FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie Art. 6 und 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 Nr.1 BAUGB)
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Anlagen und Einrichtungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB)
2.1 Zulässige Grund -/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
Einzelhaus (Parzellen 6-18, 20-25)	max. 0,35	max. 0,5
Doppelhaushälfte (Parzellen 1, 2, 4, 5)	max. 0,4	max. 0,6
Mehrfamilienhaus (Parzellen 3, 19)	max. 0,4	max. 0,6

Hinweis nach § 19 Abs. 4 Sätze 1, 2 und 3 BauNVO:
Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Garagen, Carports und Nebenanlagen einschließlich deren Zufahrten um bis zum 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Wohngebäude
- max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Bauweise
- Bautyp A: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D), das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
- Bautyp B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I), das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
- Bautyp C: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D), das 2. Vollgeschoss ist im Erdgeschoss anzuordnen.
- Bautyp D: Erdgeschoss , 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D), das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

Nutzungen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur für Kellergeschosse erlaubt.

Ab einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe ist die Bauweise gemäß Bautyp C anzuwenden. Die gewählte Bauweise ist durch ein Höhennivellement darzulegen.

Definition:
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

2.2.2 Zubehöranlagen für Garagen/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig.
Bauweise: Erdgeschoss .
Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen. Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
Die FFOK-Erdgeschoss, die Wandhöhe sowie die Dachneigung der Hauptgebäude der Parzellen 1/2 und 4/5 sowie generell der aneinandergrenzenden Garagen sind jeweils aufeinander abzustimmen und höhengleich auszuführen.

2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude:		max. 3,00 m.
Wohngebäude:	Bautyp A:	max. 5,00 m,
	Bautyp B:	max. 6,50 m,
	Bautyp C:	max. 5,00 m/ 7,50 m,
	Bautyp D:	max. 7,00 m.

Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bzw. FFOK-Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die FFOK-Erdgeschoss bzw. FFOK-Untergeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen).
Eine Höhendifferenz von max. 0,5 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:
Wohngebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Garagen/ Carports/ Nebengebäude: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

4 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Eine Drehung um 90° ist zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

5.1 Private Verkehrsflächen

5.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten zu erfolgen.

5.1.2 Stauraum
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Der KfZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

5.1.3 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.
Anzahl der Stellplätze: 1,5 je Wohnung.

Hinweis:
Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierfür ist eine isolierte Befreiung gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

5.2 Abstandsflächen
Parzellen 1, 2, 4 und 5:
Gebäude und bauliche Anlagen können gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO entsprechend der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der festgesetzten Höhenentwicklung errichtet werden.
Parzellen 3, 6-25:
Die Abstandsflächen bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 BayBO.
Hinweise:
Eine Grenzbebauung ist für Garagen/ Carports/ Nebengebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 9,00 m zulässig. Aneinandergereihte Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

NUTZUNG	WOHNUNGEN
Einzelhaus	max. 2 je Wohngebäude
Doppelhaushälfte	max. 1 je Doppelhaushälfte
Mehrfamilienhaus	max. 5 je Wohngebäude

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)
7.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

7.1.1 Nebenanlagen

Dachform:	Flachdach (FD) / Pultdach (PD) / Satteldach (SD) / Walmdach (WD).
Dachneigung:	SD/ PD 25-45°, WD 15-25°.
Dachdeckung:	Ziegel- und Betondachsteine rot/ braun/ grau/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut. Bei PD auch Bahnendeckung in Blech/ Titanzink oder extensive Dachbegrünung.
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 0,60 m;
Dachgauben:	unzulässig;
Zwerch-/ Standgiebel:	unzulässig.

7.1.2 Wohngebäude

Bautyp A:

Dachform:	Satteldach (SD)/ auch höhenversetzt.
Dachneigung:	30-45°.
Dachdeckung:	Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/ grau/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 0,60 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachgauben:	Zulässig Giebel- oder Schleppgauben; aneinandergereihte Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
Zwerch-/ Standgiebel:	zulässig, jedoch max. 1/3 der Dachlänge; aneinandergereihte sind unzulässig.

