

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Umsetzung Pflanzqualitäten, Mindestpflanzgrößen
Allgemeines:
Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. der Gebäude fertig zu stellen.
Die Pflanzqualitäten müssen den Größebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplans zu entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grün- und Ausgleichsflächen wird die Verwendung der in Punkt 5 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 6 beschriebenen Arten. Die Eingrünungsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Pflanzqualitäten:
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm oder v. Heister 150-200 cm
Obstbäume: Hochstamm, mind. 2xv., STU 10-12 cm
In Gehölzhecken:
Bäume: v. Heister, 150-175 cm
Sträucher: v. Str. mind. 3-5 Trielbe, 125-150 cm
Pflanzabstände: zwischen den Reihen 1,0 m und in den Reihen 1,5 m

2. Grenzabstände
Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten. (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)
In der Lagerung von Oberboden über eine Vegetationsperiode hinaus ist eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen vorzunehmen.

3. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3).
Bei einer Lagerung von Oberboden über eine Vegetationsperiode hinaus ist eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen vorzunehmen.

4. Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke
Vor 200 m nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugbietes mindestens ein Laubbäum der Wuchshöhe II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Mindestgehölz dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!

4.1 Zu verwendende Gehölze in Baugrundstücken

- A) Bäume: Malus domestica Wild-Apfel; Prunus avium Vogel-Kirsche; Prunus padus Trauben-Kirsche; Sorbus aucuparia Eberesche; Acer campestre Feld-Ahorn; Carpinus betulus Hainbuche
- B) Obstbäume bzw. Strauchbäume: Malus domestica Wild-Apfel; Prunus avium Vogel-Kirsche; Prunus padus Trauben-Kirsche; Sorbus aucuparia Eberesche; Acer campestre Feld-Ahorn; Carpinus betulus Hainbuche
- C) Sträucher: Cornus sanguinea Hartweige; Cornus ovellana Hölle; Cornus mas Kornelkirsche; Euonymus europaeus Pfaffenhutchen; Lonicera xylosteum Heckenkirsche; Ligustrum vulgare Liguster; Weibdoorn; Sambucus nigra Hund-Rose; Viburnum opulus Holunder; Ribes aurum Gemeiner Schneeball; Viburnum lantana Wolliger Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzungen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

* nach der "offiziellen Liste gängiger Pflanzenarten" - Bundesagentur vom 05.05.2000, Seite 8517
als gillige Pflanze einzustufen (siehe Anlage 1), welche am Kinderspieltplatz zu verwenden sind.

4.2 Unzulässige Pflanzarten
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarreren Wuchsförmigkeiten und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelkiefern, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeflehen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

4.3 Wiesenflächen
Die Neuansoaten sind mit autochthonem Saatgut mit hohem Staudenanteil vorzunehmen.

4.4 Bodenversiegelung
Eine Bodenversiegelung mit Folien und/oder Schotter ("Schottergarten") ist unzulässig.

5. Lage von Ver- und Entsorgungseinrichtungen
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Wohngebietes erfolgt folgendermaßen:
1. Oberflächenwasser aus Bauanlagen

2. Schmutzwasserentsorgung
Das anfallende Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage der Gemeinde abzugeben.

3. Ökologische Gestaltung Regenrückhaltebecken
In der Sohle des RRB sind Kleingewässer mit flachen Ufern bis maximal 1 m Tiefe anzulegen. Der Boden der Freilflächen, Böschungen und Sohle wird nicht (!) mit MHNs gedeckt. Sohle, Böschungen und Freilflächen sind als Wiesenterrain mit einer autochthonen Wildsaatgutmischung mit 30% Kräutern und 70% Gräsern einzulassen. Pflege durch Mähnd nur bei Bedarf, maximal 1 x jährlich ab 01.09. bis 15.11. bei trockener Witterung. Das Mähgut verbleibt zum Trocknen einige Tage auf der Fläche und ist zu entfernen. Durch Sukzession aufkommende Gebüsche, z.B. aus Weide sind zu belassen, wenn sie die Funktion des Regenrückhaltebeckens nicht behindern. Das RRB ist mit geschwungener Linienführung und wechselnder Böschungseignung auszuführen.

