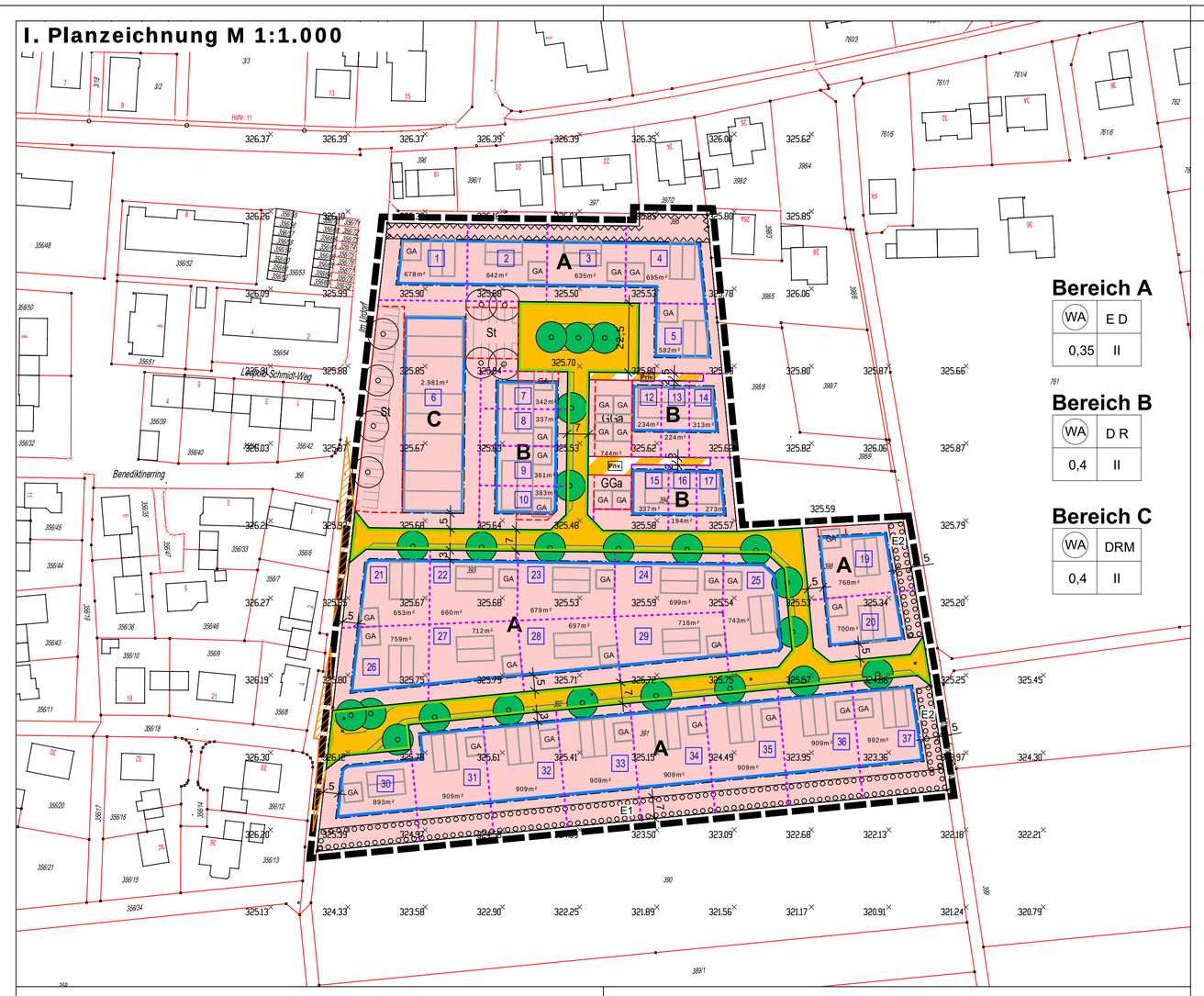
I. Planzeichnung M 1:1.000



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 "Urdorf II" 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 , den __.__.____.
Stephansposching