Bautyp B:

Dachform:	Satteldach (SD), auch höhenversetzt / Walmdach (WD).
Dachneigung:	15-25°.
Dachdeckung:	Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/ grau/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 0,60 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachgauben:	unzulässig.
Zwerch-/ Standgiebel:	zulässig, jedoch max. 1/3 der Dachlänge; aneinandergereihte sind unzulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Bautyp C:

Dachform:	Satteldach (SD)/ auch höhenversetzt.
Dachneigung:	30-45°.
Dachdeckung:	Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/ grau/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 0,60 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachgauben:	Zulässig Giebel- oder Schleppgauben; aneinandergereihte Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
Zwerch-/ Standgiebel:	zulässig, jedoch max. 1/3 der Dachlänge; aneinandergereihte sind unzulässig.

Bautyp D:

Dachform:	Satteldach (SD)/ auch höhenversetzt.
Dachneigung:	30-45°.
Dachdeckung:	Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/ grau/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 0,60 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachgauben:	Zulässig Giebel- oder Schleppgauben; aneinandergereihte Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
Zwerch-/ Standgiebel:	zulässig, jedoch max. 1/3 der Dachlänge; aneinandergereihte sind unzulässig.

7.2 Alternative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nicht zulässig.

7.3 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Holzzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune; zusätzlich sind Mauern aus Naturstein oder Gabionen zulässig.
Höhe der Einfriedung:	Straßenseitige Begrenzung max. 1,20 m über fertigem Gelände; seitliche und rückwärtige Begrenzung max. 2,00 m über fertigem Gelände.
Sockel:	bis max. 10 cm Höhe zulässig.

Hinweise:
Bei der Errichtung von Mauern aus Natursteinen oder Gabionen ist auf ausreichend große Durchlässe für Kleinsäuger zu achten.

7.4 Gestaltung des Geländes

7.4.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 1,00 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Die Geländeveränderungen dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.

7.4.2 Stützmauern

Art und Ausführung:	Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern;
Höhe:	Bis max. 1,00 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss bzw. FFOK-Untergeschoss.

7.5 NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhaltemulden oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

8 Entwässerungsplanung
Die Vorlage eines Entwässerungsplanes zusammen mit dem Bauantrag wird zwingend vorgeschrieben. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Herrngiersdorf in der aktuellen Fassung wird verwiesen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i. V. m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

9 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE
Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten: untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – sind mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

10 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

11 GESTALTUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN
Hinweise:
Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der straßenraumprägenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Siehe dazu auch Ziffer 11.4.

Anfallendes Mähgut ist am darauffolgenden Tag abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung sind nicht gestattet.

Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u. g. Vorgaben zu pflegen.

11.1 Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün

Gestaltungsmaßnahmen:
- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem salzverträglichen Arten aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Ansaatstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30% und der Gräseranteil 70%.

Pflegemaßnahmen:
Ein- bis zweischürige Mahd je nach Aufwuchsmenge:
- erster Schnitt Anfang Juni,
- zweiter Schnitt Anfang August.

11.2 Öffentliche Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese

Gestaltungsmaßnahmen:
- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische, nährstoffreiche Standorte aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser. Ansaatstärke 4 g/m².
- In unregelmäßigen Abständen sind Strauchpflanzungen entsprechend der Plandarstellung vorzunehmen. Es sind dazu Straucharten der Artenliste unter Ziffer 12.3 in den jeweils festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Es ist auf einen Pflanzverband von mindestens 2,0 x 3,0 m und jeweils 3 - 7 Pflanzen einer Art zu achten. Des Weiteren sind Bäume der Artenlisten 12.1 oder 12.2 gemäß der Plandarstellung zu pflanzen.

Pflegemaßnahmen:
In den ersten drei Jahren ist eine ein- bis zweischürige Mahd, evtl. auch dreischürige Mahd – Häufigkeit in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge – durchzuführen:
- erster Schnitt Anfang Juni,
- zweiter Schnitt Anfang August,
- dritter Schnitt Ende September.

Im Weiteren ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge:
- erster Schnitt im Juni,
- zweiter Schnitt im September.

Alle drei Jahre einschürige Mahd im September.
Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.

