Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GF § 17 i.V.m. § 20 BauNVO	
Einzelhaus-Parzellen 2-16	max. 0,3	max. 0,5	
Einzelhaus-Parzelle 1	max. 0,4	max. 0,7	
•	n nach § 19 Abs. 4 Satz 2 E	•	

- Zubehöranlagen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten und Zugängen, um 50 v.H. überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,6.
- 2.2.1 Zubehöranlagen Garagen/ Carports/ Nebengebäude Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen. Die Errichtung von Tiefgaragen bzw. Garagen im Kellergeschoss ist nur auf Parzelle 1 zulässig.
- 2.2.2 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 Dachgeschoss anzuordnen. Das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss zulässig.
- 3 Vollgeschosse zulässig Bautyp D: Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (U+E+ I+D) Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
- Das 3. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen. Das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss zulässig. Hangbauweise ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m ab bestehendem Gelände auf
- Haustiefe anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen Wandhöhe

Zubehöranlagen - Garage	en/ Carports/ Nebengebäude:		max. 3	,50 m
Nohngebäude:	Bautyp A (E+D)		max. 5	,00 m
_	Bautyp B (E+I)		max. 6	,50 m
	Bautyp C (U+E+D)	max.	5,00 m / 7	,50 m
	Bautyp D (U+E+I+D)	max.	7,50 m / 9	,00 m
Definition:				

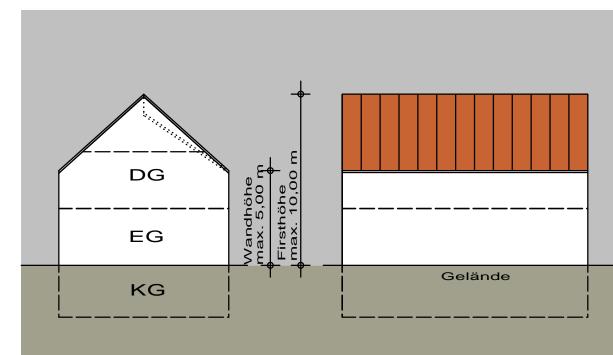
- Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss der Wohngebäude sowie der FFOK Garage und Nebengebäude bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.4 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Geschosses/ Vollgeschosses (FFOK-Untergeschoss/ Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag am Niveau der Erschließungsstraße. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.
- BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist somit nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) sowie für Doppelhäuser entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für Garagen/ Carports/ Nebengebäude. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen. Bei Garagen und Carports sowie Nebengebäuden entlang von öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Abstand von mind. 0,5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.
- 4.1 Private Verkehrsflächen 4.1.1 Zufahrten
- Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen. 4.1.2 Stellplätze
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen. 4.1.3 Anzahl der Stellplätze
- Einzelhaus-Parzelle 1: 2,0 Stellplätze je WE Einzelhaus-Parzellen 2-16: 2,0 Stellplätze je WE

SCHEMASCHNITTE ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES M 1:200

BAUTYP A:

BAUWEISE

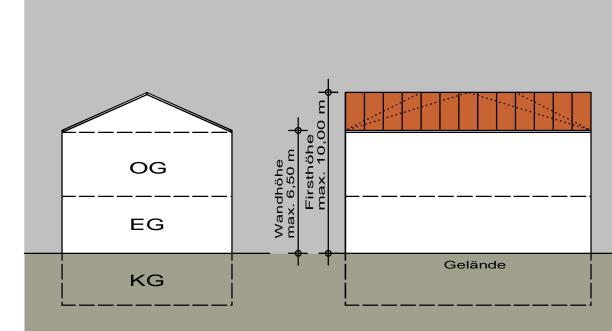
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) - Parzellen 2-16 Satteldach (SD) /auch höhenversetzt Dachneigung: 35-45°



BAUTYP B: BAUWEISE:

Grundstücksgrenze aufzustellen.

Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I) - Parzellen 2-16 Satteldach (SD) /Walmdach (WD) /Zeltdach (ZD) Dachneigung: 15-25°



PLANDARSTELLUNG M 1: 1.000

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Holzzaun/ Metallzaun/ sowie lebende Zäune.

max. 1,10 m ab OK Verkehrsfläche/ Gehweg;

seitliche und rückwärtige Begrenzung:

max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände;

mauerwerk; Höhe max. 2,00 m.

Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sowie zu öffentlichen

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen

bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks erfolgen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

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/

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

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,

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke

genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO

wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder als

Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Blühstreifen, Rasen- oder

Wiesenflächen zu gestalten oder flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten,

Allgemein: Die Mahd ist mittels Messerbalken vorzunehmen. Rotationsmäher oder

Schlegelmulcher sind grundsätzlich auszuschließen. Das Mähgut ist erst am Tag nach der

Mahd aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche

Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und

— Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem salzverträglichen Arten aus

Ansaatstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30 % und der Gräseranteil 70 %.

dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden.

ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.

Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern;

max. 1,00 m ab fertigem Gelände.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

10 VERKEHRSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE; ZUFAHRTEN; ZUGÄNGE

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

entsprechend u.g. Vorgaben zu pflegen.

erster Schnitt Anfang Juni,

- zweiter Schnitt Anfang August

<u>Gestaltungsmaßnahmen:</u>

<u>Pflegemaßnahmen:</u>

12 GESTALTUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN

12.1 Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün mit Pflanzgebot

Ein- bis zweischürige Mahd je nach Aufwuchsmenge:

oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,25 m zulässig.

straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen:

Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen

zulässig. Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sicht-

9.3 Einfriedungen und Sichtschutz Einfriedungen:

Sockel:

Sichtschutz:

Art und Ausführung:

Höhe der Einfriedung:

9.4 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen

Grünflächen sind unzulässig.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

einzuräumen ist.

4.2 Abstandsflächen Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß Art. 6 BayBO. Bei Grenzbebauung für Garagen, Carports und Nebengebäude sind die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) i. V. mit der zulässigen Wandhöhe maßgebend (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. 6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Wohnungen (Whg.)

max. 6 Whg. je Wohngebäude

Fläche in m2 Einzelhaus-Parzelle 1 mind. 900 m2 mind. 460 m2 Einzelhaus-Parzellen 2-16 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB) Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Einzelhaus-Parzellen 2-16 max. 2 Whg. je Wohngebäude RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB) Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser). Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolensysteme auszubilden. Ein Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

Einzelhaus-Parzelle 1

- 9.1 Gestaltung baulicher Anlagen 9.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude Pultdach (PD)/ Flachdach (FD) Dachform:
- Dachneigung: bei PD max. 15° Dachdeckung: festgesetzt wird ausschließlich eine extensive Dachbegrünung; Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Dachaufbauten: unzulässig; Dachterrassen: unzulässig;
- 9.1.2 Wohngebäude Bautyp A / C Dachform:

- Satteldach (SD)/ auch höhenversetzt Dachneigung: 35° - 45° Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig; Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
- bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m; Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben; Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge; Bautyp B Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)
- Dachneigung: 15° 25° Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig; Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
- bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m; Dachaufbauten: unzulässig; Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig; Bautyp D
- Dachform: Satteldach (SD) Dachneigung: 30° - 35° Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig; Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
- Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben; Standgiebel: unzulässig 9.2 Alternative Energien

Je Wohngebäude sind mind. 50 % der Dachflächen mit regenerativen Energienutzungen zu

Bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend

Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

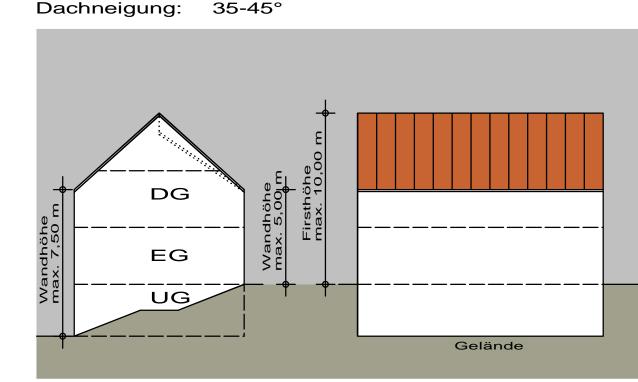
dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und

Lüftungsanlagen zur Wärmetechnik der Gebäude sind im Abstand von 3,00 m zur

- 12.2 Öffentliche Grünfläche Entwicklung eines extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes <u>Gestaltungsmaßnahmen</u> Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes durch Ansaat (Biotop G212 gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung):
 - Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische bis mäßig trockene Standorte aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50 % Kräuter und 50 % Gräser. Ansaatstärke 4 g/m². <u>Pflegemaßnahmen:</u>
 - In den ersten drei Jahren dreischürige Mahd in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge erforderlich. Im Weiteren ist eine zweischürige Mahd durchzuführen: — Erster Schnitt Mitte Juni bis Mitte Juli je nach Aufwuchsmenge, — Zweiter Schnitt Anfang September und Oktober je nach Zeitpunkt der Erstmahd und
 - Witterungsverlauf im Sommer. Die Entwicklungszeit beträgt 10 Jahre unter dem Vorbehalt der Zielerreichung