4. Offener Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Löschwasser- und Feuerwasser-entwurf sind im Entwurf des Bauwerks festzulegen.

5. Gelände
Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und in einem Abstand von bis zu 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Das Gelände darf zur baulichen Nutzung durch Gebäude (z. B. Doppelhaus, Garage, Nebengebäude) bis zur Grenze verändert werden. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 30° auszuführen. Stützschwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

6. Einriedungen
Zulässig sind Holzbohlen ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1 m - 1,20 m, Dachziegel und Metallziegel, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m. Um die Kleinflächengestaltung zu gewährleisten, muss der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten. Alternativ ist entlang der Grundstücksgrenze die Pflanzung einer geschnittenen Hecke im Abstand von min 1,00 m zum öffentlichen Grund zulässig. Folgende Arten dürfen in dieser Hecke in Mischung gepflanzt werden:

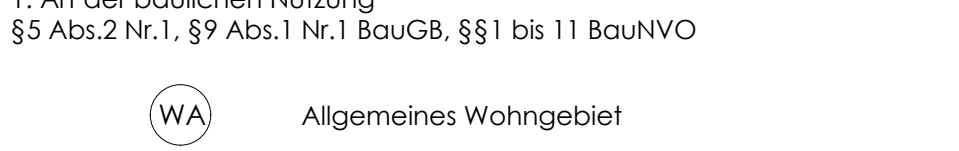
- Feldahorn: Acer campestre; Hainbuche: Carpinus betulus; Kornelkirsche: Cornus mas; Weibdoorn: Crataegus coccinea; Rotbuche: Fagus sylvatica; Liguster: Ligustrum vulgare; Gemeine Heckenkirsche: Lonicera xylosteum; Gold-Johannisbeere: Ribes aureum



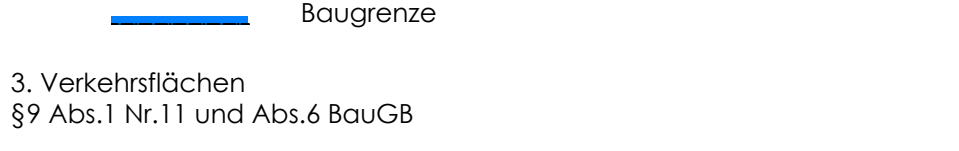
7. Bauvorlagen
Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO



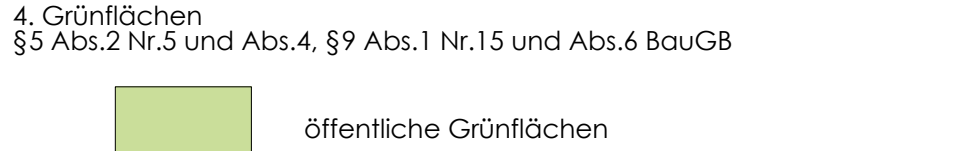
2. Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO



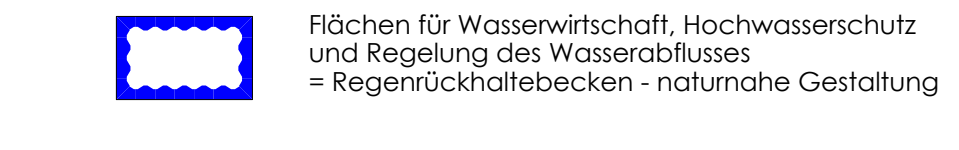
3. Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB



