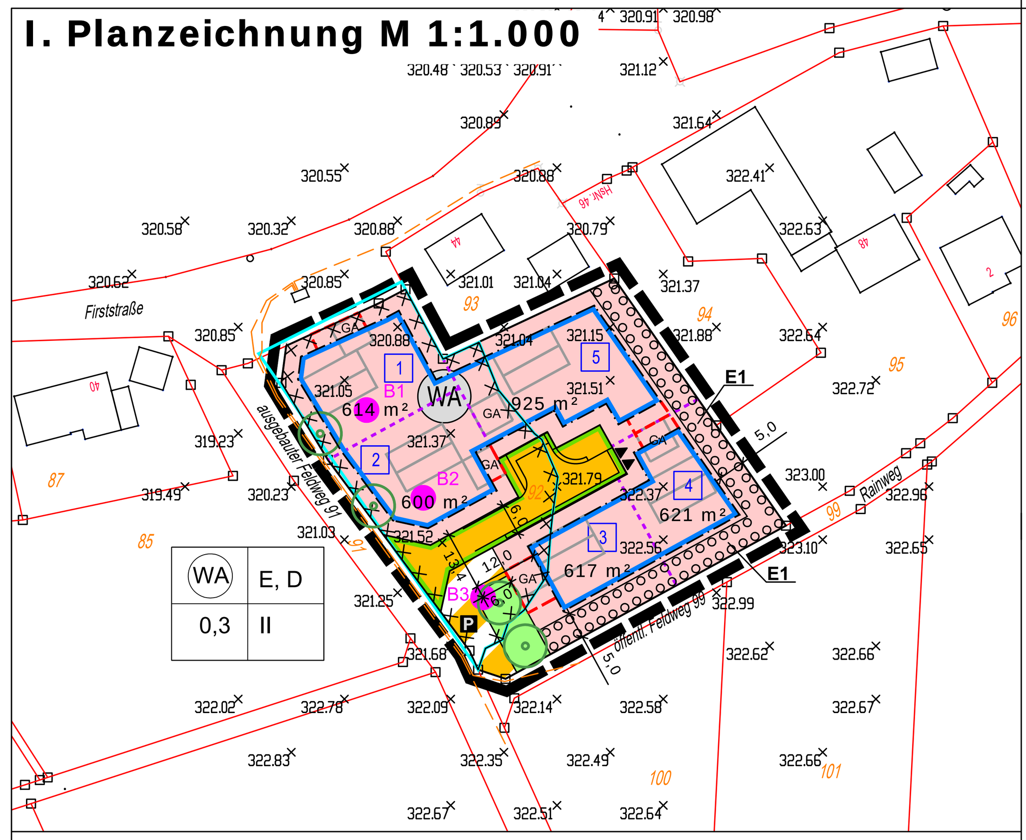
I. Planzeichnung M 1:1.000



Präambel

Die Gemeinde Stephansposching im Landkreis Deggendorf erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan "WA Hettenkofen - Süd" als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M 1:1000 vom ______ maßgebend.
Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom ______ mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung und Umweltbericht vom ______

Gemeinde Stephansposching, den __.__.____,

Jutta Staudinger, 1. Bürgermeisterin

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4BauNVO 1990

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO)
zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1 **GRZ = Grundflächenzahl: max. 0,3**

2.2 **II maximal 2 Vollgeschosse**

2.3 Wandhöhe:
Die Wandhöhe ist das Maß von Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Als Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die jeweils angrenzende Straßenhöhe in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade maßgebend. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgebend.
- maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bei den Dachformen SD, WD: max. 6,50 m bei einer Dachneigung von 18°-24°; max. 5,00 m bei einer Dachneigung von 25°-35°
- maximal zulässige Wandhöhe bei der Dachform PD: traufseitig max. 6,00 m, giebelseitig max. 8,00 m

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
Hier Zweckbestimmung: Garagen mit Nebenräumen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

4.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
P — hier besondere Zweckbestimmung: Parkplatzfläche öffentlich

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)

5.2 nicht eingezäunten Grundstückszufahrten zu den Garagen (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

6.1 **zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:**

6.2.1 Straßenbaum oder Baum I. Ordnung, gemäß Artenliste siehe Punkt III. 10.3.1 bzw. 10.3.2.
Eine lagemäßig Standortverschiebung um bis zu maxmial 5 m ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

6.2 öffentliche Grünfläche

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 E1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung von 2-3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro 10 lfm ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt III 10.3.3 und 10.3.4 zu erfolgen.

