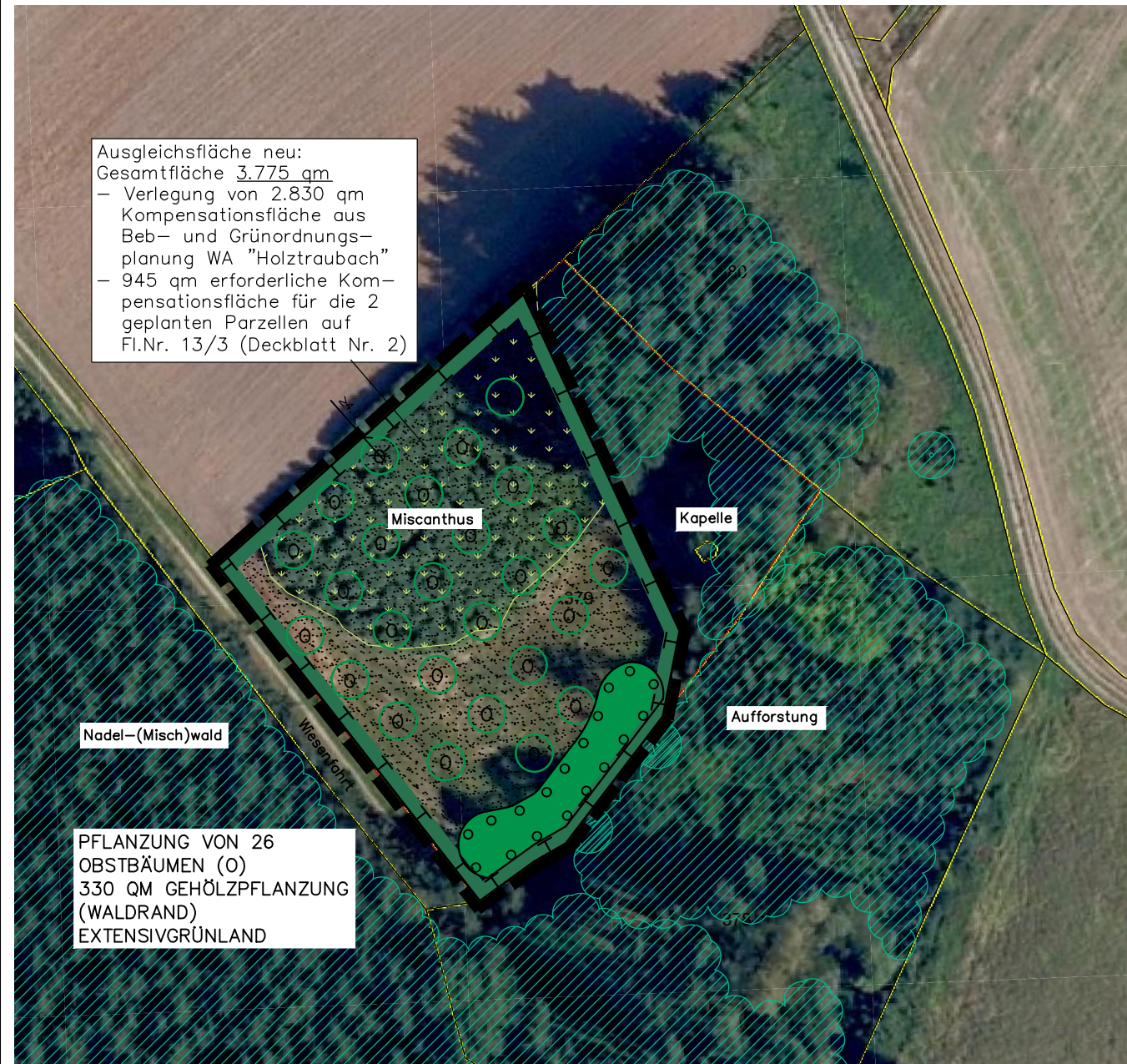


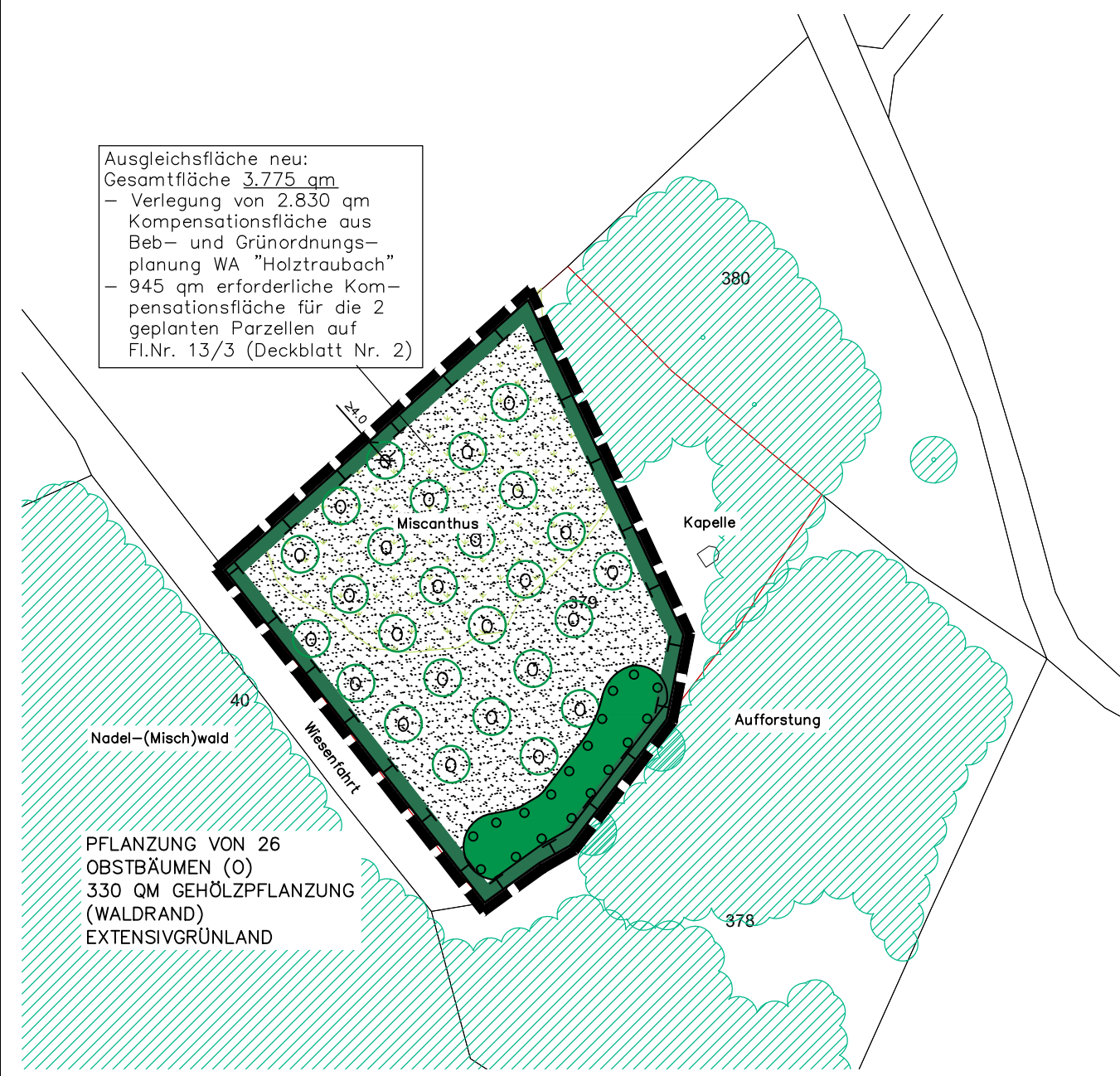
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
"HOLZTRAUBACH"



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



NEUE AUSGLEICHSFÄCHE 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 (Red square) VORSCHLAG HAUPTGEBÄUDE – MAX. ZWEI VOLLGESCHOSSE
– GRZ < 0,35
– MAX. TRAUFEITIGE WANDHÖHEN:
PARZELLE NORD: 4,80 M
PARZELLE SÜD: 6,30 M
– MAX. FIRSHÖHEN: 8,50 M
– GEMESSEN JEWEILS AB FOK DER BEST. ERSCHLIESSUNGSSTRASSE AM ENDE DER STICHSTRASSE ZW. FL.NR. 14/1 U. 14/2

2.2 (Blue dashed line) BAUGRENZEN FÜR HAUPTGEBÄUDE

2.3 (Green dashed line) BAUGRENZEN FÜR GARAGEN

3. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN

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

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

4. GRÜNFLÄCHEN

4.1 (Green circle) ANPFLANZUNG VON LAUB- ODER OBSTBÄUMEN (EIN BAUM JE 300 QM GRUNDSTÜCKSFÄCHE, PRIVAT) – OHNE STANDORTFESTLEGUNG