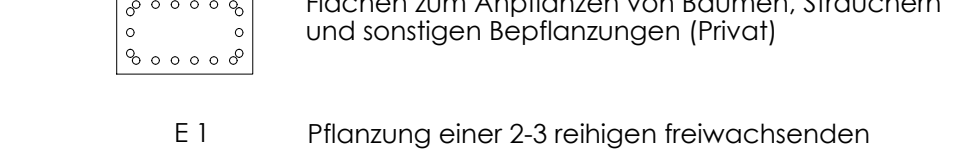
4. Grünflächen
§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB



5. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB



6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

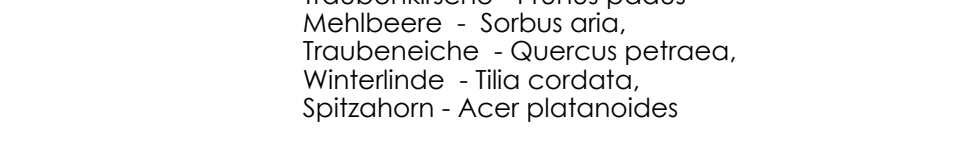


E 1 Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Bäumen II. Ordnung (100%) und Sträuchern (90%). Es ist mindestens 75% der gekennzeichneten Grundstücksfläche zu bepflanzen. Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 4.1

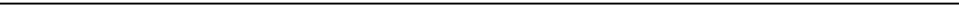
E 2 Pflanzung von Obstbäumen. Pflanzqualität Halb- oder Hochstamm, 1 Baum je 8 m Grundstücksgrenze Einfriedung des Grundstücks mit einer Hecke gem. III. Textl. Festsetzungen 6.

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern. Der Wald am südlichen Rand und die biotopkater Hecke am nordöstlichen Rand sind zu erhalten.

7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



8. Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO



Anpflanzung von Strauchgruppen aus Sträuchern (90%) und Heistern (10%). Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 4.1

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsfläche B-Plan Gießhübl

übrige Ausgleichsfläche nicht benötigt für B-Plan 'WA Gießhübl'

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

Zuwegung RRB

Straßenbegrenzungslinie

Höhenlinien nach Erschließung

Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
Regenrückhaltebecken - naturnahe Gestaltung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Privat)

Höhenlinien Urelände

Flurgrenze/-nummer

Landschaftsschutzgebiet 'Bayerischer Wald'

Natürlich kartierte Biotope (Nachrichtliche Übernahme aus dem BayernAtlas)

Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk AG

Baumfallzone, 30 m zum Waldrand. Werden innerhalb der Baumfallzone Gebäude errichtet, kann eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz nicht ausgeschlossen werden. In diesem Bereich ist keine Dachkonstruktion bzw. die Konstruktion der Gebäudeetage, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, zum Schutz von Leben und Gesundheit baumfallzone auszuführen.

Straßenbäume - Auswahl gem. GALK-Liste: Hainbuche - Ostya carpinifolia; Traubenkirsche - Prunus padus; Mehlbeere - Sorbus aria; Traubeneiche - Quercus petraea; Winterlinde - Tilia cordata; Spitzahorn - Acer platanoides

2. Hecke
Entlang der hängseitigen Grenze der Streuobstwiese zur Fläche für die Regenrückhaltung ist die Böschung mit einer 2 bis 5 reihigen Hecke mit ausschließlich autochthonen heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bäume und Großsträucher sind ausschließlich in den mittleren Reihen im Abstand von 4 bis 10 m zu pflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden: Heister 2x, 10-12. mittlere Reihe
Abstand der Reihen 2 m Bäume: Heister 2x, 10-12. mittlere Reihe
Acer platanoides Spitzahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Hartweige/ Kornelkirsche
Haselnuss
2-griffliger Weibdoorn
1-griffliger Weibdoorn
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Cornus mas Cornus
Cornus ovellana Hartweige
Crataegus laevigata Haselnuss
Crataegus monogyna 2-griffliger Weibdoorn
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Prunus spinosa Vogelbeere
Rosa canina Heckenrose
Viburnum opulus Schneeball

