FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

BEBAUUNGSPLAN

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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 Nr.1 BAUGB) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

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

- - Bauweise Bautyp A: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D). das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen. Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I), das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen. Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+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.
- 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.
- Höhe baulicher Anlagen Die FFOK-Erdgeschoss, die Wandhöhe sowie die Dachneigung der Hauptgebäude der Parzellen
- abzustimmen und höhengleich auszuführen. 2.3.1 Wandhöhe max. 3,00 m. Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude Wohngebäude: Bautyp A max. 5,00 m, max. 6,50 m. Bautyp B
- max. 7,00 m. Bautyp D 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 2.3.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 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.

SCHEMASCHNITTE

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

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.

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

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: Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt das normale Abstandsflächenrecht des

Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung. 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.

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	

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

7.1.1 Nebenanlagen Flachdach (FD) / Pultdach (PD) / Satteldach (SD) / Walmdach (WD). Dachform: SD/ PD 25-45°. Dachneigung: 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.

Satteldach (SD)/ auch höhenversetzt.

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,60 m; Dachgauben: Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig. 7.1.2 Wohngebäude

Dachneigung: Dachdeckung: Dachüberstand: Dachgauben:

Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/ grau/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut. Ortgang und Traufe max. 0,60 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m. Zulässig Giebel- oder Schleppgauben; aneinandergereihte Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässia. Zwerch-/ Standgiebel: zulässig, jedoch max. 1/3 der Dachlänge; aneinandergereihte sind unzulässig.

Bautyp B: Dachform: Satteldach (SD), auch höhenversetzt / Walmdach (WD). Dachneigung: Dachdeckung: Dachüberstand:

Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/ grau/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut. Ortgang und Traufe max. 0,60 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2.50 m. Dachgauben: Zwerch-/ Standgiebel: zulässig, jedoch max. 1/3 der Dachlänge; aneinandergereihte sind unzulässig.

Satteldach (SD)/ auch höhenversetzt. Dachform: Dachneigung: Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/ grau/ anthrazit; Dachdeckung: 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: Satteldach (SD)/ auch höhenversetzt. Dachform: Dachneigung: Dachdeckung: Dachüberstand:

Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/ grau/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut. 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 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 Ge-

bis max. 10 cm Höhe zulässig.

Bei der Errichtung von Mauern aus Natursteinen oder Gabionen ist auf ausreichend große Durchlässe für

7.4 Gestaltung des Geländes

7.4.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen 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

BAUTYP C:

BAUWEISE

Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern; Bis max. 1,00 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

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). 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.

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

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

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

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 Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

GESTALTUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN

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 Anfallendes Mähgut ist 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

11.1 Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün

<u>Gestaltungsmaßnahmen</u> — 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%. <u>Pflegemaßnahmen:</u>

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 der Artenliste 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 Es ist eine Saatgutmischung aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregi-

on zu verwenden. Der Wildkräuter- und Gräseranteil beträgt jeweils 50%. Ansaat im Spätsommer. Pflegemaßnahmen: In mehrjährigem Abstand nach Bedarf. Im September, zusammen mit der letzten Wiesenmahd (siehe Ziffer 11.2).

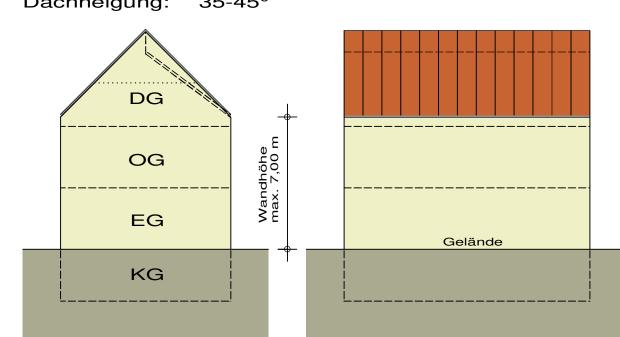
11.4 Pflanzgebote

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 ange-

Beabsichtigt ist die Anlage mesophiler Gebüsche mit einzelnen Überhältern. — Die Strauchpflanzungen sind mindestens dreireihig vorzunehmen. Es gelten ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m und ein Reihenabstand von 1,0 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.