11.3 Öffentliche Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur

Gestaltungsmaßnahme:
Es ist eine Saatgutmischung aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Der Wildkräuter- und Gräseranteil beträgt jeweils 50%. Ansaat im Spätsommer. Ansaatstärke 2 g/m².

Pflegemaßnahmen:
In mehrjährigem Abstand nach Bedarf. Im September, zusammen mit der letzten Wiesenmahd (siehe Ziffer 11.2).

11.4 Pflanzgebote

Bäume:
Auf den dargestellten Standorten sind Bäume der Artenlisten 12.1 oder optional 12.2 zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen. Der Standort kann bei etwaiger Grundstücksparzellierung durch Verschieben von bis zu 5,00 m vom Planeintrag angepasst werden.

Strauchpflanzungen:
Beabsichtigt ist die Anlage mesophiler Gebüsche mit einzelnen Überhältern.
- Die Strauchpflanzungen sind mindestens dreireihig vorzunehmen. Es gelten ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,50 m und ein Reihenabstand von 1,00 m, wobei die Reihen auf Lücke zu setzen sind. Die Pflanzung hat in Gruppen von 7-9 Stück einer Art (Artenliste 12.3) zu geschehen.

Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.
Bei Gehölzen, die straßenwirksam festgesetzt sind, ist eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zuzüglich Sicherheitsabstand sicherzustellen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

12 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

12.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich;
Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm:
- *Acer platanoides* — *Spitz-Ahorn,*
- *Acer pseudoplatanus* — *Berg-Ahorn,*
- *Alnus glutinosa* — *Schwarz-Erle,*
- *Betula pendula* — *Sand-Birke,*
- *Fraxinus excelsior* — *Gemeine Esche,*
- *Quercus robur* — *Stiel-Eiche,*
- *Tilia cordata* — *Winter-Linde*

und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich;
Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, Höhe 125-150 cm:
- *Acer campestre* — Feld-Ahorn,
- *Carpinus betulus* — Hainbuche,
- *Malus sylvestris* — Holz-Apfel,
- *Prunus avium* — Vogel-Kirsche,
- *Pyrus pyraster* — Holz-Birne,
- *Salix alba* — Silber-Weide,
- *Sorbus aucuparia* — Gemeine Eberesche,
- *Sorbus aria* — Mehlbeere

und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.3 Sträucher
Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm:
- *Berberis vulgaris* — Berberitze,
- *Cornus mas* — Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* — Roter Hartriegel,
- *Corylus avellana* — Haselnuss,
- *Crataegus monogyna* — Weißdorn,
- *Euonymus europaeus* — Pfaffenhütchen,
- *Ligustrum vulgare* — Liguster,
- *Lonicera xylosteum* — Rote Heckenkirsche,
- *Rhamnus catharticus* — Kreuzdorn,
- *Salix aurita* — Öhrchen-Weide,
- *Salix caprea* — Salweide,
- *Salix cinera* — Grau-Weide,
- *Salix viminalis* — Flecht-Weide,
- *Viburnum lantana* — Wolliger Schneeball

und andere heimische, standortgerechte Arten.

HINWEISE DURCH TEXT

6 HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENT
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Im Zusammenhang mit der Thematik Hochwasserschutz wird zusätzlich auf die gemeinsame Arbeitshilfe „Hochwasser und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen Bau und Verkehr (StMB) sowie für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) verwiesen.

7 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

8 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

9 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

10 ARTENSCHUTZ
Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

11 DIN-NORMEN
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.

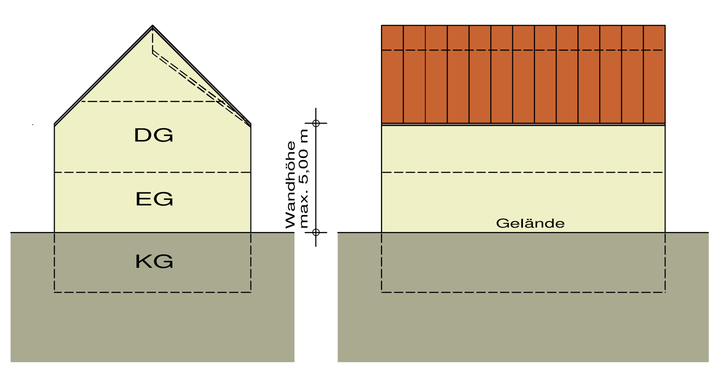
12 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummer 43 der Gemarkung Herrngiersdorf mit einer Fläche von 22.089 m².