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Flurstücksgrenze

8.2 92 — Flurstücksnummer

8.3 321,59 — Bestandshöhen

8.4 Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenen Stoffen belastet sind (§9, Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Auffüllfläche gemäß Umwelttechnischer Bericht von IMH, 13.09.2016 (siehe Anlage 1)

8.5 B3 — Bohrpunkte gemäß Umwelttechnischer Bericht von IMH, 13.09.2016 (siehe Anlage 1)

8.6 Versorgungseinrichungen der Bayernwerk AG

9.0 HINWEISE

9.1 713 m² — Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes

9.2 5,0 — Bemaßung

9.3 1 — Parzellennummer

9.4 Vorschlag Wohngebäude

9.5 GA — Vorschlag Garage

9.6 Wendehammer für Abfallsammelfahrzeuge gemäß der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen

9.7 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	zulässige Haustypen
Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse

Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche

WA	E, D
0,3	II

WA **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
E, D Einzel- und Doppelhäuser
0,3 GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
II max. 2 Vollgeschosse

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Aus städtebaulichen Gründen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, dabei sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig und beim Doppelhaus je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit.

1.2 Bauweise
Für das Baugebiet gilt offene Bauweise.
offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m

1.3 Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.
Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt ist die jeweils angrenzende Straßenhöhe in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade maßgebend. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgebend.

1.4 Nebenanlagen
Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Punkt II 3.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II. 3.1 zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 Dachform und Dachneigung: Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite,
Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
- Sattel- / Walmdach (= SD / WD): 18° - 24° bei einer max. WH von 6,50 m; 25° - 35° bei einer max. WH von 5,00 m
- Pultdach (=PD): 12° - 18°

2.2 Dachdeckung: Dachziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen. Begrünte Dächer mit mind. 12 cm Substrataufbau werden zugelassen.
Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.

2.3 Dachaufbauten: Quergiebel sind mit max. 3/10 der Traufwandlänge im mittleren Gebäudebereich zulässig. Der First muss 0,50 m unter dem Hauptfirst sein; pro Dachfläche nur 1 Quergiebel zulässig.

2.4 Doppelhaus: Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform -durchgehender First und Dachneigung- und Materialverwendung auszubilden.

2.5 Sonnenenergie-anlagen und Sonnenkollektoren: Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zugelassen.
Das Aufständern dieser Anlagen ist nicht zulässig.

2.6 Höhe EG: Die fertige Fußbodenoberkante im EG darf max. 35 cm über dem Bezugspunkt liegen.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

3.1 Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder jeweils mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

3.2 Wandhöhen:
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Hauptgebäude Punkt II. 2.3.
Als maximale mittlere Wandhöhe werden 3,0 m festgesetzt.

3.3 Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe 2.0. Zusätzlich ist ein Flachdach mit Begrünung erlaubt.

3.4 Dachflächen von an der Grenze zusammengebauter Garagen und sonstige Nebengebäude sind profil- und höhengleich auszuführen; d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.

4.0 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. : Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster, Spurbahnen) auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).
Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

4.2 Pro Wohneinheit bei Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind mind. 2 PKW Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze werden angerechnet.

5.0 EINFRIEDUNG
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Art: Zum öffentlichen Straßenraum sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, sowie Holz- und Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

Höhe: max. straßenseitig 1,20 m ab OK fertiges Gelände;
max. seitlich 1,50 m ab OK fertiges Gelände

Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken von max. 0,5 m sind zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, zu den benachbarten Baugrundstücken und der landwirtschaftlichen Nutzfläche, sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

6.2 Die Ausbildung von Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Schmutzwasser
Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal in die gemeindliche Kläranlage. Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser ist im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Wendehammer) entsprechend der DWA-Regelwerke zu versickern.