BAUTYP C:

BAUWEISE: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D) - Parzellen 2-16 Satteldach (SD) /auch höhenversetzt



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 1.1) Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- max. 2 Vollgeschosse zulässig
- max. 3 Vollgeschosse zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachung und Balkonen sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Baugrenze für Stellplätze und Parkplätze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

> Öffentliche Straßenverkehrsfläche Öffentliche Straßenverkehrs-/ Begegnungsfläche

Öffentlicher Geh- und Radweg Öffentlicher Parkplatz

Straßenbegrenzungslinie Einfahrt/ Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsflächen Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung (RRB) Ausführung als offenes Graben-/ Muldensystem Hauptversorgung- und Hauptwasserleitungen

Trinkwasserleitung mit 1,50 m Sicherheitsabstand, unterirdisch

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 12.3 Öffentliche Grünfläche Entwicklung einer artenreichen, Gewässer begleitenden <u>Gestaltungsmaßnahmen:</u>
- 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. <u>Pflegemaßnahmen:</u> In mehrjährigen Abstand nach Bedarf. Ab September, zusammen mit der letzten
- Wiesenmahd (siehe Ziffer 12.2).
- 12.4 Streuobstwiese
- <u>Gestaltungsmaßnahmen:</u> Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (Biotoptyp B432 gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung) — Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische bis mäßig trockene Standorte aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50 % Kräuter und 50 % Gräser.
- Ansaatstärke 4 g/m². Pflegemaßnahmen: In den ersten drei Jahren dreischürige Mahd in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge erforderlich. Im Weiteren ist eine zweischürige Mahd durchzuführen:
- Erster Schnitt Mitte Juni bis Mitte Juli je nach Aufwuchsmenge, — Zweiter Schnitt Anfang September und Oktober je nach Zeitpunkt der Erstmahd und Witterungsverlauf im Sommer. Die Entwicklungszeit beträgt 25 Jahre unter dem Vorbehalt der Zielerreichung.
- 12.5 Pflanzgebote Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzten, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind. Die durch die Pflanzbindung geschützten Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang

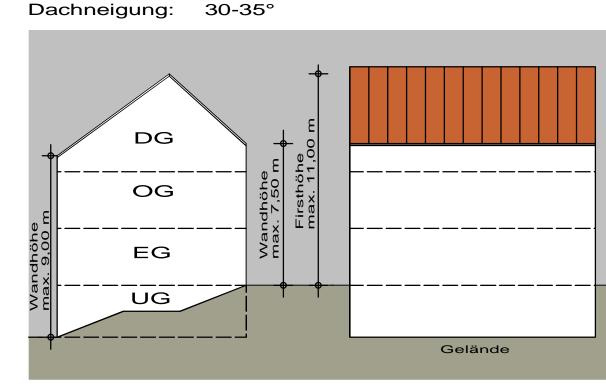
artgleich zu ersetzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.

- Zur **Begrünung des Straßenraums** sind Bäume gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 mit den festgesetzten Mindestqualitäten an den vorgesehenen Standorten zu pflanzen. Diese Standorte an die Lage im Bereich der privaten Verkehrserschließung anzupassen und hier entsprechend veränderbar. Bei Gehölzen, die straßenwirksam festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Bäume sind in diesem Fall bis zu 3,00 m Höhe über der Straßenoberkante Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume gemäß Artenliste 13.2 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei
- vorwiegend standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind. Bei Baumpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum entsprechend der Artenliste 13.1 wahlweise Artenliste 13.2 bzw. zwei Obstbäume gemäß Artenliste 13.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Der Standort ist hier variabel und kann nach erforderlicher Festlegung der Lage der Schächte und Leitungen gewählt werden.
- Pflanzung von 10 Obsthochstämmen nach der Artenliste 13.3, entsprechend der in der Plandarstellung festgesetzten Standorte. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander darf nicht weniger als 10 m und nicht mehr als 20 m betragen. Bei der Pflanzung sind ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Verbissschutz anzubringen. Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Gehölze. Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf. Ausgefallene Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 13 ARTENLISTEN Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen von autochthonem Pflanzmaterials zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.
- Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich; Acer platanoides Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus Schwarz-Erle Alnus glutinosa
 - Sand-Birke Betula pendula Gemeine Esche Fraxinus excelsion Quercus robur Stiel-Eiche Tilia cordata Winter-Linde und andere heimische, standortgerechte Arten.
- 13.2 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

Holz-Apfel Malus sylvestris Vogel-Kirsche Prunus avium Pyrus pyraster Holz-Birne Salix alba Silber-Weide Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche Sorbus aria Mehlbeere andere heimische, standortgerechte Arten.

