#### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT A) BEBAUUNGSPLAN 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,

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche Grundflächenzahl - GRZ | Geschossflächenzahl - GFZ Einzelhaus-Parzellen 2-16 max. 0,3 max. 0,5 max. 0.4 max. 0,7 Einzelhaus-Parzelle 1

2.2 Zahl der Vollgeschosse 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

Tankstellen.

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude max. 3,00 m Bautyp A (E+D) max. 5,00 m Wohngebäude max. 6,50 m Bautyp B (E+I) 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 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 (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). 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/

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 2,0 Stellplätze je WE + 10% für Besucher Einzelhaus-Parzelle 1: Einzelhaus-Parzellen 2-16: 2,0 Stellplätze je WE

4.2 Abstandsflächen Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die Tiefe der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Bei Grenzbebauung für Zubehöranlagen in Form von Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO maßgebend. FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB) Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Fläche in m2 Einzelhaus-Parzelle mind. 800 m2 Einzelhaus-Parzellen 2-16 mind. 450 m2 7 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB) Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt: Wohnungen (Whg.) max. 6 Whg. je Wohngebäude Einzelhaus-Parzelle 1 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) 9.1 Gestaltung baulicher Anlagen 9.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

Dachneigung: bei PD max. 7° Dachdeckung: Metalldeckung; Flachdach in Verbindung mit Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; 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; Metalldeckung; 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/ zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge; Standgiebel: Bautyp B Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD) Dachform: Dachneigung: 15° - 25° Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Metalldeckung; 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; Metalldeckung 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: unzulässig; 9.2 Alternative Energien

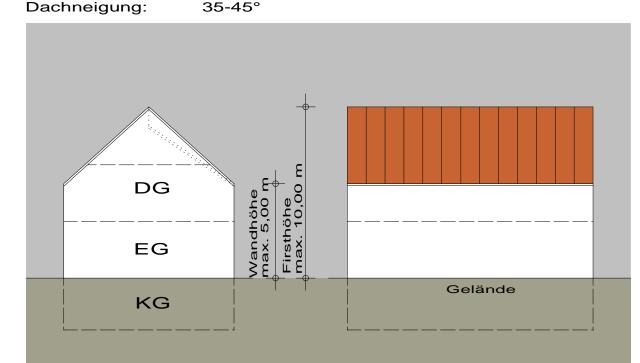
> Solar-/ Photovoltaikanlager Bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

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

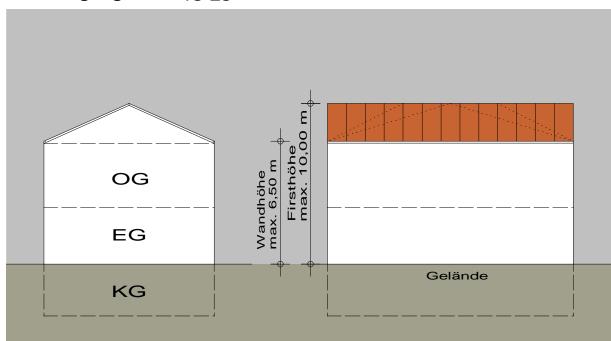
SCHEMASCHNITTE ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES M 1:200

