I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1 WA — Traufhöhe max. 6,5m / Firsthöhe 9,5m — 0,35 — 0,8 — o

WA_o = Allgemeines Wohngebiet (sh. II. Textl. Festsetzungen Nr. 1.1)
TH = max. 6,5 m Traufhöhe ab OK. Urgelände (sh. II. Textl. Festsetzungen Nr. 1.3.1)
0,35 = maximal zulässige GRZ
0,8 = maximal zulässige GFZ
o = offene Bauweise

2.2 WA — Traufhöhe max. 6,5m / Firsthöhe 9,5m — 0,35 — 0,6 — o

WA_2 = Allgemeines Wohngebiet (sh. II. Textl. Festsetzungen Nr. 1.1)
TH = max. 6,5 m Traufhöhe ab OK. Erschließungsstraße (sh. II. Textl. Festsetzungen Nr. 1.3.2)
0,35 = maximal zulässige GRZ
0,6 = maximal zulässige GFZ
o = offene Bauweise

2.3 WA — Traufhöhe max. 6,5m / Firsthöhe 9,5m — 0,35 — 0,8 — o

WA_3 = Allgemeines Wohngebiet (sh. II. Textl. Festsetzungen Nr. 1.1)
TH = max. 6,5 m Traufhöhe ab OK. Erschließungsstraße (sh. II. Textl. Festsetzungen Nr. 1.3.2)
0,35 = maximal zulässige GRZ
0,8 = maximal zulässige GFZ
o = offene Bauweise

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1 Baugrenze

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§9 Abs. 1 Nr. 11 / BauGB)

4.1 BUS — geplante Straßenverkehrsflächen (Erschließungsstraße) mit bituminöser Decke; mit Angabe der Ausbaubreite

4.2 bestehende Fußläufige Verbindung, unbefestigt (z.B. Wassergebundene Decke)

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante)

5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Maß der Nutzung - hier: WA_o, WA_2, WA_3

5.3 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge

6.0 GRÜNFLÄCHEN

6.1 bestehende Einzelbäume: zu erhaltender Gehölzbestand

6.2 private Grünflächen

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E1 — Pflanzung von 2-3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Grundstückslänge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt III.3.2 und 3.3 zu erfolgen.

7.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hier: dauerhaft zu erhaltender Gehölzbestand

8.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
8.2 14/34 — Flurstücksnummer
8.3 338,50 — Höhenschichtlinien Bestandsgelände
84 30,60 — Bemaßung
8.5 Bestandsgebäude (Haupt- und Nebengebäude)
8.6 ohne Kartenzeichen — Ackerland, Grünland, Hofraum, freier Platz, etc.
8.7 Straubinger Straße — innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit Namensbezeichnung
8.8 Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
8.9 1 — durchgehende Nummerierung der Parzellen
8.10 vorgeschlagene Bebauung (Hauptgebäude mit Garage) mit vorgeschlagener Firstrichtung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 o — offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.1 Traufhöhe TH OK.Urgelände: Die zulässige mittlere bergseitige Traufhöhe (gemessen ab OK Urgelände bis OK Dachhaut an der Außenkante des Gebäudes) darf das festgesetzte Maß (TH) nicht überschreiten.

1.3.2 Traufhöhe TH OK Erschließungsstraße: Die zulässige mittlere bergseitige Traufhöhe (gemessen ab OK angrenzende Erschließungsstraße im mittleren Grundstückszufahrtsbereich bis OK Dachhaut an der Außenkante des Gebäudes) darf das festgesetzte Maß (TH) nicht überschreiten.

1.4 Abstandsflächen: Abstandsflächen nach BayBO

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachformen / Dachneigungen: WA1 u. WA3: Satteldach Dachneigung: 15-20°; WA2: Satteldach Dachneigung: 10-38°, Walmdach Dachneigung: 10-30°, Pultdach Dachneigung: 10-15°;

2.2 Dachdeckung: Kleinformatige Dachpfannen oder Dachsteine, Farbe rot/braun/grau/schwarz; ausschließlich beschichtete Blecheindeckung, Farbe rot/braun/grau; Kupfer, Blei, Titanzink oder Zink ausgeschlossen.