BAUTYP D:

BAUWEISE: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D) Satteldach, auch höhenversetzt Dachform: Dachneigung: 35-45°



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Ableitung von Regenwasser Ausführung als offenes Gerinne bzw. naturnahes Graben-/ Muldensystem innerhalb öffentlicher

Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung Ausführung als naturnahes Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Überlauf in den Vorfluter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Offentliche Grünfläche Ausführung als extensiv genutzte Wiese zur Ortsrandausbildung bzw. zur Integration 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 – Planung (s. Ziffer 11.3 der Festsetzungen durch Text)

(s. Ziffer 11.4 der Festsetzungen durch Text) Strauchpflanzung – Pflanzgebot (s. Ziffer 11.4 der 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, Schwarz-Erle, Alnus glutinosa Sand-Birke. Betula pendula Fraxinus excelsior Gemeine Esche. Quercus robur Stiel-Eiche, Winter-Linde — Tilia cordata und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenrau mprofil, falls erforderlich; Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, Höhe 125-150 cm:

Feld-Ahorn. Acer campestre Carpinus betulus Hainbuche, Holz-Apfel, Malus sylvestris — Prunus avium Vogel-Kirsche Pyrus pyraster Holz-Birne, — Salix alba Silber-Weide Gemeine Eberesche. Sorbus aucuparia Sorbus aria Mehlbeere

12.3 Sträucher

und andere heimische, standortgerechte Arten.

Mindestqualität: Strauch, mind, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm: Berberis vulgaris Berberitze. Cornus mas Kornelkirsche Roter Hartriegel, Cornus sanguinea Corylus avellana Haselnuss, Crataegus monogyna Weißdorn, Pfaffenhütchen, Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Liguster,

 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche. Rhamnus catharticus Kreuzdorn, Öhrchen-Weide, — Salix aurita Salix caprea Salweide. Salix cinera Grau-Weide, Salix viminalis Flecht-Weide.

DIN 19731 sind zu beachten.

GRUNDWASSERSCHUTZ

DENKMALSCHUTZ

Wolliger Schneeball Viburnum lantana und andere heimische, standortgerechte Arten.

HINWEISE DURCH TEXT

SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM

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 verwen-

det 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, winter-

harten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als

Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der

Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist

ge zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer

dies umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpfle-

Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbe-

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 Abstän-

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 ver-

wendet, so ist dies anzuzeigen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Nieder-

schlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung

(NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom

Die Grundstücksentwässerung 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 Möglich-

keiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden

auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen. Falls es bei Starkniederschlä-

gen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und ge-

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 Min-

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

7 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

stalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.

hörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die ent-

Bodendenkmäler sind im Bereich der geplanten Wohngebietsausweisung nicht bekannt.

sprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,

— 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

destabstand von 1.50 m ausreichend.

VERFAHRENSVERMERKE

HINWEISE DURCH TEXT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Im Zuge ei-

ner ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist Pflanzen-

schutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirt-

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bun-

desnaturschutzgesetz 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 Sep-

tember erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel

Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentli-

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zu-

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die ver-

messenen Grundstücksflächen der Flurnummer 43 der Gemarkung Herrngiersdorf mit einer

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

schaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

8 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

9 ARTENSCHUTZ

10 DIN-NORMEN

chem Abstand) durchzuführen.

Fläche von 22.089 m².

12 INKRAFTTRETEN

11 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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.

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.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Beim Oberfeld" in der

wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__ bis __.__ öffentlich ausgelegt. Satzungsbeschluss Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Beim Oberfeld" wird mit Beschluss vom

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom __.__. als Satzung beschlossen.

Gemeinde Herrngiersdorf, den

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Herrngiersdorf, den

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, der

1. Bürgermeisterin

1. Bürgermeisterin

1. Bürgermeisterin

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

* 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 zu wählen gemäß Planzeichen. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

Abgrenzung des Maßes der Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauGB

Bebauung (Beispiel) Garagen/ Carports (Beispiel) -— Grundstücksgrenze (Beispiel)

Parzellennummer (Beispiel)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Biotopkartierung Flachland mit Biotopteilflächennummer Nachrichtliche Übernahme: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Trafostation – außerhalb des Geltungsbereiches

Baubestand mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN BEIM OBERFELD

GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK

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 (BGBI. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBI. S. 381), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBI. S. 350) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI I

HERRNGIERSDORF

NIEDERBAYERN

KELHEIM

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

1057) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Beim Oberfeld" als

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

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

Planung 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 F. Bauer Planungsträger

Marktplatz 24 84085 Langquaid Plandarstellung M 1:1.000 Schemaschnitte M 1:200

Anlass § 13a BauGB §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB Projekt Nr.

19-1179_BBP

- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Anlagen und Einrichtungen:
- Anlagen f
 ür Verwaltungen,

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS, 1 Nr. 1 BAUGB)

Zulässige Grund -/ Geschossfläche

- zu einer GRZ v on 0,6. 2.2 Zahl der Vollgeschosse
- 2.2.1 Wohngebäude max. 2 Vollgeschosse zulässig.
 - das 2. Vollgeschoss ist im Erdgeschoss anzuordnen.
- Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen
- Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen. Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.
- 1/2 und 4/5 sowie generell der aneinandergrenzenden Garagen sind jeweils aufeinander
- Bautyp C max. 5,00 m/7,50 m
- Die FFOK Erdgeschoss bzw. FFOK Untergeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich ge-
- Garagen/ Carports/ Nebengebäude: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Eine Höhendifferenz von max. 0,5 m ist zulässig.

