

BEBAUUNGSPLAN
MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN

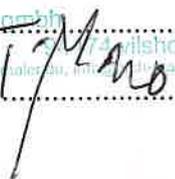
**Schönberg – „An der Deggendorfer Straße“
Allgemeines Wohngebiet (WA) - §4 BauNVO
Sondergebiet Einzelhandel (SO) - §11 BauNVO**

Gemeinde: Markt Schönberg
Landkreis: Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk: Niederbayern
Fl.Nr. i. Geltungsbereich: 808 Gemarkung Mitternach

Planfassung :
Vilshofen, 03.11.2020

Architekt:

maier + maier
architekten gmbh
schillerstrasse 29 94474 vilshofen
tel 08541-96410 www.arch-maier.de



maier + maier architekten
schillerstrasse 29
94474 vilshofen
Tel. 08541 – 96410
www.arch-maier.de

Inhaltsverzeichnis

1	Verfahren	3
2	Bebauungsplan	4
3	Begründung	5 - 6
4	Textliche Festsetzungen	7-12
5	Textliche Hinweise	12
6	Zeichenerklärung für planliche Festsetzungen	13-14
7	Zeichenerklärung für planliche Hinweise	14
8	Anlage 1: Schallschutztechnischer Bericht	
9	Anlage 2: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	
10	Anlage 3: Hydrogeologischer Bericht	

Verfahrensvermerk Bebauungsplan SO/WA „An der Deggendorfer Straße“

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **03.03.2020** gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 03. November 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und gleichzeitig den Vorentwurf gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schönberg, den

(Siegel)

Martin Pichler, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Schönberg, den

(Siegel)

Martin Pichler, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schönberg, den

(Siegel)

Martin Pichler, Erster Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan Sondergebiet „An der Deggendorfer Straße“

1.) Planungsgrundlage

Deckblatt Nr. 19 zum gültigen Flächennutzungsplan mit Ausweisung des Plangebiets als Gewerbegebiet (GE). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 20 geändert, so dass die Fläche als Sondergebiet für Einzelhandel bzw. allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist. Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für den Geltungsbereich derzeit nicht.

2. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB – Umweltprüfung

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. §13a BauGB handelt und die Grundfläche des Gebietes mit 17.668m² unter 20.000m² liegt (§13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB), erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren.

Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs.1 BauGB wird abgesehen (§13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. §13Abs.2 Satz1 Nr.1 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und weniger als 20.000 m² festgesetzte Grundfläche besitzen, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, also die Eingriffsregelung nicht anwendbar.

Bei der vorliegenden Maßnahme der Innenentwicklung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung von Flächen im Innenbereich, die der Nutzung als Sondergebiet für Einzelhandel und als Allgemeines Wohngebiet zugeführt werden sollen. Die Grundfläche beträgt ca. 17.668 m². Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind nicht zu erwarten.

2.) Zweck und Ziel der Planung

Durch die Schließung eines Industriebetriebs entstand im dargestellten Geltungsbereich jahrelang eine ungenutzte Industriebrachfläche im Ortskern des Marktes Schönberg, die sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild von Schönberg hat.

Ziel der Planung ist es nun diese innerörtliche Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen und eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sicherzustellen. Das Gelände befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Schönberg“ (Fassung vom 16.10.2018). Im Rahmen der Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchung wurde das Gelände eingehend untersucht und zur Umstrukturierung/Aufwertung mit Handels-/ und Wohnnutzung planungstechnisch konzeptioniert.

Ein vom Markt Schönberg beauftragtes Standortgutachten „Gewerbe- und Industriegebiet“ vom 27.11.2013 kommt ebenfalls zur abschließenden Bewertung, dass sich die Flächen des Geltungsbereiches besser für Handelsnutzungen oder auch als neuer Wohnstandort eignen.

So ist nun geplant, auf der östlichen Teilfläche des Geltungsbereichs ein Sondergebiet für Einzelhandel auszuweisen, um das im Ort vorhandene Warenangebot für die örtliche Bevölkerung zu ergänzen und zu erweitern. Es soll damit erreicht werden, dass sich die Einwohner des Marktes Schönberg in der eigenen Gemeinde eine funktionierende Nahversorgung erhalten. Der Standort ist dafür geeignet, da eine fußläufige Erreichbarkeit im Ort gegeben ist und es sich nicht um einen autorisierten Standort außerhalb des eigentlichen Ortes handelt. Außerdem übernimmt Schönberg als zentraler Ort auch eine gewisse Versorgungsfunktion für die benachbarten Orte, die zum Teil gar keine Nahversorgung haben. Die Erschließung über die Deggendorfer Straße stellt eine Anbindung an die B85 sicher, so dass auch für die Kunden aus den umliegenden Ortsteilen diese Verkaufsflächen verkehrstechnisch gut erreichbar sind. Die fußläufige Anbindung im Ortsbereich wird durch bestehende Gehwege und einen neuen Fußweg gewährleistet.