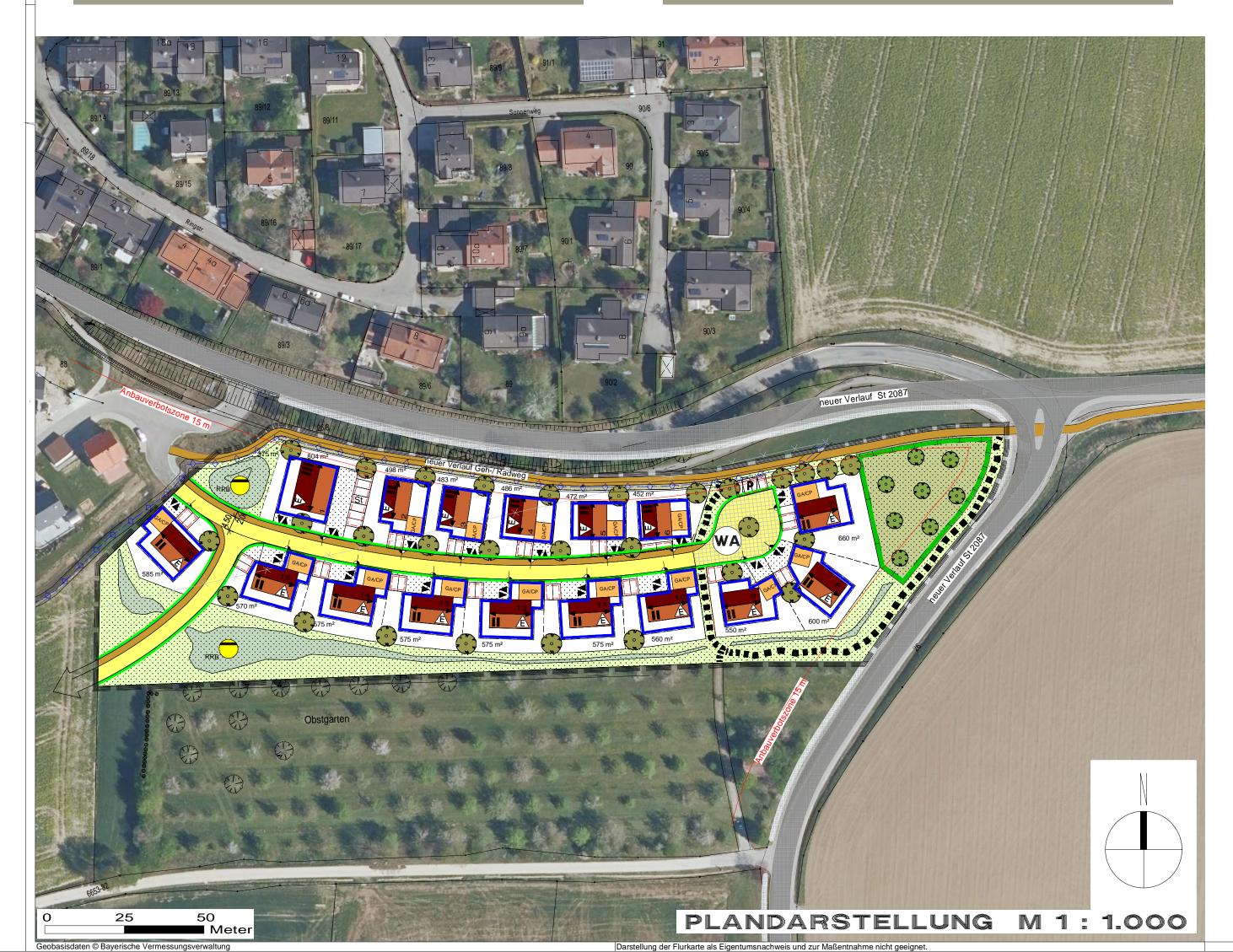
**BAUTYP A: BAUWEISE** 

Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) - Parzellen 2-16 Satteldach (SD) /auch höhenversetzt



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





#### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

12.4 Streuobstwiese

9.3 Einfriedungen und Sichtschutz <u>Einfriedungen:</u> Holzzaun/ Metallzaun/ sowie lebende Zäune, Art und Ausführung: straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen: Höhe der Einfriedung: max. 1,10 m ab OK Verkehrsfläche/ Gehweg; seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände; bei Grundstückszufahrten:

max. 1,00 m ab OK fertigem Gelände; Einfriedungen zum Außenbereich: Bodenabstand von 15 cm ab OK fertigem Gelände Sockel: unzulässig, Ausnahmsweise zulässig am nördlichen Grundstücksrand bei Parzellen 1 - 6 Sichtschutz: mauerwerk; Höhe max. 2,00 m.

Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig. Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sicht-9.4 Gestaltung des Geländes Abgrabungen/ Aufschüttungen:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,25 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern; max. 1,00 m ab bestehendem Gelände. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig für Parzellen 1 – 6.

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

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

10 VERKEHRSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE; ZUFAHRTEN; ZUGÄNGE Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten: untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht - sind mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist. Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

11 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 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, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

12 GESTALTUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN 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 ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt. Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u.g. Vorgaben zu pflegen. 12.1 Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün mit Pflanzgebot

<u>Gestaltungsmaßnahmen:</u> — Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem salzverträglichen Arten aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Ansaatstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30 % und der Gräseranteil 70 %. <u>Pflegemaßnahmen:</u> Ein- bis zweischürige Mahd je nach Aufwuchsmenge: erster Schnitt Anfang Juni,

12.2 Offentliche 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

zweiter Schnitt Anfang August

BAUTYP C:

BAUWEISE:

Dachneigung:

Dachform:

verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50 % Kräuter und 50 % Gräser. Ansaatstärke 4 g/m<sup>2</sup>. 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 10 Jahre unter dem Vorbehalt der Zielerreichung.