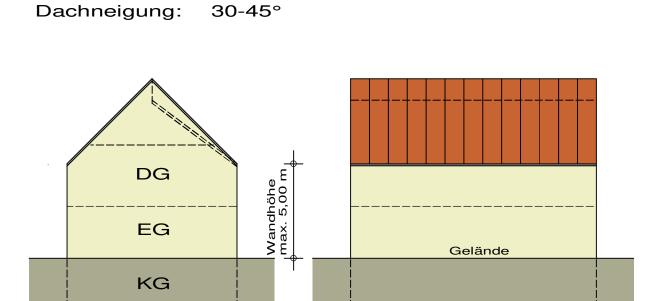
M 1:200

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

BAUTYP A

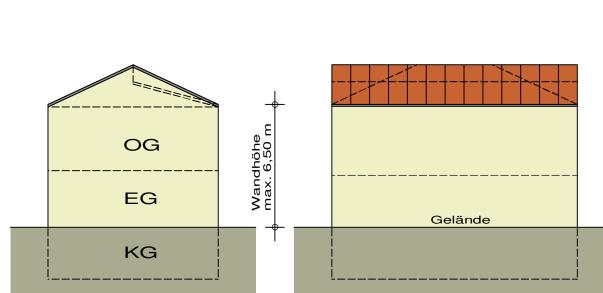
BAUWEISE Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) Satteldach, auch höhenversetzt Dachform:

Erweiterung

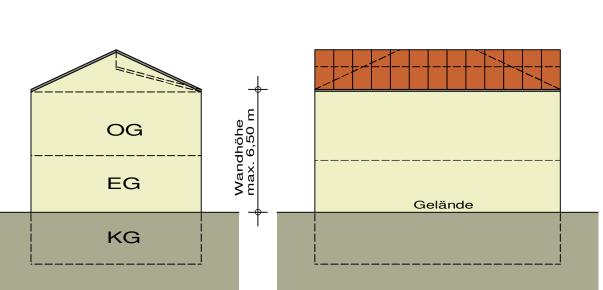


BAUTYP B:

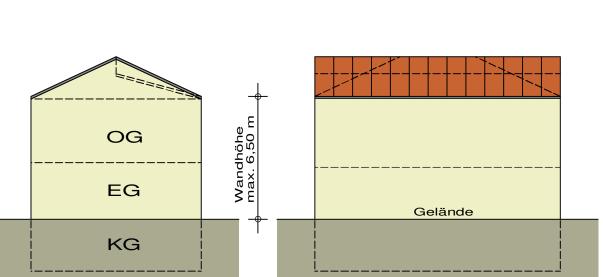
BAUWEISE: Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I)



Satteldach, auch höhenversetzt / Walmdach Dachneigung: 15-25°



PLANDARSTELLUNG M 1: 1.000



🗕 基 Grünordnungsplan Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) Baugrenze:

Verkehrsflächen

Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Allgemeines Wohngebiet (siehe Ziffer 1 der Festsetzungen durch Text) Maß der baulichen Nutzung

2,00 m zulässig. Zwerch-/ Standgiebel dürfen auch außerhalb der

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentlicher Gehweg Ausführung mit Asphaltbelag

Einfahrt Garagen/ Carports

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Dachneigung: 30-45° DG _____ EG ______ UG

Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D)

Satteldach, auch höhenversetzt

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen Eine Überschreitung der Baugrenzen für Anbauten, Wintergärten, Terrassen-Überdachungen, etc. ist bis

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

Flächen für Versorgungseinrichtungen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Gelände

Multifunktionsstreifen Zum Ausweichen, Gehen, Parken nutzbar Parkfläche

Ausführung mit wassergebundener Decke Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsfläche Nicht eingezäunt zur Erschließung der Bauparzellen

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit

Baugrenzen errichtet werden.

Öffentlicher Gehweg

Straßenbegleitgrün
(s. Ziffer 11.1 der Festsetzungen durch Text) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Hochstaudenflur – Bestand, zu erhalten

Baum – Pflanzgebot

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

567 m² Parzellengröße (Beispiel)

Firstrichtung (s. Ziffer 4 der Festsetzungen durch Text) Baum – außerhalb des Geltungsbereiches

TITITIT Böschung

Siegersbach/ Graben

—410— Höhenschichtlinie in Metern – Gelände bestehend Flurnummer

Gemeinde Herrngiersdorf

17.09.2020 - Entwurf