

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"WOHN-PARK IM LABERTAL"



II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 GFZ 1,0 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
2.2 GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
2.3 IV Max. 4 Vollgeschosse zulässig
2.4 WH=.....M Max. zulässige Wandhöhe in Meter
2.5 unterer Bezugspunkt für zulässige Wandhöhe, hier: 385,14 m ü NNH
2.6 FD Flachdach
3. Bauweise, Baugrenzen
3.1 offene Bauweise
3.2 nur Einzelhäuser zulässig
3.3 Baugrenze
4. Verkehrsflächen
4.1 Private Verkehrsflächen
4.2 Fußläufige Bereiche
4.3 Ein- und Ausfahrtbereiche
5. Grünflächen
5.1 Private Grünflächen
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.1 Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung des Standortes, Artenauswahl gemäß V.1.2 (geringfügige Verschiebungen möglich)

- 6.2 Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
7. Sonstige Planzeichen
7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB
7.2 Nutzungsschablone:
7.3 Maßangabe in Meter
7.4 Flächen für Nebenanlagen, hier: private Stellplätze, Fahrradabstellflächen, Müllbehälterabstellflächen, Spiel- und Gemeinschaftsflächen
7.5 Aussenkante Tiefgarage

III. PLANLICHE HINWEISE

- 1. Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücksnummer
2. Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
3. Mögliche Wohngebäude mit möglicher Anzahl der Wohneinheiten
4. Möglicher Lichtschacht-Tiefgarage
5. Vorhandene Höhen gem. Architekturbüro Hecht+Pritsch, Mallersdorf-Pfaffenberg

- 6. Sichtfelder Anfahrsicht (3m/70m), das Anfahrsichtfeld ist von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten
7. 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 Planperiode durchzuführen und durch die untere Naturschutzbehörde abzunehmen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind in den festgesetzten Baugebieten nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 Geschossflächenzahl GFZ = max. 1,00
2.2 Grundflächenzahl GRZ = max. 0,40
2.3 Anzahl der Vollgeschosse: max. IV
2.4 Max. zulässige Wandhöhe gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)
3. BAUWEISE
3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt
3.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser
4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
4.2 Die Abstandsflächen und Grenzabstände sind gem. Art. 6 BayBO zu bemessen.
4.3 Für die nordsüdliche Abstandsflächenregelung (Fahrad-/Müllhaushäfen) entlang der Grundstücks-grenze zu Fl.Nr. 20/2 und 27/3 ist ein Zulassungsantrag für die Abweichung von den Abstands-flächen gem. Art. 6 BayBO erforderlich.
5. BAUGESTALTUNG
5.1 Dachform und Dachneigung:
5.2 Dachdeckung:
5.3 Solar- und Photovoltaikanlagen:
6. NEBENGEBAUDE, STELLPLÄTZE
6.1 Stellplätze, Unterstellflächen für Müll- und Fahrräder sowie Spiel- und Gemeinschaftsflächen sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zu errichten.
6.2 Die Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen, es sind Flachdächer mit einer Neigung von 0-5° zulässig.
6.3 Gem. Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg ist je Wohneinheit bis 60 m² 1 Stellplatz erforderlich.
7. EINFRIEDUNGEN
7.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einzäunungen ausschliesslich aus sockellosen Gitter- oder Drahtzäunen mit max. 1,20 m Höhe sowie erforderlichen Absturzsicherungen bei den Zugangs-bereichen zulässig.
7.2 Erdgeschossige Terrassenbereiche (Privatgarten-Abschnitte) dürfen allenfalls mit Stabgitterzäu-nen bis zu einer Höhe von 1,00 m bzw. alternativ mit geschlitzten Laubgehölzhecken aus Hainbuche abgegrenzt werden.
8. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
8.1 Stützelemente/-mauern an den Grundstücksgrenzen im Norden, Osten und Süden sind bis zu 1,50 m Höhe zulässig.
8.2 Stützmauern in Form von Absturzsicherungen bei der Tiefgaragen- und -Ausfahrt sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über fertigem Gelände zulässig.
8.3 Um das geplante Geländeniveau von 385,12 m ü NNH zu erhalten, sind An-/Auffüllungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
9. PRIVATE VERKEHRSFÄCHEN
9.1 Die Befestigung der Fahrwege mit Asphalt ist zulässig.
9.2 Die PKW-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.
10. UNTERBAUUNG
10.1 Unterbauungen (z.B. Tiefgaragen) ausserhalb von Gebäuden sind mit mind. 40 cm Pflanzen-substrat (Humus, Oberboden) zu überdecken und intensiv zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für Verkehrsflächen jeglicher Art beansprucht werden.
10.2 Kellergeschosse sind als wasserdichte Massnahmen auszubilden.
11. WERBEANLAGEN
11.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden bis maximal 4 m über Gelände und mit einer Fläche von maximal 2 m² Größe zulässig. Die Werbeanlagen sind nur parallel zu den Gebäudeaußenwänden mit max. 15 cm Ausladung zulässig.

