

EINFACHER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHNPAK IM LABERTAL - ÖSTLICH DER LABERSTRASSE IN PFAFFENBERG"



IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** wird nicht festgesetzt
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
2.1 Geschossflächenzahl GFZ = max. 1,00
2.2 Grundflächenzahl GRZ = max. 0,40
Berechnung ohne Tiefgarage oberhalb der Geländeoberfläche gem. § 16 Abs. 5 BauNVO.
Eine Überschreitung der Grundfläche mit Nebengebäude, fußläufigen Wegeverbindungen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Stützmauern und der überdeckten Tiefgarage und deren Abfahrt, ist bis zu einer max. GRZ von 0,87 zulässig.
2.3 Anzahl der Vollgeschosse: max. IV
2.4 Max. zulässige Wandhöhe gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone).
Für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhen wird ein unterer Bezugspunkt in Form der Angabe eines Normalhöhenpunktes (NHN) festgesetzt.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (OK-Attika).
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
Ausnahmen: nicht überdeckte KFZ-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Tiefgaragen sowie deren Zu- und Ausfahrten, Zuwegungen, Spielplätze, Stützmauern und Nebengebäude für Müll und Fahrräder.
3.2 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind auch KFZ-Stellplätze, Nebengebäude für Müll- und Fahrräder sowie Werbeanlagen zulässig.
3.3 Die Abstandsflächen und Grenzabstände sind gem. Art. 6 BayBO zu bemessen. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände.
3.4 Für die nordseitige Abstandsflächenregelung (Fahrrad-/Müllhäuschen) entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 20/2 und 27/3 ist ein Zulassungsantrag für die Abweichung von den Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO erforderlich. Art. 28 Abs. 2 BayBO (Brandwände) ist zu beachten.
- BAUGESTALTUNG**
4.1 Dachform und Dachneigung:
Flachdach mit Dachbegrünung, 0-5°
4.2 Dachdeckung: Foliendach mit extensiver Dachbegrünung
- NEBENGEBAUDE, STELLPLÄTZE**
5.1 Stellplätze, Unterstellflächen für Müll- und Fahrräder sowie Spiel- und Gemeinschaftsflächen sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zu errichten.
5.2 Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
5.3 Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg.
- EINFRIEDUNGEN**
6.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einzäunungen ausschließlich aus sockellosen Gitter- oder Drahtzäunen mit max. 1,20 m Höhe sowie erforderlichen Absturzsicherungen bei den Zugangsbereichen zulässig. 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände. Die max. Gesamthöhe (Stützmauer und Einzäunung/Absturzsicherung) von 2,0 m darf nicht überschritten werden.
6.2 Erdgeschossige Terrassenbereiche (Privatgarten-Abschnitte) dürfen allenfalls mit Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m bzw. alternativ mit geschnittenen Laubgehölzhecken aus Heibuche abgegrenzt werden. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe 385,14 m ü. NNH.
- AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN**
7.1 Stützelemente/-mauern an den Grundstücksgrenzen im Norden, Osten und Süden sind bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Entlang der Laberstraße sind geringfügige Stützvorrichtungen bis zu 0,60 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände.
7.2 Stützmauern in Form von Absturzsicherungen bei der Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über fertigem Gelände zulässig.
7.3 Um das geplante Geländeuiveau von 385,12 m ü. NNH zu erhalten, sind An-/Auffüllungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
7.4 Aufschüttungen sind nur in einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze und mit einer Böschungseignung von 1:2 zulässig.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**
8.1 Sämtliches Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück über Rückhalte-/Speichereinrichtungen zurückzuführen und bestmöglich zu versickern. Nicht versickerbares Überschusswasser darf in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden mit max. 0,5 Liter in der Sekunde. Es sind mind. zwei Rohr-Rigolen-Elemente a 26 m² Fläche mit einer Höhe von 1,0 m zu errichten.
8.2 Für die Ableitung der Niederschläge aus Asphalt- und Stellplatzflächen ist eine Regenwasserbehandlung vorzunehmen.

- Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball
u.a. geeignete Blütensträucher
- * nicht im Bereich vom Kleinkind-Spielplatz; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17. April 2000 zu berücksichtigen.
- Auswahlhilfe für Bodendecker:**
Pflanzabstand: 3-5 Stck./m², Mindestpflanzgröße Tb 30/40
Lonicera 'Maigrün' - Heckenkirsche Steph. Incisa 'Crispa' - Niedr. Kranzspiere
Symphoricarpos i.S. - Schneebeere Potentilla fruticosa - Fünffingergtrauch
Cotoneaster congestus - Zwerg-Mispel
Cotoneaster horizontalis 'Saxatilis' - Zwerg-Mispel
 - Dauerhafter Erhalt der Pflanzungen und Pflege**
Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde, Hackschnittel o.ä. zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.
Bei Hecken-/ Strauchpflanzungen ist als Pflegemaßnahme ein abschnittweises (Abschnitte von 20-30 m) fachgerechtes Auf-den-Stock-Setzen im Turnus von 10-15 Jahren zulässig. Diese Schnittmaßnahmen dürfen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchgeführt werden.
Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
 - Mind. 10 % der privaten Grünflächen sind überwiegend mit Gehölzen und Wildstauden zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind anzusäen und als Wiesen- oder Rasenflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.**
 - "Kies- oder Schottergärten" sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - unzulässig.**
 - Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenchonendem Lichtspektrum (z.B. Gelblicht oder LED-Beleuchtung) zu verwenden.**