Auf der westlichen Fläche des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Damit soll die große Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindebereich gedeckt werden und auch verhindert werden, dass junge Familien aus Schönberg abwandern und auch Senioren, Paare und Alleinlebende geeigneten Wohnraum im Ort vorfinden.

Der Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan „an der Deggendorfer Straße“ wurde am 03.03.2020 durch den Marktrat gefasst.

3.) Planungserläuterung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals gewährleistet werden und eine gute Einbindung ins Ortsbild und die vorhandene Topographie sichergestellt werden.

Die Fläche wird aufgeteilt in ein Sondergebiet für Einzelhandel und ein allgemeines Wohngebiet (WA). Beide Teile werden über die Deggendorfer Straße erschlossen.

Der Baukörper für die Einzelhandelsflächen wird in einer U-Form angelegt, die sich zum Straßenraum öffnet. Im Innenbereich des U-förmigen Baukörpers befinden sich die Stellplätze für die Kunden, so dass die Umgebung bestmöglich vor Lärm geschützt wird. Außerdem sind dadurch kurze Wege zwischen den einzelnen Verkaufsflächen vorhanden. Wichtig ist bei der Planung, dass die einzelnen geplanten Geschäftseinheiten vollkommen autark funktionieren, d.h. mit eigenem Eingang, Lager, Personalbereich. Der Innenraum des U-förmigen Traktes soll dabei auch als Platz wahrgenommen werden. Von der Topographie her schiebt sich der Bau in den Hang hinein, so dass die Größe des Baukörpers von der vorhandenen Wohnbebauung aus nicht wahrgenommen und so empfunden wird. Die Anlieferung zum Einzelhandel erfolgt angrenzend zur derzeit bestehenden Anlieferung des bestehenden Norma-Marktes, die aufgelöst wird.

Die Wohnbebauung besteht aus L-förmigen Baukörpern, die so angeordnet werden, dass im Zentrum begrünte Innenhöfe entstehen, die sich zur freien Landschaft des Bayerischen Waldes hin öffnen.

Die Landschaft fließt in den Innenraum sozusagen hinein. Alle Wohneinheiten sind nach Süden bzw. Westen hin und somit zur freien Landschaft hin orientiert. Durch die geplanten 3 Vollgeschosse soll eine Nachverdichtung erfolgen und möglichst wenig Fläche versiegelt werden. Die Stellplätze und Carports sind direkt im Rücken der Einzelhandelsbebauung angeordnet, so dass auch hier eine optimale Abschirmung des Wohnraums vom Einzelhandel erreicht wird.

Die Anbindung an die bestehende Wohnbebauung wird durch einen neuen Fußweg hergestellt, so dass die Einzelhandelsflächen auf kurzem Wege auch für Fußgänger erreichbar sind.

4.) Erschließung

4.1 Wasserversorgung

Ein mengen- u. druckmäßig ausreichendes Wasserdargebot kann über das örtliche Wasserversorgungsnetz des Marktes Schönberg sichergestellt werden. Das örtliche Wasserversorgungsnetz des Marktes Schönberg wird durch die gemeindeeigenen Quellen gespeist, so dass jederzeit ein ausreichendes Wasserdargebot zur Verfügung steht.

4.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des geplanten Sondergebietes und des allg. Wohngebietes „An der Deggendorfer Straße“ erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal an der südwestlichen Grundstücksseite. Über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz wird das Schmutzwasser zur Kläranlage des Marktes Schönberg abgeleitet, wo es seine Ausreinigung findet.