Sonnenkollektoren sind möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren und sollen die Waagrechte betonen. Aufgeständerte Anlagen auf dem Dach sind unzulässig.

2.3 Dachgauben: Schleppgauben sind unzulässig.

2.4 Fassadengestaltung: Zulässig sind Putzflächen und Holzverkleidungen.

3.0 EINFRIEDUNG

3.1 Straßenseitig: Vertikaler Holzlattenzaun mit durchlaufender Lattung oder Bretterung, in ruhigen, braunen, naturbelassenen, hell lasierten oder weißen Farbtönen; vertikal betonte Metallzäune; Gabionen; Hanichelzäune oder Hecken aus freiwachsenden einheimischen Laubgehölzen.

Gesamthöhe max. 1,00 m über OK Straße (Deckschicht).

Die Ausbildung von Streifenfundamenten und Zaunsockeln ist generell unzulässig.

3.2 Gartenseitig: Wie Ziffer 3.1 oder Maschendrahtzaun.

Gesamthöhe max. 1,00 m über OK Gelände.

Die Ausbildung von Streifenfundamenten und Zaunsockeln ist generell unzulässig.

4.0 GARAGEN / STELLPLÄTZE

4.1 Je Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
4.2 Garagen-, Carport- und Nebengebäude sollen in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude angeglichen werden. Fertigteilgaragen mit Flachdach sind zulässig.

5.0 GARAGENZUFAHRTEN

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Ist dies nicht möglich, ist dafür Ersatz auf dem Baugrundstück zu schaffen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind der Straßenraumgestaltung anzupassen, dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).
Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzen, dürfen zum Nachbargrund hin nicht eingezäunt werden.

6.0 IMMISSIONSCHUTZ

Werden schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) zur Staatsstraße St 2140 oder Kreisstraße SR 6 ausgerichtet, so sind die nachfolgenden Festlegungen zu beachten:

Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumlüftung) ausgestattet werden.
Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden muss mindestens einen Wert von 35 db(A) aufweisen. Eingebaute Rollladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern.

Es wird zusätzlich empfohlen, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen.

7.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Private Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, sowie Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von 1 m über GOK für Parzellen Nr. 1+3+4, sowie bis zu einer Höhe von 2 m über GOK für Parzelle Nr. 2.

8.0 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen (falls vorhanden) zu verlegen.
Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

9.0 WASSERWIRTSCHAFT

Die Beseitigung des Abwassers ist im Trennsystem zu regeln.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem gemeindlichen Kanal zugeführt.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern, wenn eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird hingewiesen. Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Ist eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben, wird das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen (Erschließungsstraße, Bauparzellen) dem gemeindlichen Kanal zugeführt.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauebene beachten).

10.0 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Gewerbegebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG in der Kreisstraße SR 6 gewährleistet. Die notwendigen Leitungstrassen werden unter öffentlichen Straßen und Wegen verlegt.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen.
Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten und öffentlichen Grünflächen, wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Ansonsten können im privaten Bereich alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 genannten beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:	mind. Hochstamm, 3xv., STU 14-16
Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv. STU 12-14 cm oder v. Heister, 150 - 200 cm
Obstbäume:	Hochstamm mind. 2xv.
Bei Hecken:	Bäume: v. Heister, 100-150 cm Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum lt. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!).

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

3.2 Bäume II. Ordnung

Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucoparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Obstbäume:	Walnuss
	als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Walnuss:	als Sämling

3.3 Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Kätzchen-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

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

IV. HINWEISE

1.0 DENKMALSCHUTZ

1.1 **Bodendenkmäler**

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich des geplanten Deckblattes Nr. 2 WA "Blumental" oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Ca. 2 Wochen vor dem Baubeginn muss mit einem Bagger mit Humusschaufel der Oberboden im Bereich der Erschließungsstraße abgetragen werden.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden müssen diese tachimetrisch von einer archäol. Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Hr. Dr. Husty) nachgesucht werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik,- oder Knochenfunde sind umgehend beim Landratsamt Straubing-Bogen oder dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege Archäol. Außenstelle Landshut zu melden.