VI. TEXTLICHE HINWEISE

- Bodendenkmäler:**
Im Bereich Bayern-Weber-Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt. Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist auch im Geltungsbereich mit dem Vorhandensein weiterer Bodendenkmäler zu rechnen.
Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabweisbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmälern eine Erläuterung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
Grundstück ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
Baudenkmäler:
Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Baudenkmäler, jedoch sind in der näheren Umgebung Denkmäler bekannt. Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines - oder Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).
2. Zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen sind die Art. 47, 48 und 50 (AGBG) zu beachten.
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorh. oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungstyp der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen* aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Sind Baumschutzmaßnahmen erforderlich (DVGW Arbeitsblatt GW 125), so gehen diese zu Lasten des Verursachers.
3. Feststofffeuerungsanlagen: Für Errichtung und Betrieb häuslicher Feststofffeuerungsanlagen ist die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV - vom 26.01.2010 zu beachten.
Da Kamine von Feststofffeuerungsanlagen gegenüber Fenstern von Wohnräumen benachbarte Wohngebäude ausreichende Abstände einhalten müssen, empfiehlt sich die Kontaktaufnahme mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Straubing bereits vor der Planerstellung.
4. Der Einsatz von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Baustoffrecyclingmaterial ausgeführt werden.
5. Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten.
6. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzender Straßenfugen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Ploten von Haustieren, insbesondere von Hunde und Katzen, auch auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.
7. Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.
8. Hinsichtlich etwaig vorhandenen Altlasten und deren weiterführende Kennzeichnungspflicht gemäß BaUGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Anfallendes, kontaminiertes Material ist unter gültlicher Begleitung durch ein, auf dem Altlastenkataster angeführtes Ingenieurbüro, auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Grundstücke, Wälle, Straßen, Wege usw. darf nur natürliches, unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden. Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RCL-Leitfadens (Leitfaden zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen. Andere Materialien sind ausschließlich zulässig, wenn ein erfolgreiches wasserrechtliches Verfahren dies erlaubt und Belange nach Abfallrecht nicht entgegenstehen. Um mögliche Schadstoffanreicherungen im Boden und eine in der Folge gesundheitliche Beeinträchtigung der Menschen zu verhindern (Wirkungsprofil Boden-Mensch im Sinne der BImSchV) sind die Oberbodenproben auf sämtliche in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegten Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen zu untersuchen.
9. Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen für Flächenflächenwasser empfohlen.
10. Bei beschriebenen Metallabfall ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosionskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach VDI ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
11. Mögliche Krieginsekten: Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachschau liegt beim Grundstückseigentümer. Das Merkblatt über Fundmunition* und die Bekanntmachung "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.
12. Hochwasserangepasste Bauweise:
Die geplante Bebauung liegt im Bereich des HQ extrem der Kleinen Laber. Bei einem Extremereignis können in diesem Bereich z. T. Wasserfluten bis 0,5 m auftreten. Sämtliche Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches können gemäß den Festsetzungen mit einer FOK des Erdgeschosses von mind. 385,14 m ü. NNH errichtet werden. Eine hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke werden empfohlen.
13. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserströmen sowie mit abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Abfall wird abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
14. Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und umverschnittenen Hofflächen, ist soweit es nach Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen (Grünflächen oder Mulden) zu versickern. Einer direkten Regenwasserentsorgung über Abwasserkanäle (Abwasserkanal, -schacht, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuziehen. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 198 und M 153 einzuhalten. Die Versickerung ist im Bauvertrag nachzuweisen.
15. Für Gründungen von Gebäuden oder sonstigen Bauteilen, welche in das Grundwasser reichen ist ein Wassererschöpfungsverfahren erforderlich. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen einzureichen.
16. Für eine Bauwerkserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.
17. Strom-, Wasser- und Fernwärmeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise und im Bereich privater Erschließungsflächen bzw. Wege zu verlegen, jedoch stets ausnahmslos zu bebaubaren Grundstücksflächen gem. Ziff. 6.1 der planlichen Festsetzungen. Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,00 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten. Ist dieser aufgrund des begrenzten Erschließungsraumes in Teilbereichen nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (vgl. Merkblatt über Baumstände und unterirdische Versorgungsleitungen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) vorzusehen.
18. Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenschutts ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Material in bebaubare Bodenanteile sind die Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BImSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewertung der BImSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kompatibilität des Bodenschutts mit dem Boden der Verwertungsfäche nach DIN 19731 gegeben sein. Die Bodenbodenanteile sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegründung tiefverdrängend (aber nicht winterhart!) Lupinen, Örtlich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkaerakle oder Winteraps anzubauen. Bei sämtlichen Bodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 19195 - Bodenarbeiten für vegetationsrechtliche Zwecke - zu verwenden.
19. Für großflächige Glasfassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie z.B. "Omilux" mit für Vögel visuelltransparenter Beschichtung zum Einsatz kommen.
20. Feuerzufahrten und Bewegungsfelder:
Bei der Bemessung der Zufahrtmöglichkeiten für die örtliche Feuerwehr sind die Abmessungen (Zufahrtsbreiten, Fahrspuren, Aufstellmöglichkeiten, Bewegungsfelder, Wendehammer, Kurvenweiten usw.) nach Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehren zu beachten (BayBO Art. 5)
21. Löschwasseranforderung:
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Bebauungsangebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 96 m³ für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fliedruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserzweitzonenentnahmestellen (Hydranten) zu einem Umkreis von 300 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) in entsprechender Größe nach DIN 14230 zu errichten. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasseranforderung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflächengraben mit zwei B-Agängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausreichend DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudeummerschaltens zu installieren.
Der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschgruppe 1, 48 m³/Stk.) bzgl. der Löschwasseranforderung wird durch den Wasserversorger Mallersdorf gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei Brandgefahren, ist durch den Betreiber, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden. Auf das das DVGW-Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 wird verwiesen.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung**
1.1 GFZ 1,0 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2 GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
1.3 IV Max. 4 Vollgeschosse zulässig
1.4 WH=M Max. zulässige Wandhöhe in Meter
WA 1: 11,80 m
WA 2: 12,40 m
1.5 385,14 m ü. NNH unterer Bezugspunkt für zulässige Wandhöhe, hier: 385,14 m ü. NNH
1.6 FD Flachdach
- Bauweise, Baugrenzen**
2.1 o offene Bauweise
2.2 E nur Einzelhäuser zulässig
2.3 B Baugrenze
- Verkehrsflächen**
3.1 Private Verkehrsflächen
3.2 Fußläufige Bereiche
3.3 Ein- und Ausfahrtsbereiche
hier: zur Tiefgarage
hier: zu den PKW-Stellplätzen
hier: für die Feuerwehr
- Grünflächen**
4.1 Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
5.1 Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung des Standortes, Artenauswahl gemäß V.1.2 (geringfügige Verschiebungen möglich)
- Sonstige Planzeichen**
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB
Fl.Nr. 20/1, 27/4, 28, 28/1, 28/2, 356/7 GmK, Pfaffenberg

II. PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücksnummer
Acer campestris - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cercidiphyllum japonicum - Judasbrotbaum
Malus sylvestris - Wild-Äpfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus - gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus cerasifera - Chin. Wildbirne
Sorbus aucuparia - Mehlbeere
Obstbäume in Sorten
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- Sichtfelder Anfahrtsicht (3m / 70m), das Anfahrtsichtfeld ist von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten
- Für die gründerischen Festsetzungen sind qualifizierte Freiflächen-gestaltungs-/Bepflanzungspläne zu erstellen und dem Landratsamt vor Baubeginn vorzulegen. Die Massnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der einzelnen Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen und durch die untere Naturschutzbehörde abzunehmen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Hochwassergefahrenfläche HQ extrem II Bayern Atlas
- Das Planungsgebiet liegt vollständig im wassersensiblen Bereich (Bayern Atlas)

V. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgröße:
Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen.
Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol=Solitär, 3xv=3 x verpflanzt, St=Stammumfang in cm, o.B./m.B. = ohne/mit Wurzelballen.
Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren zu sichern. Je festgesetztem Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesensand, Bodendecker, zulässig ist auch Fugenpflaster, o.ä.).
Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Stellplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen. Für Baumstandorte im Straßenraum ist gem. FLL je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen.
Nadelgehölzhecken (Thuja, Fichte etc.) sind unzulässig.
- Auswahlhilfe für Bäume**
Klein- und mittelkronige Einzelbäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm
Acer campestris - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cercidiphyllum japonicum - Judasbrotbaum
Malus sylvestris - Wild-Äpfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus - gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus cerasifera - Chin. Wildbirne
Sorbus aucuparia - Mehlbeere
Obstbäume in Sorten
- Auswahlhilfe für Sträucher:**
Pflanzabstand 1,00 x 1,50 m in versetzten Reihen
Mindestpflanzgröße: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm, mind. 3 Triebe
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegele
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus* - Kreuzdorn
Rhamnus frangula* - Faulbaum
Rosa arvensis - Ackerrose
Rosa canina - Hundsrose

- Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächen-gestaltungsplan vorzulegen. Dieser sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, von einer Fachkraft (LandschaftsplanerIn) erstellt werden. Neben den gründerischen Festsetzungen der Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sind hier auch Aussagen zu Oberflächenbefestigung einzubringen. Einsehbarkeit von Regelwerken
- Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Marktgemeinde, Rathausplatz 1, 84066 Mallersdorf-Pfaffenberg, vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

Bestandteil Nr. 1



MASSTAB 1:500

EINFACHER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHNPAK IM LABERTAL - ÖSTLICH DER LABERSTRASSE IN PFAFFENBERG"

- AUFSTELLUNG GEM. § 13 a BAUGB IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN -

MARKT: MALLERSDORF - PFAFFENBERG
LANDKREIS: STRAUBING - BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 22.11.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom (Frühestsetzung bis 16.01.2023) beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

MALLERSDORF - PFAFFENBERG, den

Christian Doberner (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis 1