13 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

SCHEMASCHNITTE
M 1 : 200
ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

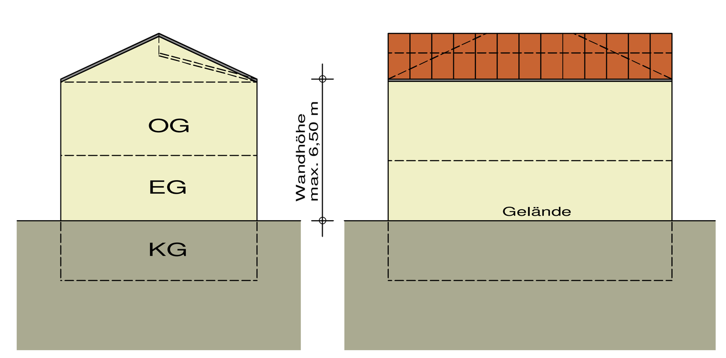
BAUTYP A: (Parzellen 1, 2, 4-18, 20-25)

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Dachform: Satteldach, auch höhenversetzt
Dachneigung: 30-45°



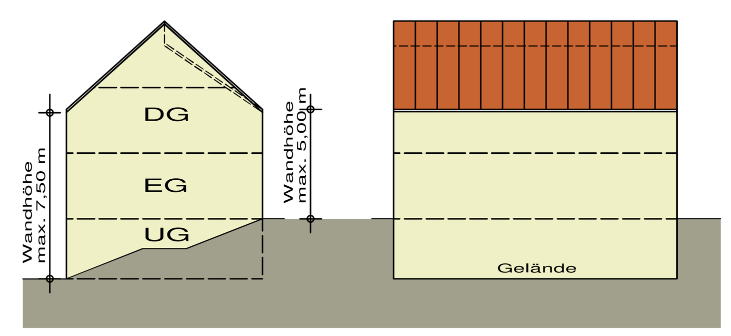
BAUTYP B: (Parzellen 1, 2, 4-18, 20-25)

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I)
Dachform: Satteldach, auch höhenversetzt / Walmdach
Dachneigung: 15-25°



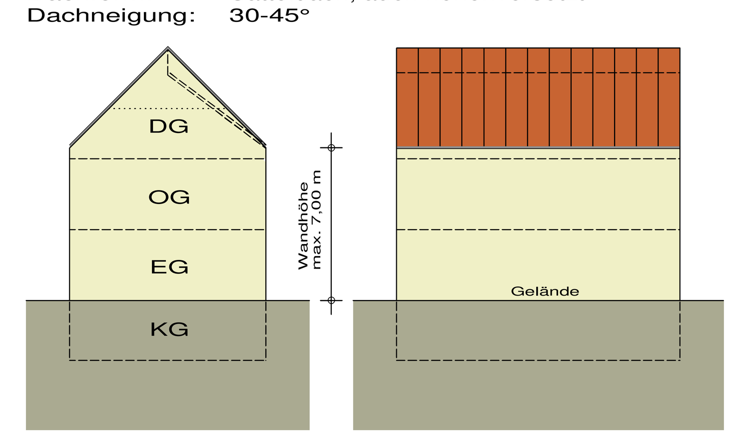
BAUTYP C: (Parzellen 1, 2, 4-18, 20-25)

BAUWEISE:
Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D)
Dachform: Satteldach, auch höhenversetzt
Dachneigung: 30-45°



BAUTYP D: (Parzellen 3, 19)

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
Dachform: Satteldach, auch höhenversetzt
Dachneigung: 30-45°



HINWEISE DURCH TEXT

1 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 DENKMALSCHUTZ
Bodendenkmäler sind im Bereich der geplanten Wohngebietsausweisung nicht bekannt.
Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist dies umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