4.3 Niederschlagswasser

Das gesammelte Niederschlagswasser wird über das dargestellte Regenrückhaltebecken (Rückhaltevolumen 239m³) gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet. Die Einleitmenge beträgt max. 30l/s. Der Anschluss des Regenrückhaltebeckens an den Regenwasserkanal erfolgt über eine ca. 14m lange Zuleitung (DN 200), die in den bestehenden Schacht SKSE495 südlich der Deggendorfer Str. zuläuft. Bei privaten Grundstücksentwässerungsanlagen sind die Vorgaben der DIN 1986-100 zu berücksichtigen.

4.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen zu beachten.

4.5 Löschwasserversorgung

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Dabei ist zu beachten, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150m nicht überschreitet.

4.6 Strassen

Das Bebauungsplangebiet wird über die Deggendorfer Straße erschlossen. Es wird Eine neue Zufahrt für das Sondergebiet Einzelhandel und das allg. Wohngebiet errichtet.

A.) Textliche Festsetzungen:

1.) Art der baulichen Nutzung:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - §4 BauNVO

Nicht zulässig sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe

1.2 Sondergebiet „SO Einzelhandel“ - §11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig sind:

- Verbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200m²
Für den Verkauf von Lebensmitteln und Getränken, sowie ein in Lebensmittelmärkten üblicher, untergeordneter Anteil von Non-Food-Sortimenten
- Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 350m². Dieser ist vollkommen unabhängig vom Verbrauchermarkt mit eigenem Eingang und eigenem Funktionsbereich zu betreiben.
- Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100m²
- Drogeriemarkt oder alternativ Modemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 600m²
- Cafe/Bistro mit einer max. Nutzfläche von 300m²

Die einzelnen Einheiten sind unabhängig voneinander mit eigenem Eingang und Funktionsbereich zu betreiben.

2.) Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs.1 und 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:

	GRZ	GFZ	Wandhöhe
Allg. Wohngebiet WA	max. 0,40	max. 0,60	max. 10,50m
SO „Einzelhandel“	max. 0,80	max. 0,80	max. 8,00m

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig gemessen oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.) Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise:

3.1 Die überbaubaren Grundstücksfläche werden gem. §9 Abs. 1 Bau GB i.V. mit §23 Abs. 1 Bau NVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Bau NVO sind zulässig. Anlagen für Tierhaltung sind unzulässig.

3.3 WA: Gem. § 22 Bau Abs.3 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

SO Einzelhandel: gem. §22 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da eine Länge der geplanten Gebäude von mehr als 50m zulässig ist.

4.) Bauliche Gestaltung:

4.1 Dachform: WA: Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach
SO: Pultdach, Satteldach

4.2 Dachneigung: Pultdach 5-15°, Satteldach 5-30°, Walmdach 10-30°, Flachdach 0-5°

4.3 Eindeckung: Naturrote, braune, schwarze oder anthrazite Pfannen
Blech- und Folieneindeckung; Gründach
Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten und im Bauantrag nachzuweisen.

- 4.4 Dachüberstände: Ortgang bis max. 1,00m
Traufe/First bis max. 1,00m
- 4.5 Dachgaube: nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° zulässig. Pro Dachfläche sind nur Gauben in einheitlicher Größe und Erscheinungsbild zulässig.
OK First Gaube muss mindestens 1,0m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Maximale Ansichtsfläche der Gaube 1,5m².
Abstand zu Ortgang mind. 3,00m
Abstand der Gauben untereinander mind. 2,00m
- 4.6 Zwerchgiebel: Der Zwerchgiebel ist in den mittleren drei Fünftel der Gebäudelängswand anzuordnen. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zulässige Breite des Zwerchgiebels: max. 4,00m.
Er darf max. mit einer Tiefe von 1,50m aus der Gebäudefront heraustreten.
Die Dachneigung des Hauptdaches darf nicht unterschritten werden. Der First muss mind. 0,50m unter OK Hauptdachfirst liegen.
- 4.7 Firstrichtung: Die Firstrichtung ist nicht zwingend festgelegt, ist jedoch immer parallel zur Längsseite des Hauses zu legen.
- 4.8 Gelände-
nivellierung: a) WA
Abgrabungen bis max. 1,50 m sind zulässig
Aufschüttungen bis max. 1,00 m sind zulässig.
Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten.
Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.
Der natürliche Geländeverlauf im Bereich der Grundstücksgrenzen ist zu erhalten.
- b) SO Einzelhandel:
Wegen der besonderen Geländesituation in diesem Bereich sind Aufschüttungen bis max. 1,50m und Abgrabungen bis max. 2,00m zulässig
- 4.9 Böschungsmauern: bis max. 1,00 m zulässig, Ausführungen in Sichtbeton, als Bruchsteinmauer oder Gabionenwand.
Zur Straße sind Böschungsmauern nur max. 1,0 m hoch zulässig.
Pflanzringe jeder Art sind unzulässig.
- 4.10 Gestaltung des Baukörpers Als Baukörper wird eine einfache Form im Verhältnis 1,3 : 1 festgeschrieben. Fassadengestaltung mit Scheibenputz, Rieselputz oder Glattputz in gedeckten Farben. Keine grellen Anstriche.
Verkleidungen in Holz oder Holzwerkstoffen sind zulässig.
- 4.11 Zugang: Der Zugang zu den Häusern ist als wasserdurchlässiger Belag auszuführen.
- 4.12 Einfriedung: An den Verkehrsflächen sind nur Holz- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m ohne Sockel zulässig. Zu den Nachbarparzellen sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m ohne Sockel zulässig. Die Einfriedungen sind mind. 0,50 m vom Fahrbahn- oder Gehwegrand entfernt, anzubringen, d.h. ins Privatgrundstück zu setzen. Diese Fläche darf nicht versiegelt