1.2 **Baudenkmäler:**

Die vorhandenen Einzeldenkmäler (entlang der Burgstrasse und in der Straubinger Straße) in Mitterfels befinden sich in der Ortsmitte ca. 850 m bzw. ca. 350 m vom Planungsgebiet entfernt. Weitere Baudenkmäler liegen in ca. 3.2 km Entfernung in Aichmühl, in ca. 2,0 km in Engiberg, in ca. 1,3 km in Hinterbuchberg, in ca. 2,0 km Hölmühl, in ca. 1,5 km in Kreuzkirchen, in ca. 1,1 km in Neumühle, in ca. 0,4 km in Schelbilsgrub, in ca. 1,0 km in Talmühle und in ca. 1,9 km in Vorderbuchberg. Ein direkter Blickbezug zwischen dem Planungsgebiet und den Baudenkmälern besteht nicht, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

2.0 ALTLASTEN

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

3.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Käufer/Eigentümer der Parzellen werden darauf hingewiesen, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

4.0 BAUGRUBENAUSHUB, MUTTERBODEN

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Schutz des Mutterbodens:
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.
Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

5.0 ERNEUERBARE ENERGIEN

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeressourcen zu nutzen, für die Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpelletheizungen sind zu bevorzugen.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder mindestens KfW-Energieeffizienzhäusern entsprechen.

6.0 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

6.1 **Freiflächengestaltungspläne:**

Mit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung und Geländemodellierung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

6.2 **Dach- und Fassadenbegrünungen:**

Dach- und Fassadenbegrünungen sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise - vorgesehen werden.

Geneigte Dächer bis 15° können begrünt werden. Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche im Baugenehmigungsverfahren gewertet werden.

6.3 **Sicherstellung des Pflanzraums:**

Großbäume:	Baumgrube: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgrube: 150 x 80 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

6.4 **Grenzabstände:**

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern; sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:	4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern; sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

6.5 **Pflanz- und Saatgut**

Für Pflanzungen wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

7.0 ÖKOLOGISCHE ASPEKTE

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärresourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträgern schadstoffarm sichergestellt werden.
Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote zu bedienen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Auf den Einsatz von Mineraldüngern, Herbizieden und Pestiziden sollte verzichtet werden. Der Einsatz von Streusalz soll unterbleiben.

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Grundstückszufahrten, Parkplätze etc. soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (AkZ. Z 230-1414-39) ist in die Ausschreibung der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht.

8.0 BEHINDERTENGERECHTER AUSBAU

Die Erschließungsplanung ist mit dem örtlichen Behindertenbeauftragten abzusprechen.
Neubauten sollten, wenn möglich, barrierefrei geplant werden.

9.0 STREUSALZ / ÄTZENDE STREUSTOFFE

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 10.10.2017
Geändert am 18.01.2018

Willi Schlecht
Willi Schlecht
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

Für den Antragsteller:
Mitterfels, den .....

Markt Mitterfels,
vertreten durch 1. Bürgermeister
Heinrich Stenzel

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)

Alle zitierten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien können bei der Marktgemeinde Mitterfels, Burgstraße 1, 84360 Mitterfels nach Terminvereinbarung zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Bebauungsplanunterlagen:

Der Bebauungsplan Deckblatt Nr. 2 WA "Blumental" in Mitterfels besteht aus dem Geheft mit Begründung und Plantell Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung M: 1/1000 mit integrierten planlichen und textlichen Festsetzungen und textlichen Hinweisen.

PLANUNTERLAGEN:
AMTLICHE DIGITALE FLURKARTE DES VERMESSUNGSAMTES. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.

UNTERGRUND:
AUSSAGEN UND RÜCKSCHLÜSSE AUF DIE UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE UND DIE BODENBESCHAFFENHEIT KÖNNEN WIEDER AUS DEN AMTLICHEN KARTEN NOCH AUS ZEICHNUNG UND TEXT ENTNOMMEN WERDEN.

NACHTRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

URHEBERRECHT:
FÜR DIE PLANUNG BEHALTEN WIR UNS DAS RECHT VOR: OHNE MEINE VORHERIGE ZUSTIMMUNG DARF DIE PLANUNG NICHT GEÄNDERT WERDEN.

HÖHEN:
HÖHENENTNAHME FÜR INGENIEURTECHNISCHE ZWECKE NUR BEDINGT GEEIGNET.