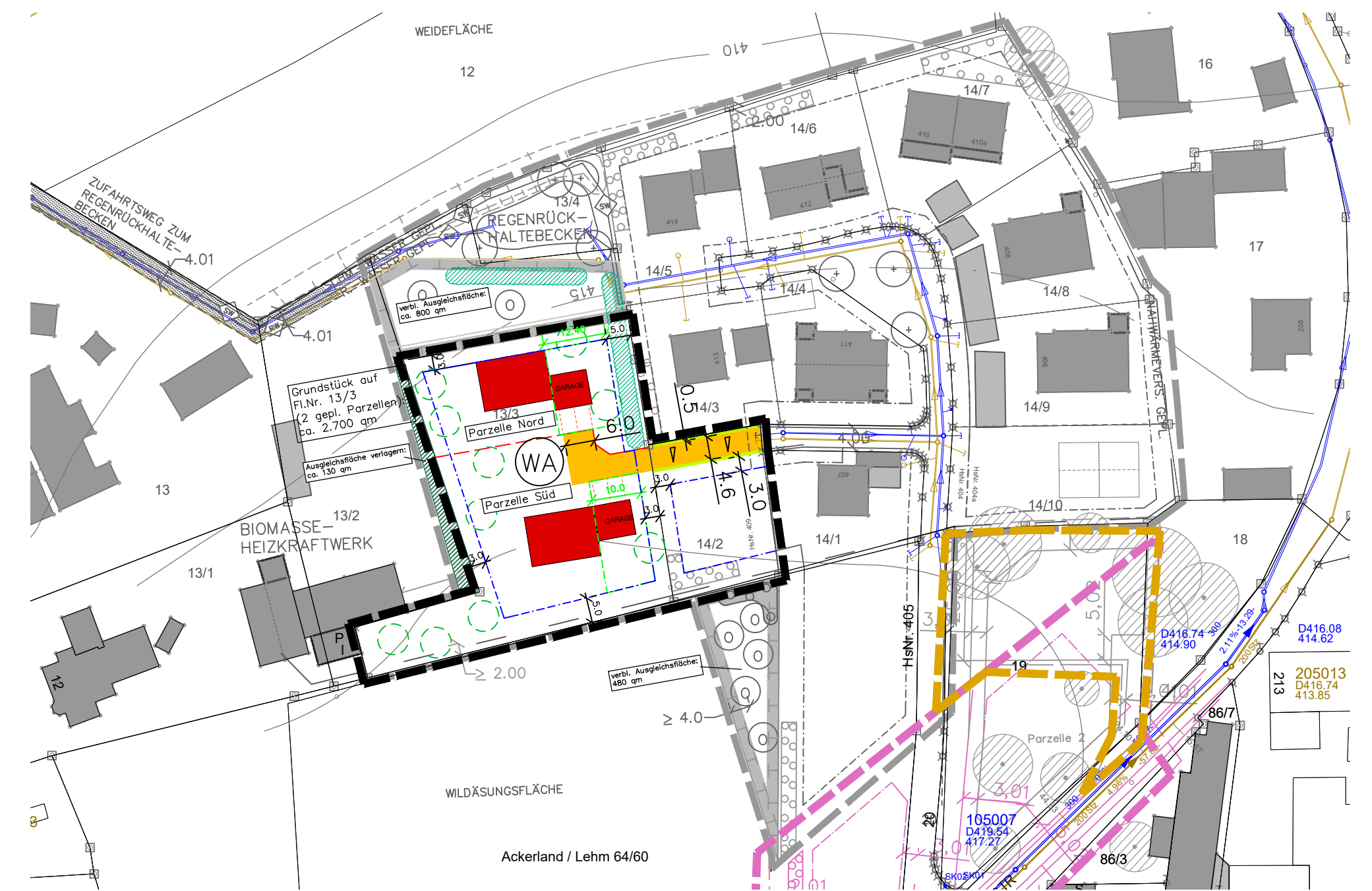
4.2 (Green square) ABGRENZUNG PRIVATER AUSGLEICHSFÄCHE AUF FL.NR. 379/T: FLÄCHE = 3.775 QM
VERLEGUNG EINER TEILFLÄCHE DER FESTGES. AUSGLEICHSFÄCHE V. FL.NR. 13/3 (2.830 QM) DURCH BEBAUUNG, SOWIE DIE ERFORDERLICHE NEUE AUSGLEICHSFÄCHE (945 QM) FÜR DIE 2 PARZELLEN AUF FL.NR. 13/3)