werden, verbleibt im Privateigentum und ist vom Grundstückseigentümer zu pflegen. Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzen, dürfen zum Nachbargrundstück nicht eingezäunt werden. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

4.13 Garagen Garagen/Stellplätze sind neben den dafür festgesetzten Flächen auch innerhalb des Bauraumes zulässig.
Bei Hanglage sind entgegen der BayBO Art.6 Abs.9 bei Grenzgaragen auch Wandhöhen bis maximal 3,50m zulässig.
Stellplätze müssen versickerungsfähig ausgebildet werden.

4.14 Abstandsflächen Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO ist zwischen den Fl.-Nr. 808 und 808/3 sowie an der Grenze zwischen Sondergebiet und allgemeinem Wohngebiet außer Kraft gesetzt. Vorrang haben hier die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

4.15 Solarnutzung zulässig auf Dachflächen, Aufständereien sind unzulässig.

4.16 Werbeanlagen Für den Einzelhandel sind im Einfahrtsbereich insgesamt 2 Pylone max. 2,50/1,00m zulässig sowie am Gebäude eine Werbetafel max. 10,00/1,20m.

4.17 Immssionsschutz

- (1) Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Nord geplanter Gebäude im Nutzungsbereich WA ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Aufenthalts-und Ruheräume	Büroräume u.ä.
	erf. R'w,ges	
III	35 dB	30 dB

- (2) Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauteste Fassade.
- (3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.
- (4) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (5) Der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird bei schutzbedürftigen Räumen festgesetzt.
- (6) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.
- (7) Die Schalleistung von Klimageräten und Lüftungen darf eine Schalleistung L_{WA} von 69 dB(A) nicht übersteigen.
- (8) Die Schalleistung von Verflüssigern darf tags eine Schalleistung L_{WA} von 70 dB(A) und nachts von 65 dB(A) nicht übersteigen.
- (9) Die Ladezone des NORMA-Marktes ist einzuhausen; Das Tor der Innenrampe ist mit einer Torrandabdichtung auszustatten.
- (10) Die Ladezone des EDEKA-Marktes ist auf eine Länge von 12m einzuhausen; Das Tor der Innenrampe ist mit einer Torrandabdichtung auszustatten.

5.) Öffentliche Fußwege

- 5.1 Der Fußweg innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Breite von max. 2,00 m ist in wassergebundener Bauweise auszuführen. Die Verkehrsflächen müssen auch mit dem Rollstuhl leicht und erschütterungsarm befahrbar sein. Die DIN 18040 ist zu beachten.

6. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

6.1 Private / halböffentliche Grünflächen

Die privaten / halböffentlichen Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden und entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf den privaten / halböffentlichen Grünflächen Bäume der I. Ordnung oder II. Ordnung gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes artgleich zu ersetzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten zu pflanzender Bäume kann geringfügig, falls technisch und gestalterisch erforderlich, abgewichen werden.

Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes erfolgt gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und wird im Rahmen der Bauanträge mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen.

Anfallender Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.

6.2 Autochthones Pflanzmaterial / Saatgut

Im Bereich der privaten / halböffentlichen Grünflächen wird die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial / Saatgut empfohlen.