BAUTYP D:

BAUWEISE: Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (U+E+I+D) - Parzelle 1 Satteldach (SD)



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

- Öffentliche Grünfläche Streuobstwiese Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- Öffentliche Grünfläche Extensiv genutztes, artenreiches Grünland Öffentliche Grünfläche – artenreicher, Gewässer begleitender, Hochstaudenflur
- Private nicht überbaubare Grundstücksfläche Hausgartennutzung Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Ökologische Ausgleichsfläche Einzelgehölz (zur Abschirmung des Baugebietes und zur Durchgrünung)
- Einzelgehölz (Streuobst) Sonstige Planzeichen
- GA/CP Carports/ Garagen Firstrichtung (Vorschlag als Hauptfirstrichtung)
- Kinderspielplatz Trampelpfad

St Stellplätze

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 2.4) Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist entsprechend der Plandarstellung an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

90/2 Flurnummer (Beispiel)

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- ——— Grundstücksgrenze geplant Parzellennummer (Beispiel)
- 490 m² Parzellengröße (Beispiel) Geplante Bebauung
- Geplante Bebauung Garagen/ Carports

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 13.3 Obstbäume Einzelgehölz: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 7-8 cm: <u>Birnen:</u> — Bohnapfel,
 - Alexander Lucas Doppelte Philipps Florina, Goldrenette, Gellerts Butterbirne Gräfin von Paris. Grahams Jubiläum, Zwetschgen/ Pflaumen Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Quillins Renklode, Schöne aus Schöneberg, Roter Boskoop. Roter Eiserapfel. Wangenheimer Frühzwetschge.
 - 13.4 Sträucher Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe. Höhe 60-100 cm: Berberis vulgaris Berberitze Kornelkirsche Cornus max Roter Hartriegel Cornus sanguinea Corylus avellana Haselnuss Weißdorn Crataegus monogyna Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Liguster Ligustrum vulgare Lonicera sylosteum Rote Heckenkirsche Rhamnus catharitcus Kreuzdorn Rosa gallica Essigrose Rotblättrige Rose Rosa glauca Rosa majalis Zimtrose Rosa rubiginosa Weinrose Rosa spinosissima Bibernellrose Rosa tomentosa Filzrose
 - Rubus fruticosa Brombeere Rubus idaeus Himbeere Öhrchen-Weide Salix aurita Salix caprea Salweide Salix cinera Grau-Weide Salix viminalis Flecht-Weide Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 - andere heimische, standortgerechte Arten. ARTENSCHUTZMASSNAHMEN
 - Baufeld<u>freimachung</u> Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG 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 (z. B. Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.
 - Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.
 - Im Außenbereich sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. LED "warmweiß" mit max. 2.700 K oder natriumbedampfte Leuchtmittel) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Strahler und Bodenleuchten sind nicht zulässig.
- 15 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf.

C) SCHALLSCHUTZ

16 <u>Zulässigkeit von schutzbedürftigen Außenwohnbereiche</u> nutzbedürftige Außenwohnbereiche des Erdgeschosses (z.B. Terrassen), die ggf. im Anschluss an die grün gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. bauliche Abschirmungen, verschiebbare Glaselemente, Ausführung als kalte Wintergärten) so abzuschirmen, dass der tagsüber geltende Immissi-

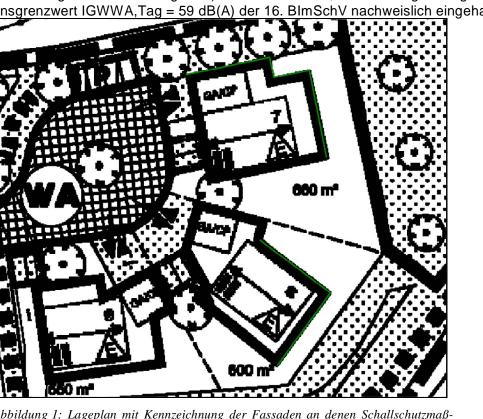
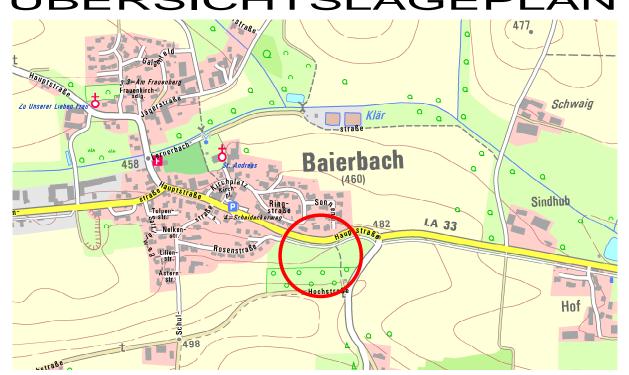


Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden an denen Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche erforderlich sind

Grundrissorientierung und passiver Schallschutz Alle Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und die nicht über die ausreichend lärmabgewandten Fassaden (Parzellen 1 - 6: Südfassade; Parzelle 9: Süd- und Westfassade) belüftet werden können, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Der Betrieb der geforderten Belüftungsanlagen muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Dies gilt auf den Parzellen 7 und 8 gleichermaßen für sämtliche Aufenthaltsräume, die

überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "An der Streuobstwiese" er-

Die Gemeinde Baierbach hat in der Sitzung vom 19.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "An der Streuobstwiese" beschlos-

folgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

- Der Aufstellungsbeschluss wurde am ___.__ ortsüblich bekanntgemacht. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der
- Fassung vom 19.02.2024 hat in der Zeit vom 12.07.2024 bis 12.08.2024 stattgefunden. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.02.2024 hat in der Zeit vom 12.07.2024 bis 12.08.2024 stattgefunden.
- Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "An der Streuobstwiese" in der Fassung vom __.__ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__ bis __.__ öffentlich ausgelegt.
- Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "An der Streuobstwiese" wurde mit Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__ als Satzung be-

Gemeinde Baierbach, den 1. Bürgermeisterin

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Baierbach, den

1. Bürgermeisterin

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

Gemeinde Baierbach, den 1. Bürgermeisterin

HINWEISE DURCH TEXT

PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Abensberg zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

- BAUGRUND Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.
- 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
- DENKMALSCHUTZ Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnis-
- NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47
- 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. FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER - UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
- rischen 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.

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalte-

- Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV -V 43) wird verwiesen.
- Die Verwendung insekten freundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.
- REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG
- einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen. 10 SCHALLSCHUTZ Schutzbedürftige Außenwohnbereiche im Obergeschoss der Parzellen 7 bis 9 Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Parzellen 7 – 9 auf Höhe des Obergeschosses während
- onsgrenzwert IGWWA,Tag = 59 dB(A) eingehalten wird. Baulicher Schallschutz Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanford erungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu
- GRUNDWASSERSCHUTZ Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes

Landshut zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die

- Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG 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 auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Bleioder 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
- Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge ent-
- Ein entsprechender Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT lieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissi-
- nungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Gemeinde Baierbach (Rathausplatz 1, 84169 Altfraunhofen) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- ner Fläche von 17.915 m².

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

Die Gemeinde Baierbach erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 23.06.2023 (GVBI. S. 250), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBI. S. 385) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI

I 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "An der Streuobstwiese" als S a t z u n g. § 1 - Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 - Bestandteil der Satzung

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

	K o m P I a n 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	
räger	VG Altfraunhofen	Bearbeitun
	Gemeinde Baierbach Rathausplatz 1	Geändert Anlass
	Managopiatz	

19.02.2024 - Vorentwurf

3 u. 4 Abs. 2 BauGB Projekt Nr.

19-1183_BBP

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.

verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten: — 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,

ABFALLRECHT

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In den örtlichen Bauvorschriften werden keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung

der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) erhöhte Verkehrslärmimmissionen auftreten können. Für den Fall, dass hier schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Dachterrassen) vorgesehen sind, sollten diese durch geeignete bauliche Maßnahmen so geschützt werden, dass der Immissi-

hält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff "Hochwasserschutzfibel"). Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die An-

onen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen. DIN-NORMEN Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan mit Grünord-

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessene Grundstücksfläche der Flurnummern 84 TF (Teilfläche = TF) der Gemarkung Baierbach mit ei-

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

INKRAFTTRETEN

STREUOBSTWIESE **GEMEINDE** BAIERBACH LANDSHUT **LANDKREIS** REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom ___. einschließlich Festsetzungen durch Planzeichen und Text.

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Festsetzungen durch Planzeichen und

Planungstra

84169 Altfraunhofen Plandarstellung M 1:1.000 Schemaschnitte M 1:200