Die Pflege der Hecke hat durch abschnittsweise 'auf den Stock setzen' der Sträucher im Abstand von 8 bis 10 Jahren im zulässigen Zeitraum 1.10. bis 28.02. zu erfolgen. Die Bäume sind von Schnittmaßnahmen auszunehmen.
3. Süd- bis südostexponiert sind entlang des Waldes und der Hecke Zonenweiden-Habitats anzulegen: Talholz-Haufen, Baumstübe in Kombination mit Stein- und Sandstüben im Abstand von maximal 15 m. Der Oberboden im Bereich der Zonenweiden-Habitats ist abzutragen. Unter dem Steinriegel ist ein 1 m tiefes Unterunterboden abzutragen und mit Stein (Größe 10 bis 40 cm) auszufüllen. Über dem Unterunterboden ist ein schiefförmiges Sand- und Steinwall mit: Baumstüben, (2-3 m breit, 5-10 lang, 1 m hoch) anzulegen. Es ist nurrostocheres Gesteinsmaterial (autochthones Material) zu verwenden und mit Tephra (Baumstüben) zu kombinieren. Im Sandsteinwall ist ein Sandsteinwall von 2 m Breite und einer Dicke von etwa 50 cm aufzutragen. Zusätzlich sind in der Streuobstwiese Ast- und Reisighaufen als Verstecke und Trittschneidungen anzulegen. Das kleinräumige Mosaik aus vegetationsfreien, grasig-kräutigen und demnig-verbuchten Bereichen ist dauerhaft durch Pflege zu erhalten. Umfangreiche Pflegemaßnahmen sind im Winterhalbjahr oder Schneesicherungsphasen durchzuführen. Gehölzschnittmaßnahmen mit dem Pflegeschneidmesser der Streuobstwiese sind regelmäßig auszuführen und zu erneuern. Das direkte Umfeld der Ast- und Steinhäufen ist jährlich nur zu 75% freizuschneiden, so dass keine vollständige Freileistung des Umfeldes der Ast- und Steinhäufen erfolgt. Im weiteren Umfeld sind Altgras- und Krautwälder zu belassen.

4.1 Zu verwendende Gehölze in Baugrundstücken
A) Bäume: Malus domestica Wild-Apfel; Prunus avium Vogel-Kirsche; Prunus padus Trauben-Kirsche; Sorbus aucuparia Eberesche; Acer campestre Feld-Ahorn; Carpinus betulus Hainbuche
B) Obstbäume bzw. Strauchbäume: Malus domestica Wild-Apfel; Prunus avium Vogel-Kirsche; Prunus padus Trauben-Kirsche; Sorbus aucuparia Eberesche; Acer campestre Feld-Ahorn; Carpinus betulus Hainbuche
C) Sträucher: Cornus sanguinea Hartweige; Cornus ovellana Hölle; Cornus mas Kornelkirsche; Euonymus europaeus Pfaffenhutchen; Lonicera xylosteum Heckenkirsche; Ligustrum vulgare Liguster; Weibdoorn; Sambucus nigra Hund-Rose; Viburnum opulus Holunder; Ribes aurum Gemeiner Schneeball; Viburnum lantana Wolliger Schneeball

VII. HINWEISE DURCH TEXT

1. Private Verkehrsflächen
Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen. Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in Unterhaltspflicht der Anlieger. Die Unterhaltspflicht gilt auch für die Flankbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichen Grund liegen. Die Zufahrten zu den Grundstücken müssen im Bereich des durchgehenden Fahrbahnrandes der für die Erschließung bestimmten öffentlichen und bereits vorhandenen Straße mit einer Randeinfassung (z. B. Bordstein Bd) auf 3 cm abgesenkt hergestellt werden. Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig. Die Kosten sind von den Anliegern zu tragen. Die Kosten für das eventuell erforderlich werdende Versetzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.