Das autochthone Pflanzmaterial / Saatgut muss dem Ursprungsgebiet UG 19 - Bayerischer u. Oberpfälzer Wald entsprechen.

6.3 Artenliste der zu pflanzenden Bäume

Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt: 26 (Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinwald), 28, 36 (Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland) sowie – bevorzugt – 37 (Bayerischer Wald).

Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

Botanische Bez.	Dt. Name	Forstliche Herkunft
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	800 03 Südostdeutsches Hügel- und Bergland
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	801 06 Südostdeutsches Hügel- und Bergland,

Botanische Bez.	Dt. Name	Forstliche Herkunft
		kolline Stufe
Fagus sylvatica	Rot-Buche	810 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald, submontane Stufe
Tilia cordata	Winter-Linde	823 06 Südostdeutsches Hügel- und Bergland
Quercus robur	Stiel-Eiche	817 08 Südostdeutsches Hügel- und Bergland
Quercus petraea	Trauben-Eiche	818 12 Südostdeutsches Hügel- und Bergland

Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

Botanische Bez.	Dt. Name	Forstliche Herkunft
Acer campestre	Feld-Ahorn	keine Angabe
Betula pendula	Hänge-Birke	804 03 Südostdeutsches Hügel- und Bergland
Carpinus betulus	Hainbuche	806 03 Südostdeutsches Hügel- und Bergland
Populus tremula	Zitter-Pappel	keine Angabe
Sorbus aucuparia	Eberesche	keine Angabe

Alle heimischen Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme (am Ortstrand nur Hochstämme zulässig)

Sträucher freiwachsende Hecken

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge.

Botanische Bez.	Dt. Name	Bemerkung
Berberis vulgaris	Sauerdorn, Berberitze	
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata bevorzugen!
Frangula alnus	Faulbaum	
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche	
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	
Rosa canina	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
Salix aurita	Öhrchenweide	
Salix cinerea	Aschweide	
Salix purpurea	Purpurweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Sambucus racemosa	Traubenholunder	
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	

Sträucher geschnittene Hecken

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv.

mit oder ohne Ballen, 80-100 cm

Acer campestre Feld-Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Ligustrum vulgare Liguster

- 6.4 Nicht zulässige Gehölze
Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.
- 6.5 Grenzabstände /Pflanzabstände
Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Auf die gesetzlichen Grenzabstände wird hingewiesen.

Die zu pflanzenden Bäumen sind in einem Pflanzabstand zwischen 8 m und 10 m zu pflanzen

7.) Hinweise

- 7.1 Müllentsorgung: Die Müllentsorgung ist durch die ZAW gesichert. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung der ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standortes für ggf. notwendige Müllnormgrößenbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- und Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung der Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.
- 7.2 Altlasten: Nach dem Altlastengutachten sind keine Altlasten im Planungsgebiet nachgewiesen.
- 7.3 Denkmalpflege Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 DSchG unterliegen.
- 7.4 Georisiken Derzeit gibt es keine Hinweise auf Georisiken
- 7.5 Duldungspflicht : Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.
- 7.6 Mobilfunkanlagen: Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.
- 7.7 Wassergefährdende Stoffe: Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B.Heizöl) ist die Anlagenverordnung –VawS- einschlägig.

B) Planliche Festsetzungen:

1.) Geltungsbereich



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

2.) Verkehrsflächen/Grünflächen



Fußweg

3.) Grünflächen/ Grünordnung:

3.1



Private / halböffentliche Grünflächen

3.2



Baum zu erhalten

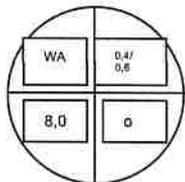
3.3



Baum zu pflanzen

4.) Planzeichen

4.1



Art der Nutzung, Grundflächenzahl/Geschosflächenzahl

4.2

abw

abweichende Bauweise

4.3



Baugrenze

4.4



Nebenflächen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

4.5

0,6

Geschoßflächenzahl

4.6

0,4

Grundflächenzahl

4.7



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

4.8



Ein-/Ausfahrt

4.9



Spielplatz

4.10	R	Regenrückhaltebecken
4.11		Fassadenflächen mit Schallschutzanforderungen gem. Textlicher Festsetzungen 4.17

C) Planliche Hinweise

4.1		Vorgeschlagene Bebauung
4.2		Parzellennummer
4.4	<u>808</u>	Flurnummer
4.5		Parkplatz
4.6	Ga	Garage/Carport