFTTRETEN – Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat gem. §10 Abs. 3 BauGB das Deckblatt zum Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt das Deckblatt zum Bebauungsplan mit Begründung in Kraft.

   MALLERSDORF-PFAFFENBERG, den .....
   Christian Dobmeier
   (Erster Bürgermeister)

AUFGESTELLT 20–81

BAYERISCHE ARCHITEKTEN-KAMMER-SLZ
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 182 078
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elsa-Brändström-Straße 3 / 94327 Bogen
info@la-heigl.de | www.la-heigl.de