2. Hinweise zur Grünordnung

Pflanzenbehandlungsmittel
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Pflege
Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Holzhäckseln zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sicherstellung des Pflanzraumes
Großbäume: Baumgruppen 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: Baumgruppen 150 x 150 x 80 cm
Gehölzflächen: Auftrag Oberboden 40 cm
Rasenflächen: Auftrag Oberboden 10 - 20 cm

Ökologisches Bauen

Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZ hingewiesen. Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!

Zur Bewässerung der Freianlagen wird das Heranziehen des gesammelten Oberflächenwassers aus den vorhandenen Zisternen empfohlen.

3. Hinweise zum Gesundheitsschutz
Bei der Zulassung von Brauchwasser- und Regenwasser-entwurfungen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwasser-entwurfungen sind dem Gesundheitsamt unaußer Achtung anzugeben. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

4. Winterdienst
Aufgrund der exponierten Lage wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mit Schneeabragungen im Bereich der Zufahrten und Zugänge durch den Winterdienst gerechnet werden muss. Für frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Durchführung des Straßenwinterdienstes erwachsen, stehen dem Eigentümer keine Ersatzansprüche durch die Gemeinde zu.

5. Hinweise zum Brandschutz

Löschwasser- und Feuerwasser-entwurf sind im Entwurf des Bauwerks festzulegen.
Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden im Umfange von 300 m sichergestellt sein. Dabei müssen die Löschwasserentnahmeanlagen so angeordnet sein, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmeanlage innerhalb eines Laufweges von maximal 80 m erreicht werden kann. Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflächendränen auszuführen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Sicherheitsabstand:
Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

6. Hinweise zu Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe

Bei den Abständen der Feuerungsanlagen ist die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 1 Nummer 2 der 1. BImSchV zu beachten. In § 19 Abs. 1 Nummer 2 sind mindestens 15 m Abstand zwischen Abflutkamin und Lüftungsöffnungen des benachbarten Hauses gefordert. Gerade im Hanggelände bei Ausnutzung der Baugrenzen kann das dazu führen, dass Wohngebäude die später gebaut werden Einschränkungen z. B. Abstände, Verzicht auf bestimmte Feuerungsanlagen, Öffnungen, erfahren.

7. Hinweise zur Landwirtschaft:
Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.

8. Kanalhausanschlüsse (Regenwasser- und Schmutzwasser):
Soweit aufgrund späterer Grundstücksteilungen oder aus anderweitigen Gründen zusätzliche Kanalhausanschlüsse erforderlich werden sind diese in einem separaten Verfahren bei der Kommune zu beantragen.

Im Falle einer Genehmigung liegt die Unterhaltspflicht für diese zusätzlichen Hausanschlüsse vollständig bei den jeweiligen Anliegern. Dies gilt auch für die öffentlichen oder im Eigentum Dritter stehender Grundstücke. Für nicht im Eigentum des jeweils betroffenen Anlegers stehende Grundstücksbereiche empfiehlt sich der Eintrag einer entsprechenden Grundstübenkarte.

9. Kabelanschlüsse (Strom und Telekommunikationsinfrastruktur):
Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, wie das Kabelnet, 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Profischweisse sind vorzuziehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Stromversorgungsnetzes bzw. der Telekommunikationsinfrastruktur ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH bzw. der Deutschen Telekom Technik GmbH mitgeteilt wird.

10. Hinweise zu Überschreitung
Überschreitungsgrenze bei Starkniederschlägen und Sturzfluten sind durch die künstliche Ausleitung des Mühlbachs nicht auszuschließen. Geeignete Vorkehrungen sollen getroffen werden.