Niederschlagswasser
Anfallendes Niederschlagswasser von Dächer ist aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und einer sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, WC-Spülung) zuzuführen. Der Überlauf ist an die Versickerungsanlage anzuschließen. Dabei sind die Vorgaben der DWA-Regelwerke M153 und A138 zu berücksichtigen. Der Nachweis dieser Einrichtungen erfolgt im Eingabeplan, und zwar auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren.
Zur Ableitung des Niederschlagswassers auf der Auffüllfläche (vgl. Punkt II., 8.4) bestehen folgende Möglichkeiten:

1) Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerungsschächte die ausreichend und sauber ausgeführt bis unterhalb der Auffüllung zu führen sind
2) Sammeln des Niederschlagswassers und Versickerung außerhalb der Auffüllfläche
3) Direkte Versickerung nur bei Komplettaustausch der Auffüllfläche möglich

8.0 MASSNAHMEN IM BEREICH DER ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Bei sämtlichen Arbeiten sind die Vorgaben für Arbeiten im kontaminierten Bereich, die arbeitsschutzrechtlichen Aspekte sowie die einschlägigen Bestimmungen der Berufsgenossenschaft zu beachten.
- Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende belastete Bodenaushub ist einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. So ist beim Bodenaushub unter gutachterlicher Überwachung durch ein auf dem Altlastensektor erfahrenes Ingenieurbüro auffälliges Aushubmaterial zu separieren und nach einer Haufwerksbeprobung und Untersuchung einer ordnungsgemäßen Entsorgung / Verwertung zuzuführen. So sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen (z.B. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, LAGA) zu beachten. Es ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Der Aushub darf nicht für die Verfüllung von Nassabbauen (Gruben oder Brüchen) oder in hydrologisch sensiblen Bereichen verwendet werden.
- Eine Unterkellerung der Haupt- und Nebengebäude ist nicht zulässig.
- Nach genauer Lage der Gebäude sind zusätzliche detaillierte Erkundungen notwendig, um die nicht tragfähigen Bodenschichten weiter einzugrenzen und die Gründungsmaßnahmen exakt festzulegen.
- Nach Abschluss etwaiger Baumaßnahmen sind die Freiflächen mit unbelastetem Erdmaterial mit einer Mächtigkeit von mindestens 0,6 m abzudecken.
- Bei der Bebauung des aufgefüllten Bereiches (vgl. Punkt II., 8.4) müssen folgende Maßnahmen zur unschädlichen Ableitung von Deponiegasen (passive Entgasung) vorgesehen werden:
  1) Horizontale Flächendränage
  Unterhalb der Bodenplatte ist für die Ableitung der Bodengase eine Flächendränage aus Sand oder Kies, Korngröße ≥ 0,2 mm in einer Mächtigkeit von mindestens 0,3 m herzustellen. Das Material muss gute Dränageeigenschaften gemäß DIN 18196 aufweisen.
  Gasdichte Leitungsdurchführungen
  Zur Verhinderung von Bodengaseintritten in Gebäude sind alle Durchführungen durch die Sohlen und unterirdischen Außenwände für die Ver- und Entsorgungsleitungen dauerelastisch und gasdicht auszuführen
  2) Bei Kanaltrassen sind Entlüftungsmöglichkeiten in Form von Schächten herzustellen.

9.0 LÄRMSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann der Orien¬tierungswert für den Tag nach DIN 18005 eingehalten werden. Der Orientierungswert für die Nacht wird dagegen geringfügig überschritten.