Jutta Staudinger, 1. Bürgermeisterin

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO)

zulässige Höchstmaße - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1

Bereich A

WA	E D
0,35	II

WA **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
E D Einzel- und Doppelhäuser
0,35 max. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
II max. zwei Vollgeschosse

Bereich B

WA	D R
0,4	II

WA **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
D R Doppel- und Reihenhäuser
0,4 max. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
II max. zwei Vollgeschosse

Bereich C

WA	DRM
0,4	II

WA **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
DRM Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser (MFH max. 6 WE)
0,4 max. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
II max. zwei Vollgeschosse

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

3.1 o offene Bauweise

3.2 Baugrenze

3.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St nur Stellplätze

GGa nur Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen

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

4.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Priv. Privatweg

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

5.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: unterschiedliche Haustypen zulässig unterschiedliche GRZ zulässig

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

6.1 **zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:**

Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 3.1.
Eine lagemäßig Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

Baum I. Ordnung gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 3.2.
Eine lagemäßig Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

6.2 Flächen auf denen aufgrund nördlich anliegender Photovoltaikanlagen keine Großgehölze (Bäume I. und II. Ordnung) gepflanzt werden dürfen. Obstbäume sind zulässig. Die Höhe der Bepflanzung ist auf max. 5 m zu begrenzen.

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

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

E1 3-5 reihige (75% der Länge der Strauchpflanzung in Reihe 4 und 50 % der Länge der Strauchpflanzung in Reihe 5 pflanzen) Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf der gesamten Länge bzw. ersatzweise pro angefangene 10 lfm zwei Obstbäume. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzliste Punkt IV 3.3 und 3.4 zu erfolgen.

E2 2,5- reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf der gesamten Länge bzw. ersatzweise pro angefangene 10 lfm ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzliste Punkt IV 3.3 und 3.4 zu erfolgen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

1.1 **Maß der baulichen Nutzung**

1.1.1 Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einzelhaus pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei einem Doppel- bzw. Reihenhaus ist je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhausanteil eine Wohneinheit zulässig.
Bei Mehrfamilienhäusern sind je Haus max. 6 Wohneinheiten zulässig.

1.1.2 Wandhöhen für Hauptgebäude:
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 6,00 m

Wandhöhen für Garagen und sonstige Nebengebäude:
Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Maß vom Schnittpunkt der Mittelachse der Garagenzufahrt mit dem öffentlichen Fahrbahnrand.
Als maximal zulässige traufseitige Wandhöhe für Garagen und sonstige Nebengebäude werden 3,00 m vom Bezugspunkt festgesetzt.
Als maximale Firsthöhe für Garagen und sonstige Nebengebäude werden 4,50 m vom Bezugspunkt festgesetzt.

1.2 **Bauweise**
Es gilt die 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.
Für das WA wird der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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, jedoch nicht in den durch Planzeichen II. Punkt 7.1 festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen".
Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Punkt II. 3.3 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II. 3.2 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: Sattel- / Walm-/ Zeltdach (= SD / WD / ZD)
Dachneigungen: 20° - 30°

2.2 **Dachdeckung**
Dachziegel in Rot-, Braun- und Grautönen. Begrünte Dächer werden zugelassen.

2.3 **Dachaufbauten**
Dachgauben sind unzulässig.
Zulässig ist maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein.
Querhäuser dürfen max. 1,50 m über die Außenwand hervortreten, ansonsten gelten die Festsetzungen analog zu Quergiebel.

2.4 **Fassadengestaltung**
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

2.5 **Sonnenenergieanlagen und -kollektoren**
Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zugelassen. Das Aufständern dieser Anlagen ist nicht zulässig.

2.6 **Doppelhaus und Reihenhaus**
Aneinandergebaute Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform -durchgehender First und Dachneigung- und Materialverwendung auszubilden.

2.7 **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 **Grenzgaragen und -nebengebäude**
Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder jeweils min. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Dachflächen von an der Grenze zusammengebauter Garagen und sonstiger 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.