10. Hinweise zur Wasserwirtschaft

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserströme sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf, gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

14. Hinweise zum Ausgleich

Einträge ins Gewässer in Folge der Baumaßnahme sind zwingend zu vermeiden. Die Böschung ist abwechslungsreich und nach Möglichkeit durch eine geschwungene Linienführung zu gestalten. Böschungserosionen werden mit einer Böschungseignung zwischen 1:3 bis 1:10, welche Tieren den Zugang zum Gewässer ermöglichen. Die Einleitungsstelle in den Mühlbach ist naturnah zu gestalten. Die Einleitungen in den Mühlbach dürfen nicht zu einer Verschlechterung der Gewässergüte führen. Die Uferbereiche dürfen nicht mit Oberboden überdeckt werden. Die Böschungen werden entweder durch Mähgrüßübertragung oder durch natürliche Sukzession begrünt. Alternativ kann in Ausnahmefällen geblüht-heimischen standortangepassten Saatmischungen regionaler Herkunft verwendet werden. Bei einer notwendigen Begrünung ist Rücksicht auf potentiell vorkommende Arten (z.B. Amphibien, Libellen) zu nehmen. Notwendige Unterhaltungsmaßnahmen sollten deshalb im Zeitraum zwischen Ende September und Mitte November durchgeführt werden. Das Material ist vor der Abfuhr 1 - 2 Tage in nicht sensiblen Bereichen am Gewässerrand zwischengelagert und anschließend ordnungsgemäß zu verwerten.

11. Bodendenkmäler:
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSGch in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalfachliche Erlaubnis gem. Art. 7,1 DSGch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen.

12. Barrierefreier Ausbau der öffentlichen Bereiche:
Die öffentlichen Bereiche sind barrierefrei auszubauen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Vorgaben zu konkretisieren und mit dem behindertenbeauftragten des Landkreises Regen abzustimmen.

13. Hinweis zur Freileitung
Durch die im Bereich der Parzelle 16 verlaufende Freileitung, ist mit Einschränkungen zu rechnen. Das Merkblatt bezüglich Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen ist zu beachten. (s. Anlage)

14. Hinweise zur Baumfallzone, 30 m zum Waldrand:
Die Gefährdung von Eigentum und Besitz durch Baumfall innerhalb der Zone besteht. Erhalten der gegenüber den Waldeseigentümmern im Falle eines Schadens sind privatrechtlicher zu klären.

Bebauungsplan Nr. 10
'WA Gießhübl'

Gemeinde Gotteszell
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern
M 1 : 1000

VERFAHRENSMERKBE

1. Änderungsverbesuch (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.06.2020 die Aufstellung des o.g. Deckblattes beschlossen. Der Änderungsverbesuch wurde am 11.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2020 erfolgte in der Zeit vom 18.12.2020 bis 29.01.2021 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2020 erfolgte in der Zeit vom 18.12.2020 bis 29.01.2021 stattgefunden.

4. Öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.05.2021 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 28.06.2021 bis 30.07.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 16.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.06.2021 aufgefodert, zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.05.2021 in der Zeit vom 28.06.2021 bis 30.07.2021 eine Stellungnahme abzugeben.

6. Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08.10.2021 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 25.10.2021 bis 24.11.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 13.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.10.2021 aufgefodert, zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08.10.2021 in der Zeit vom 25.10.2021 bis 24.11.2021 eine Stellungnahme abzugeben.

8. Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.01.2022 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 26.01.2022 bis 10.02.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 18.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

9. Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.01.2022 aufgefodert, zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.01.2022 in der Zeit vom 26.01.2022 bis 10.02.2022 eine Stellungnahme abzugeben.

10. Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2022 in seiner Sitzung vom 11.03.2022 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Gotteszell, den Geörg Fleischmann, Erster Bürgermeister

11. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gotteszell, den Geörg Fleischmann, Erster Bürgermeister

BOLLWEIN
ARCHITECTEN mbH

Stadtplatz 9 | 94209 Regen | Tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | bollwein-architekten.de

Gebietsbereich: Größe von rund 3 ha
Behaltene Grundstücke: 81, Nr. 140
Gemarkung Gotteszell

Entwurfsverfasser:
Vorentwurf: 11.09.2020
Entwurf: 14.05.2021
Erneuter Entwurf: 08.10.2021
Erneuter Entwurf: 14.01.2022
Fassung vordr: 11.03.2021