(1) Die Grundrisse von Wohnungen sind so anzuordnen, dass Schlaf- und Ruheräume auf lärmabgewandte Seiten orientiert sind (Norden und Osten).
(2) Die Luftschalldämmung der Wohngebäude wird nach DIN 4109-1:2016-07 Tabelle 7 dem Lärmpegelbereich V zugeordnet. Das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges darf 45 dB nicht unterschreiten.
(2) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
(3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten wird nach VDI 2719 auf mindestens 37 dB (= Schallschutzklasse 3) festgesetzt.
(4) Aufenthaltsräume, insbesondere aber Schlaf- und Kinderzimmer, sind mit einer ausreichend dimensionierten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.
(5) Für Terrassenbereiche nach Süden ist eine Lärmabschirmung nachzuweisen. Die Höhe der Abschirmung beträgt 2m über Terrassenniveau.
(6) Die Einhaltung der Anforderungen ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen und auf Anforderung und in Abstimmung mit der Gemeinde nachzuweisen.

10. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

10.1 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Allgemeines
Die privaten 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 und Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 10.3 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 10.4 beschriebenen Arten.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

10.2 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

10.3 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.3.1 AUSWAHLLISTE STRASSENBÄUME
Acer platanoides in Sorten - Spitzahorn in Sorten
Ulmus x hollandica 'Lobel' - Schmalkronige Stadtulme
Tila cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde

10.3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winter-Linde
Quercus robur - Stiel-Eiche

10.3.3 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus carrierei - Apfel-Dorn
Prunus avium - Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia - Eberesche
alle Obst- und Nußbäume (Mindest- Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Walnuss: als Sämling

10.3.4 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER
Corylus avellana - Hasel
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix caprea - Kätzchen-Weide
Cornus sanguinea - Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

10.4 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.

10.5 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt.
Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

10.6 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.

10.7 AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da die im Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" aufgeführte Checkliste zur einfachten Vorgehensweise angewandt werden kann.

IV. HINWEISE

SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

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.
Laut Art. 50 Abs. 2 AGBGB gelten die 4 m Abstand nicht für Stein- und Kernobstbäume, sowie Bäume, die sich in einem Hofraum oder einem Hausgarten befinden.

BODENDENKMÄLER
Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.
In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-2-7143-0164 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronze- und Latènezeit". Daher sind auch im Planungsbereich Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

BAUMATERIALIEN
Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,....).

SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

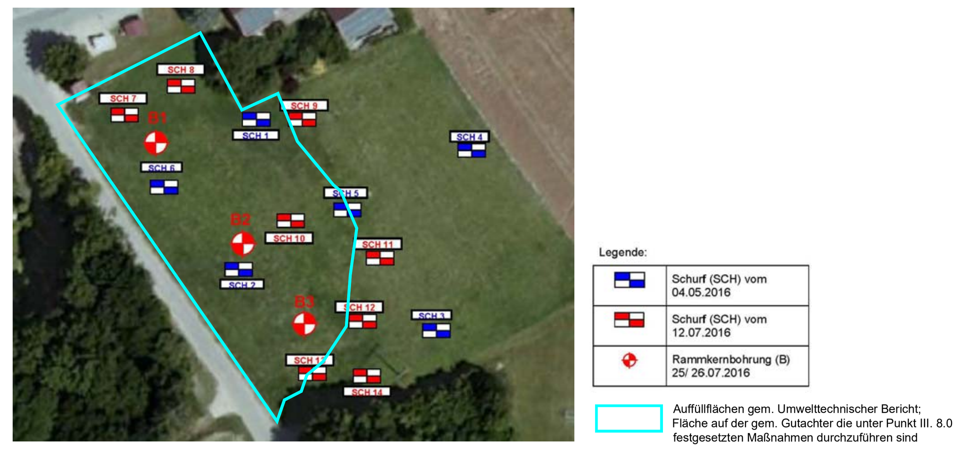
SOLARENERGIE
Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTEN
Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (warmweiße LED-Leuchten) verwendet werden.