3.2 **Dachform, -neigung, -deckung**
Für Dachformen und Dachneigung sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Hauptgebäude, siehe 2.0. Ebenso sind Pulltächer zulässig.
Zusätzlich ist ein Flachdach mit Begrünung erlaubt und eine Metalldeckung in grauem Farbton, negative Auswirkungen auf das Regenwasser durch Ausschwemmen von Schwermetallen aus der Metalldeckung sind auszuschließen (keine Verwendung blanker metallischer Deckungen).

3.3 **Giebelbreite**
max. 7,00 m

4.0 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)

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

4.2 **Anzahl Stellplätze**
Auf den Baugrundstücken sind je Wohnung mind. 2 Stellplätze zu errichten.
Garagenstellplätze werden angerechnet.

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

5.1 **Art und Höhe der Einfriedung**
Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit standortgerechter Hinterpflanzung zulässig.
Zaunhöhe: straßenseitig max. 1,20 m / seitlich max. 1,50 m ab OK fertiges Gelände

5.2 **Zaunsockel**
Aus dem Gelände hervorstehende Zaunsockel sind nicht zulässig.
Zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von min. 15 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 20 BauGB)

6.1 **Aufschüttungen und Abgrabungen**
Die Grundstücke dürfen maximal bis auf Höhe der Erschließungsstraße mit 2 % Steigung zum Gebäude hin aufgefüllt werden.
An den seitlichen Grundstücksgrenzen darf max. bis auf Höhe der Erschließungsstraße aufgefüllt werden.
Ausgehend vom östlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg darf maximal mit 2% Steigung zum Gebäude hin aufgefüllt werden.

6.2 **Bauantrag**
Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.

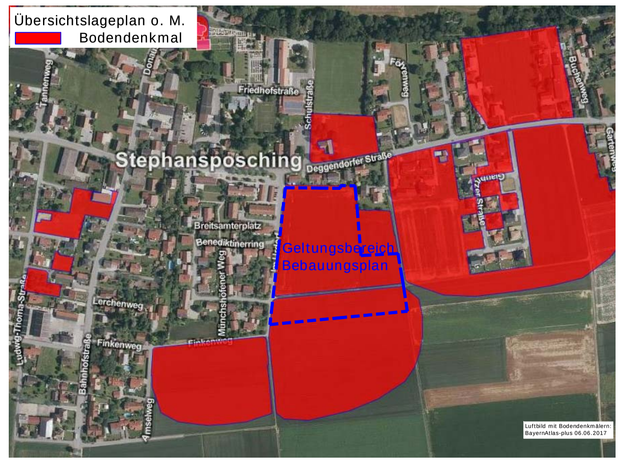
7.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem gewährleistet.

Schmutzwasser
Das häusliche Schmutzwasser wird an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Beseitigung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen wird mit der Infrastrukturplanung entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen geregelt.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Generell darf kein Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.
Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen muss über eine belebte Bodenschicht gereinigt werden und mit dem Niederschlagswasser von den Dachflächen auf dem Baugrundstück versickert werden oder in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) gesammelt und einer sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zugeführen werden. Der Überlauf ist an die Versickerungseinrichtung auf dem Baugrundstück anzuschließen.
Der Nachweis dieser Einrichtungen erfolgt im Eingabeplan (auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren).
Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen", DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") zu beachten.

8.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

8.1 **Bodendenkmal**
Das Baugebiet liegt in einer reich mit Bodendenkmälern ausgestatteten Landschaft, über den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erstreckt sich das Bodendenkmal D-2-7142-0064 „Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums, der Altheimer Gruppe, der Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit" und D-2-7142-0076: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung".
Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine archäologische Sondierung durch die Kreisarchäologie Deggendorf vorzunehmen.
Entsprechend dem Ergebnis der Sondierungen hat die Gemeinde eine archäologische Ausgrabung durch die Kreisarchäologie Deggendorf durchzuführen.
Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bodendenkmäler freigelegt, dokumentiert und geborgen sind.
Die Kosten der Sondierung und Ausgrabung hat die Gemeinde zu übernehmen, soweit sie nicht von der Kreisarchäologie getragen werden können.
Generell hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt gem. Art. 8 Satz 1 bis 2 Denkmalschutzgesetz zu melden.



IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

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

Allgemeines
Die privaten und öffentlichen Vegetationsflächen 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 nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten 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 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen Arten.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 2,00 m².

Pflanzqualitäten:	Straßenbäume:	Hochstamm, 3xv., STU 16 -18 cm
	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

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

2.1 **Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes**
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.
Durch Planzeichen festgesetzte Pflanzungen (Punkt II. 6.1 und 7.1) dürfen angerechnet werden. Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden.
Bei den freiwachsenden Hecken E1-E3 ist die innere Heckenlinie buchtig auszubilden.

2.2 **PKW-Stellplätze im WA Bereich C**
Für Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen 1 Baum I. Ordnung je 5 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2x5 Parkplätze) zu pflanzen.
Stellplätze im Anschluss an Gebäude und Ausstellungsflächen sind davon ausgenommen.
Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren oder sonstige Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.).
Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.
Durch Planzeichen festgesetzte Pflanzungen (Punkt II. 6.1) dürfen angerechnet werden. Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden.

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

3.1 **Auswahlliste Straßenbäume**
- Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn in Sorten
- Ulmus x hollandica 'Lobel' - Schmalkronige Stadtulme
- Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde
- Corylus colurna - Baum-Hasel

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

3.3 **Auswahlliste Bäume II. Ordnung**
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
- Malus domestica - Wild-Apfel
- Prunus avium - Vogel-Kirsche, auch in Sorten
- Prunus padus - Trauben-Kirsche
- Sorbus aucuparia - Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Mindest- Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten u. Sorten
Walnuss: als Sämling

3.4 **Auswahlliste heimische Sträucher**
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Rosa pimpinellifolia - Bibernell-Rose
- Salix caprea - Sal-Weide
- Sambucus nigra - Holunder
- Staphylea pinnata - Pimpernuss
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

In den privaten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzungen Ziersträucher zugelassen.

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 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.

6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

7.0 AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von **6.739 m²** berechnet.
Die notwendigen Flächen werden vom Ökokonto der Gemeinde Stephansposching abgebucht.

V. PLANLICHE KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.1 Flurstücksgrenze

1.2 .84 Flurstücksnummer

1.3 325.67 Bestandshöhen (geodaten 06.06.2017)

VI. PLANLICHE HINWEISE

1.1 713 m² Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes

1.2 5,0 Bemaßung

1.3 1 Parzellennummer

1.4 Vorschlag Wohngebäude

1.5 GA Vorschlag Garage

1.6 Sichtdreieck 3,0/30 m (zur Erschließungsstraße Zone 30)

1.7 Vorschlag Straßenplanung

1.8 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	zulässige Haustypen
Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse
Vorhaltfläche der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	

VII. TEXTLICHE HINWEISE

SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 40 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 20 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.

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 (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

AUSHUBMATERIAL
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

SICHTDREIECK
Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten mit Ausnahme von Bäumen als Hochstämme. Diese sind auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante aufzuasten.

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 (z.B. Natriumdampf-Lampen, warmweiße LED-Leuchten) verwendet werden.

UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen und Einsatz von Dieselkraftstoffen während der Bauphase) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - AwSV) 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 "Urdorf II"

Gemeinde Stephansposching
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes
Stand: März 2017

Untergrund:
Angaben über Bürksichtiksse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den 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 "Urdorf II" 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 "Urdorf II" 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 "Urdorf II" 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 "Urdorf II" i. d. F. vom __.__.____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes "Urdorf II" 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 "Urdorf II" 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 "Urdorf II" in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde , den __.__.____.
Stephansposching

Jutta Staudinger, 1. Bürgermeisterin

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Urdorf II" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom__.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "Urdorf II" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 , den __.__.____.
Stephansposching

Jutta Staudinger, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSBEARBEITUNG: 14.06.2017, 12.09.2017, 05.12.2017

ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7
94315 Straubing-Ach
Tel.+49 9003 20 141-0 Fax.+49 9003 20 141-29

Kapuziner Strasse 15
84034 Landshut
Tel.+49 0871 95 76 57 Fax.+49 0871 95 76 27

info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de