4.2.1 (Green circle with dot) 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 (Green square) 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 (VORKOMMENS GEBIET 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 (Green square) AUSGANGSZUSTAND: WIRTSCHAFTSGRÜNLAND, INTENSIV GENUTZT, UND MISCANTHUS-FLÄCHE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES FL.NR. 379/T, GEM. HOLZTRAUBACH
ENTWICKLUNGSZIEL: STREUOBSTBESTAND IM KOMPLEX MIT ARTENREICHEM EXTENSIVGRÜNLAND (MIND. LRT 6510 ODER GLEICHWERTIG) 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

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



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

- ARTENANREICHERUNG DES BESTEHENDEN INTENSIV GENUTZTEN WIRTSCHAFTSGRÜNLANDES DURCH AUFRISSEN DER GRASNARBE
- ANSAAT DER EHEMALIGEN MISCANTHUS-UND DER RESTLICHEN GRÜNLANDFLÄCHE MIT GEBIETSEIGENER REGIOSAATGUT-MISCHUNG FÜR ARTENREICHES EXTENSIVGRÜNLAND (RSM REGIO 16 – GRUNDMISCHUNG); ANWALZEN DES SAATGUTES; URSPRUNGS GEBIET: 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. "SCHRÖPFSCHEIT" DURCHFÜHREN
– WEITERE PFLEGE DER GESAMTEN FLÄCHE JE NACH ENTWICKLUNGSSTAND, 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 PROBLEMKRÄUTERN 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 (Black line) GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES DECKBLATTES NR. 2

5.2 (Blue arrow) GEFÄLLERICHTUNG

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. (Black square) GEBÄUDEBESTAND MIT HAUSNUMMER
2. (Black line) DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUM-MERN
3. (Black line) HÖHENLINIEN (M. Ü. NN.)
4. (Red square) VORSCHLAG HAUPTGEBÄUDE UND PKW-GARAGEN (HAUPTGEBÄUDE NUR ZULÄSSIG INNERHALB BAUGRENZEN GEM. ZIFF. A.2.2, GARAGEN NUR ZULÄSSIG INNERHALB BAUGRENZEN GEM. ZIFF. A.2.3)
5. (Black line) MASSZAHLEN IN METERN
6. (Green circle) GEHÖLZBESTAND
7. (Yellow line) GELTUNGSBEREICH DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG V. 2005
8. (Yellow line) GELTUNGSBEREICH DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG V. 2010
9. (Black line) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "HOLZTRAUBACH" V. 2015
10. (Blue line) VORH. REGENWASSERLEITUNG MIT GEFÄLLERICHTUNG UND SCHACHT
11. (Blue line) VORH. SCHMUTZWASSERLEITUNG MIT GEFÄLLERICHTUNG U. SCHACHT
12. (Red dashed line) MÖGLICHE PARZELLIERUNG DER GRUNDSTÜCKE

ALLE WEITEREN PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES "WA HOLZTRAUBACH" (SATZUNGSBESCHLUSS AM 23.01.2015) BEHALTEN UNVERÄNDERT IHRE GÜLTIGKEIT.

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

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

MASSTAB 1:1000

GEODATISCHES:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und ent-sorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Pläne 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.

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS – Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2020 die Aufstellung des Deckblattes 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 durch den Marktgemeinderat am 28.07.2020 beschlossen. Eine erneute Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erfolgte am 31.05.2022 bis 01.07.2022. 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 01.08.2022 das Deckblatt zum Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayGO in der Fassung vom 01.08.2022 als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF-PFAFFENBERG, den
Christian Dobmeier
(Erster Bürgermeister)

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

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

01.08.22 Satzungsbeschluss HG
14.12.21 ern. Auslegungsbeschluss HG
20.07.21 Billigungsbeschluss HG/HO
Geö. Anlaß von
Gepr. März 2021 HG
Bea. Jan. 2021 HO

VEREIN BAYERISCHER ARCHITECTENKAMMERN
LANDSCHAFTSARCHITECTUR
BYAK
182078

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
E-Mail: info@heigl.de | www.heigl.de