DG EG UG

Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D) - Parzellen 2-16

Satteldach (SD) /auch höhenversetzt

#### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Gelände

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit 🔙 🚽 Grünordnungsplan

(§ 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)

Art der baulichen Nutzung

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 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

\_<u></u>
 Trinkwasserleitung mit 1,50 m Sicherheitsabstand, unterirdisch Trinkwasserleitung, entfällt

12.3 Öffentliche Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen. Gewässer begleitenden Hochstaudenflur Gestaltungsmaßnahmen: Es ist eine Saatgutmischung aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Der Wildkräuter- und Gräseranteil beträgt jeweils 50 %.

Ansaat im Spätsommer. Ansaatstärke 2 g/m². Pflegemaßnahmen: Einschürige Mahd. Ab September, zusammen mit der letzten Wiesenmahd (siehe Ziffer 12.2). Beachtung von jährlich rotierenden Brachbereichen um Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten und Nistmöglichkeiten für Vögel bereitstellen zu

<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 hier bis zu 3,00 m Höhe über der Straßenoberkante aufzuasten. 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 8 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.

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen von autochthonem Pflanzmaterials zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig. 13.1 Gehölze 1. Ordnung Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm,

Straßenraumprofil, falls erforderlich; Acer platanoides Spitz-Ahorn Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Schwarz-Erle Alnus glutinosa Betula pendula Sand-Birke Gemeine Esche Fraxinus excelsior 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 Hainbuche Carpinus betulus

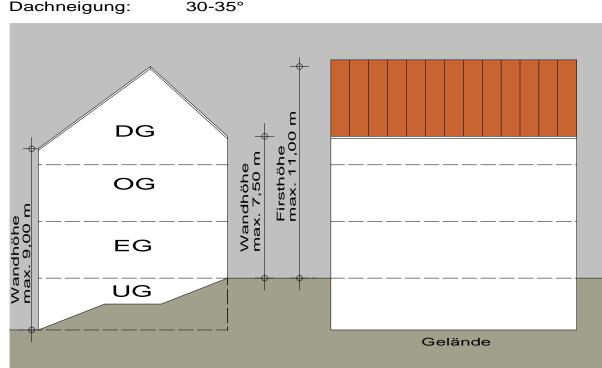
Malus sylvestris Holz-Apfel Prunus avium Vogel-Kirsche Pyrus pyraster Holz-Birne Silber-Weide Salix alba Gemeine Eberesche Sorbus aucuparia Sorbus aria andere heimische, standortgerechte Arten.

13.3 Obstbäume Einzelgehölz: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 7-8 cm: <u>Birnen:</u> Alexander Lucas, Bohnapfel, Florina, Doppelte Philipps,

Goldrenette, Gellerts Butterbirne Gräfin von Paris. — Grahams Jubiläum, Zwetschgen/ Pflaumen: Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Quillins Renklode,

 Roter Boskoop, Schöne aus Schöneberg Wangenheimer Frühzwetschge. Roter Eiserapfel. **BAUTYP D:** 

**BAUWEISE:** Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (U+E+I+D) - Parzelle 1 Satteldach (SD) 30-35°



#### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(§ 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

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Okologische Ausgleichsfläche Einzelgehölz (zur Abschirmung des Baugebietes und zur Durchgrünung)

Einzelgehölz (Streuobst) Sonstige Planzeichen

St Stellplätze GA/CP Carports/ Garagen

← Firstrichtung (Vorschlag als Hauptfirstrichtung) Kinderspielplatz

der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

Trampelpfad Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 2.4) Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist

#### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN 90/2 Flurnummer (Beispiel)

entsprechend der Plandarstellung an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb

Flurstücksgrenze mit Grenzstein — — Grundstücksgrenze – geplant

Parzellennummer (Beispiel) 490 m<sup>2</sup> Parzellengröße (Beispiel)

Geplante Bebauung

GA/CP Geplante Bebauung Garagen/ Carports

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

13.4 Sträucher Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm: Berberis vulgaris Berberitze Kornelkirsche Cornus max Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Haselnuss Crataegus monogyna Weißdorn Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Liguster Rote Heckenkirsche Lonicera sylosteum Rhamnus catharitcus Kreuzdorn Rosa gallica Essigrose Rosa glauca Rotblättrige Rose Rosa majalis Zimtrose Rosa rubiginosa Weinrose Bibernellrose Rosa spinosissima Rosa tomentosa Filzrose Rubus fruticosa Brombeere Rubus idaeus Himbeere Salix aurita Öhrchen-Weide Salix caprea Salweide Grau-Weide Salix cinera Flecht-Weide Salix viminalis

andere heimische, standortgerechte Arten. 14 ARTENSCHUTZMASSNAHMEN

gelschutzglas zulässig.