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Mitterfels hat am 12.10.2017 beschlossen, die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung WA "Blumental" durchzuführen.

Markt Mitterfels

Markt Mitterfels, den..... .....
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung WA "Blumental" i.d.F. vom 12.10.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2017 bis 04.01.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.11.2017 durchgeführt.

Markt Mitterfels

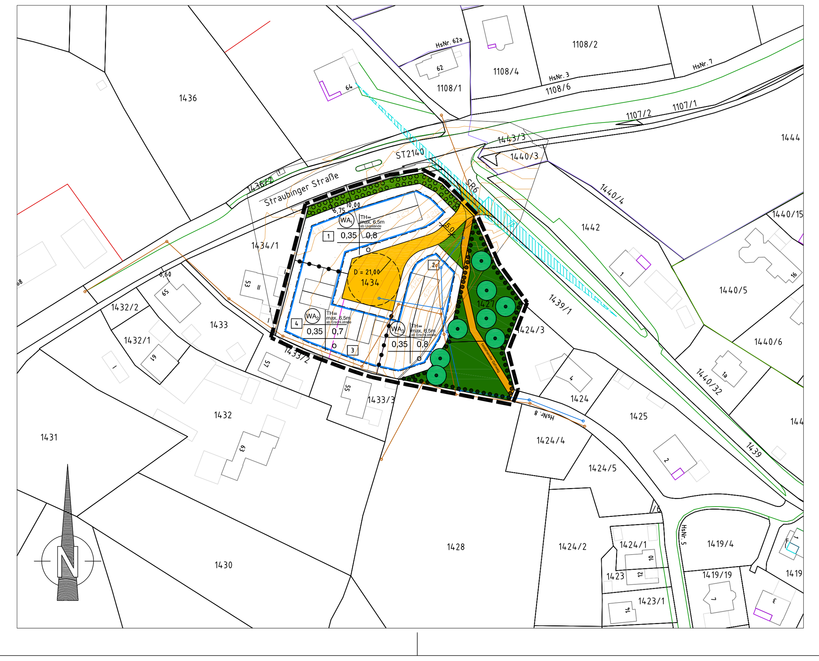
Markt Mitterfels, den..... .....
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung WA "Blumental" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA "Blumental" ist damit in Kraft getreten.

Markt Mitterfels

Markt Mitterfels, den..... .....
1. Bürgermeister

Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
WA "Blumental"
Gemarkung Mitterfels, Markt Mitterfels M: 1 / 1.000