4 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstückentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Herrngiersdorf hat in der Sitzung vom 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand vom 09.11.2020 bis 23.11.2020 statt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Beim Oberfeld" in der Fassung vom 17.09.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2020 bis 22.01.2021 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Beim Oberfeld" wurde mit Beschluss vom 18.02.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 18.02.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Herrngiersdorf, den …………………
1. Bürgermeisterin

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Herrngiersdorf, den …………………
1. Bürgermeisterin

6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Beim Oberfeld" wird am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Beim Oberfeld" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Herrngiersdorf, den …………………
1. Bürgermeisterin

PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan.
Außerhalb der Baufenster ist auf den ausgewiesenen Baugrundstücksflächen die Errichtung von Stellplätzen sowie von verfahrensfreien Nebengebäuden nach Art. 57 der BayBO bis zu einer Größe von 4,00 m x 3,00 m und einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe Ziffer 1 der Festsetzungen durch Text)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
- II — max. 2 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Anbauten, Wintergärten, Terrassen-Überdachungen, etc. ist bis 2,00 m zulässig. Zwerch-/ Standgiebel dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Multifunktionsstreifen — Zum Ausweichen, Gehen, Parken nutzbar
- Parkfläche
- Öffentlicher Gehweg — Ausführung mit Asphaltbelag
- Öffentlicher Gehweg — Ausführung mit wassergebundener Decke
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtfelder — Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Private Verkehrsfläche — Nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen
- Einfahrt Garagen/ Carports

Flächen für Versorgungseinrichtungen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Ableitung von Regenwasser — Ausführung als offenes Gerinne bzw. naturnahes Graben-/ Muldensystem innerhalb öffentlicher Grünflächen
- Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung — Ausführung als naturnahes Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Überlauf in den Vorfluter

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegleitgrün (s. Ziffer 11.1 der Festsetzungen durch Text)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche — Ausführung als extensiv genutzte Wiese zur Ortsrandausbildung bzw. zur Integration öffentlicher Rückhaltemaßnahmen; Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese (s. Ziffer 11.2 der Festsetzungen durch Text)
- Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche — Hausgartennutzung (s. Ziffer 10 der Festsetzungen durch Text)
- Hochstaudenflur – Bestand, zu erhalten
- Hochstaudenflur – Planung (s. Ziffer 11.3 der Festsetzungen durch Text)
- Baum – Pflanzgebot (s. Ziffer 11.4 der Festsetzungen durch Text)
- Strauchpflanzung – Pflanzgebot (s. Ziffer 11.4 der Festsetzungen durch Text)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sonstige Planzeichen
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Fließrichtung
- 4,00 m — Vermaßungsbeispiel
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.3.2 der Festsetzungen durch Text) Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG/ FFOK-UG) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze zur Verkehrserschließung mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen gemäß Planzeichen. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauGB
- Bebauung (Beispiel)
- GA/CP — Garagen/ Carports (Beispiel)
- Grundstücksgrenze (Beispiel)
- 6 — Parzellennummer (Beispiel)
- 567 m² — Parzellengröße (Beispiel)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
- Firstrichtung (s. Ziffer 4 der Festsetzungen durch Text)
- Baum – außerhalb des Geltungsbereiches
- 7238-0295-004 — Biotopkartierung Flachland mit Biotopteilflächennummer — Nachrichtliche Übernahme: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de
- Siegersbach/ Graben
- Trafostation – außerhalb des Geltungsbereiches
- 410 — Höhenschichtlinie in Metern – Gelände bestehend
- Böschung
- 12 — Baubestand mit Hausnummer
- 43 — Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
BEIM OBERFELD

GEMEINDE	HERRNGIERSDORF
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Herrngiersdorf
erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I 1057) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Beim Oberfeld" als Satzung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 18.02.2021 einschließlich Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	VG Langquaid Gemeinde Herrngiersdorf Marktplatz 24 84085 Langquaid
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000 Schemaschnitte M 1:200
Stand	18.02.2021

Bearbeitung	Sep. 2020	Kü
Geändert Anlass		
§ 13a BauGB		
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	Febr. 2021	Kü
Projekt Nr.		
19-1179_BBP		