Viburnum lantana

Baufeldfreimachung Zur Einhaltung des Verletzungs-/ Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG darf die Baufeldfreimachung grds. 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 wöch. Abstand) durchzuführen. Schutz vor Vogelschlag 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 Vo-

Wolliger Schneeball

Leuchtmittel 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

B113 Sumpfgebüsch; Zielerreichung 10 Jahre

Interner Ausgleich: Entwicklungsziel und Zielerreichung: B 432 Streuobstbestand im Komplex mit ext. genutztem Grünland; Zielerreichung 25 Jahre

Externer Ausgleich: Fl. Nr. 691(TF), Gemarkung Baierbach (5.313 m<sup>2</sup>) Entwicklungsziel und Zielerreichung: G222 Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht-/Nasswiese; Zielerreichung 10 Jahre

Für die detaillierte Beschreibung wird auf die Begründung Ziffer 18.1.5 sowie auf den Ausgleichsflächenplan in der Anlage verwiesen.

#### C) SCHALLSCHUTZ

16 Zulässigkeit von schutzbedürftigen Außenwohnbereiche Schutzbedürftige Anwohnerbereiche des Erdgeschosses dürfen lediglich im Anschluss an die in der folgenden Abbildung rot gekennzeichneten Fassaden entstehen. Dies betrifft sämtliche Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) für Parzelle 1 und Außenwohnbereiche des Erdgeschosses (z.B. Terrassen) für die Parzellen 2 - 8.

Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden an denen schutzbedürftige Außenwohnbereiche zulässig 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: Westfassade; Parzelle 10: Süd- und Westfassade; Parzelle 11: Ost-, 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

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" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

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-Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_.\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

1 Aufstellungsbeschluss

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

Fassung vom 19.02.2024 hat in der Zeit vom 12.07.2024 bis 12.08.2024 stattgefunden. 4 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.

§ 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der

Satzungsbeschluss 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

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt

Gemeinde Baierbach, den

BauGB wird hingewiesen..

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

1. Bürgermeisterin

1. Bürgermeisterin

Gemeinde Baierbach, den

#### HINWEISE DURCH TEXT

PLANGRUNDLAGE Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der VG Altfraunhofen zur Verfügung gestellt.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

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 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.

DENKMALSCHUTZ Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

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

ABFALLRECHT 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

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

REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

verwiesen.

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 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.

SCHALLSCHUTZ Schutzbedürftige Außenwohnbereiche im Obergeschoss der Parzellen 2 bis 9 Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Parzellen 2 – 9 auf Höhe des Obergeschosses während 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 Immissionsgrenzwert IGW<sub>WA,Tag</sub> = 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 Mindestanforderungen 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 den Regenwasserkanal 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

oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. 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

nungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissi-

nungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Gemeinde Bai-

geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff "Hochwasserschutzfibel"). Ein entsprechender Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ord-

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-

erbach (Rathausplatz 1, 84169 Altfraunhofen) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessene Grundstücksfläche der Flurnummern 84 TF (Teilfläche = TF) der Gemarkung Baierbach mit einer Fläche von 17.270 m².

INKRAFTTRETEN

#### BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE BAIERBACH

Die Gemeinde Baierbach erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Gemeindeordnung für den

Satzung. § 1 - Räumlicher Geltungsbereich Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit

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

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

Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski F. Bauer

Planungsträger VG Altfraunhofen Gemeinde Baierbach Rathausplatz 1 84169 Altfraunhofen Plandarstellung M 1:1.000 Schemaschnitte M 1:200

18.02.2025 - Entwurf



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

# AN DER STREUOBSTWIESE

LANDKREIS LANDSHUT REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "An der Streuobstwiese" als

Grünordnungsplan i.d.F. vom \_\_\_\_ einschließlich Festsetzungen