Straubinger Straße
St 2140
WA
0,35
0,8
0,35
0,6
0,35
0,8
1
2
3
4
1436
1434/1
1432/2
1432/1
1433
1432
1431
1430
1428
1434
1442
1444
1440/5
1440/6
1440/15
1424/2
1424/4
1424/5
1425
1419/4
1419/19
1423/1
1423
1108/1
1108/2
1108/4
1108/6
1107/2
1107/7
1443/2
1443/3
1443/4
1441/1
1441/2
1441/3
1424/3
1424
1433/1
1433/2
1433/3
1433/4
1433/5
1433/6
1433/7
1433/8
1433/9
1433/10
1433/11
1433/12
1433/13
1433/14
1433/15
1433/16
1433/17
1433/18
1433/19
1433/20
1433/21
1433/22
1433/23
1433/24
1433/25
1433/26
1433/27
1433/28
1433/29
1433/30
1433/31
1433/32
1433/33
1433/34
1433/35
1433/36
1433/37
1433/38
1433/39
1433/40
1433/41
1433/42
1433/43
1433/44
1433/45
1433/46
1433/47
1433/48
1433/49
1433/50
1433/51
1433/52
1433/53
1433/54
1433/55
1433/56
1433/57
1433/58
1433/59
1433/60
1433/61
1433/62
1433/63
1433/64
1433/65
1433/66
1433/67
1433/68
1433/69
1433/70
1433/71
1433/72
1433/73
1433/74
1433/75
1433/76
1433/77
1433/78
1433/79
1433/80
1433/81
1433/82
1433/83
1433/84
1433/85
1433/86
1433/87
1433/88
1433/89
1433/90
1433/91
1433/92
1433/93
1433/94
1433/95
1433/96
1433/97
1433/98
1433/99
1433/100
1433/101
1433/102
1433/103
1433/104
1433/105
1433/106
1433/107
1433/108
1433/109
1433/110
1433/111
1433/112
1433/113
1433/114
1433/115
1433/116
1433/117
1433/118
1433/119
1433/120
1433/121
1433/122
1433/123
1433/124
1433/125
1433/126
1433/127
1433/128
1433/129
1433/130
1433/131
1433/132
1433/133
1433/134
1433/135
1433/136
1433/137
1433/138
1433/139
1433/140
1433/141
1433/142
1433/143
1433/144
1433/145
1433/146
1433/147
1433/148
1433/149
1433/150
1433/151
1433/152
1433/153
1433/154
1433/155
1433/156
1433/157
1433/158
1433/159
1433/160
1433/161
1433/162
1433/163
1433/164
1433/165
1433/166
1433/167
1433/168
1433/169
1433/170
1433/171
1433/172
1433/173
1433/174
1433/175
1433/176
1433/177
1433/178
1433/179
1433/180
1433/181
1433/182
1433/183
1433/184
1433/185
1433/186
1433/187
1433/188
1433/189
1433/190
1433/191
1433/192
1433/193
1433/194
1433/195
1433/196
1433/197
1433/198
1433/199
1433/200
1433/201
1433/202
1433/203
1433/204
1433/205
1433/206
1433/207
1433/208
1433/209
1433/210
1433/211
1433/212
1433/213
1433/214
1433/215
1433/216
1433/217
1433/218
1433/219
1433/220
1433/221
1433/222
1433/223
1433/224
1433/225
1433/226
1433/227
1433/228
1433/229
1433/230
1433/231
1433/232
1433/233
1433/234
1433/235
1433/236
1433/237
1433/238
1433/239
1433/240
1433/241
1433/242
1433/243
1433/244
1433/245
1433/246
1433/247
1433/248
1433/249
1433/250
1433/251
1433/252
1433/253
1433/254
1433/255
1433/256
1433/257
1433/258
1433/259
1433/260
1433/261
1433/262
1433/263
1433/264
1433/265
1433/266
1433/267
1433/268
1433/269
1433/270
1433/271
1433/272
1433/273
1433/274
1433/275
1433/276
1433/277
1433/278
1433/279
1433/280
1433/281
1433/282
1433/283
1433/284
1433/285
1433/286
1433/287
1433/288
1433/289
1433/290
1433/291
1433/292
1433/293
1433/294
1433/295
1433/296
1433/297
1433/298
1433/299
1433/300
1433/301
1433/302
1433/303
1433/304
1433/305
1433/306
1433/307
1433/308
1433/309
1433/310
1433/311
1433/312
1433/313
1433/314
1433/315
1433/316
1433/317
1433/318
1433/319
1433/320
1433/321
1433/322
1433/323
1433/324
1433/325
1433/326
1433/327
1433/328
1433/329
1433/330
1433/331
1433/332
1433/333
1433/334
1433/335
1433/336
1433/337
1433/338
1433/339
1433/340
1433/341
1433/342
1433/343
1433/344
1433/345
1433/346
1433/347
1433/348
1433/349
1433/350
1433/351
1433/352
1433/353
1433/354
1433/355
1433/356
1433/357
1433/358
1433/359
1433/360
1433/361
1433/362
1433/363
1433/364
1433/365
1433/366
1433/367
1433/368
1433/369
1433/370
1433/371
1433/372
1433/373
1433/374
1433/375
1433/376
1433/377
1433/378
1433/379
1433/380
1433/381
1433/382
1433/383
1433/384
1433/385
1433/386
1433/387
1433/388
1433/389
1433/390
1433/391
1433/392
1433/393
1433/394
1433/395
1433/396
1433/397
1433/398
1433/399
1433/400
1433/401
1433/402
1433/403
1433/404
1433/405
1433/406
1433/407
1433/408
1433/409
1433/410
1433/411
1433/412
1433/413
1433/414
1433/415
1433/416
1433/417
1433/418
1433/419
1433/420
1433/421
1433/422
1433/423
1433/424
1433/425
1433/426
1433/427