- 11.2 Unzulässig sind Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebenge-bäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich be-wegende Werbeanlagen.
12. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN - IMMISSIONSSCHUTZ
12.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz müssen it Gutachten der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG, Ingolstadt nicht vorgenommen werden (Anlage 6)
13. NIEDERSCHLAGSWASSER
13.1 Sämtliches Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück über Rückhalte-/Speicherein-richtungen zurückzuhalten und bestmöglich zu versickern.
13.2 Für die Ableitung der Niederschläge aus Asphalt- und Stellplatzflächen ist eine Regenwasser-behandlung vorzunehmen.

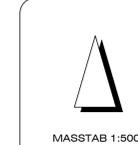
V. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen:
1.2 Auswahlhilfe für Bäume
1.3 Auswahlhilfe für Sträucher:
1.4 Auswahlhilfe für Bodendecker:
1.5 Dauerhafter Erhalt der Pflanzungen und Pflege

* 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 Reaktor-sicherheit vom 17. April 2000 zu berücksichtigen.

VI. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Bodendenkmäler:
2. Zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen sind die Art. 47, 48 und 50 (AGBO) zu beachten.
3. Feststofffeuerungsanlagen:
4. Der Unterbau von Verkehrsflächen sollte - soweit möglich - mit Baustoffrecyclingmaterial ausgeführt werden.
5. Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung unweitverbreiteter Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Wasser mittels regenerativer Energieträger zu achten.
6. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzender Streifenstoffe und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, vor angrenzender Vegetation und der Pflanz von Haus- und Wildpflanzen, auch auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.
7. Von zusätzlichen Wasserrückhalteanlagen (Daggen) wird generell empfohlen, bei erforderlichen Ausbaurbeiten das anstehende Erdreich von einem qualifizierten Person zu entnehmen und fachgerecht zu entsorgen.
8. Hinsichtlich etwaig vorhandenen Altlasten und deren weiterführende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landratsamtes empfohlen.
9. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol=Solitär, 3xv=3 verpflanzt, StU=Stammumfang in cm, o.B./n.B.= ohne/mit Wurzelballen.
10. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol=Solitär, 3xv=3 verpflanzt, StU=Stammumfang in cm, o.B./n.B.= ohne/mit Wurzelballen.
11. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol=Solitär, 3xv=3 verpflanzt, StU=Stammumfang in cm, o.B./n.B.= ohne/mit Wurzelballen.
12. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol=Solitär, 3xv=3 verpflanzt, StU=Stammumfang in cm, o.B./n.B.= ohne/mit Wurzelballen.
13. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol=Solitär, 3xv=3 verpflanzt, StU=Stammumfang in cm, o.B./n.B.= ohne/mit Wurzelballen.
14. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol=Solitär, 3xv=3 verpflanzt, StU=Stammumfang in cm, o.B./n.B.= ohne/mit Wurzelballen.
15. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol=Solitär, 3xv=3 verpflanzt, StU=Stammumfang in cm, o.B./n.B.= ohne/mit Wurzelballen.
16. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol=Solitär, 3xv=3 verpflanzt, StU=Stammumfang in cm, o.B./n.B.= ohne/mit Wurzelballen.
17. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol=Solitär, 3xv=3 verpflanzt, StU=Stammumfang in cm, o.B./n.B.= ohne/mit Wurzelballen.
18. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol=Solitär, 3xv=3 verpflanzt, StU=Stammumfang in cm, o.B./n.B.= ohne/mit Wurzelballen.
19. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol=Solitär, 3xv=3 verpflanzt, StU=Stammumfang in cm, o.B./n.B.= ohne/mit Wurzelballen.
20. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol=Solitär, 3xv=3 verpflanzt, StU=Stammumfang in cm, o.B./n.B.= ohne/mit Wurzelballen.



VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHN-PARK IM LABERTAL"

AUFSTELLUNG GEM. § 13 a BAUGB IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
MARKT: MALLERSDORF-PFAPFENBERG
REG.-BEZIRK: STRAUBING-BÖGEN NIEDERBAYERN

Der Markt/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsförmlich bekannt gemacht.

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

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

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

MALLERSDORF-PFAPFENBERG, den
Christian Dobmeier (Erster Bürgermeister)