BODENUNTERSUCHUNGEN
Innerhalb des Planungsgebietes wurde umfangreiches Bodenuntersuchungen durch Bohrungen, Schürfe und Bodenentnahmen durch die Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH IMH durchgeführt. (vgl. Luftbild mit Darstellung der Schürf- und Bohrpunkte)

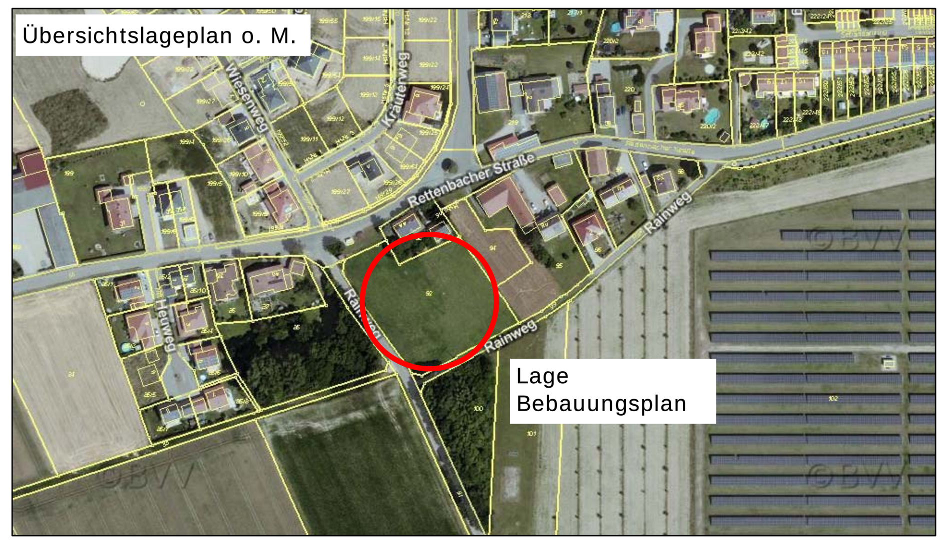
Die Ergebnisse der Proben und die Auswertungen können dem Umwelttechnischen Bericht von IMH, 13.09.2016 (siehe Anlage 1) entnommen werden.



IMMISSIONSSCHUTZ
- Südlich des Geltungsbereichs führt die Bundesautobahn A92 vorbei; nördlich davon die Staatsstraße St 2074. Überschreitungen des Orientierungswertes NACHT nach DIN 18005 sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen.
- Südlich des Geltungsbereichs (südlich der BAB A92) befindet sich das Industriegebiet von Stephansposching. Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005 sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen.
- Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Unabhängig davon müssen sie den gegebenenfalls darüber hinaus gehenden anerkannten Regeln der Technik genügen (Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109-1:2016-07).

WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE
Der Umgang mit wasssergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen und Einsatz von Dieselstoffen während der Bauphase) hat entsprechend den einschlägi-gen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS) zu erfolgen.

Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze
Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



M 1:1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Hettenkofen - Süd"

Gemeinde Stephansposching
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes
Stand: 2016

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte und noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Stephansposching hat in der Sitzung vom __.__.____ den Bebauungsplan "WA Hettenkofen - Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "WA Hettenkofen - Süd" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "WA Hettenkofen - Süd" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplanes "WA Hettenkofen - Süd" i. d. F. vom __.__.____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes "WA Hettenkofen - Süd" in der Fassung vom __.__.____ erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "WA Hettenkofen - Süd" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde hat mit Beschluss vom __.__.____ den Bebauungsplan "WA Hettenkofen - Süd" in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Stephansposching, den __.__.____,
Jutta Staudinger, 1. Bürgermeisterin

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "WA Hettenkofen - Süd" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "WA Hettenkofen" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinden zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Stephansposching, den __.__.____,
Jutta Staudinger, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSBEARBEITUNG: 01.03.2016, 07.02.2017, 01.08.2017

ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH
Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach, Tel. +49 9903 20 141-0, Fax +49 9903 20 141-29
Kapuziner Strasse 15, 84503 Altötting, Tel. +49 8671 95 76 57, Fax +49 8671 95 76 27
info@jocham-kellhuber.de, www.jocham-kellhuber.de