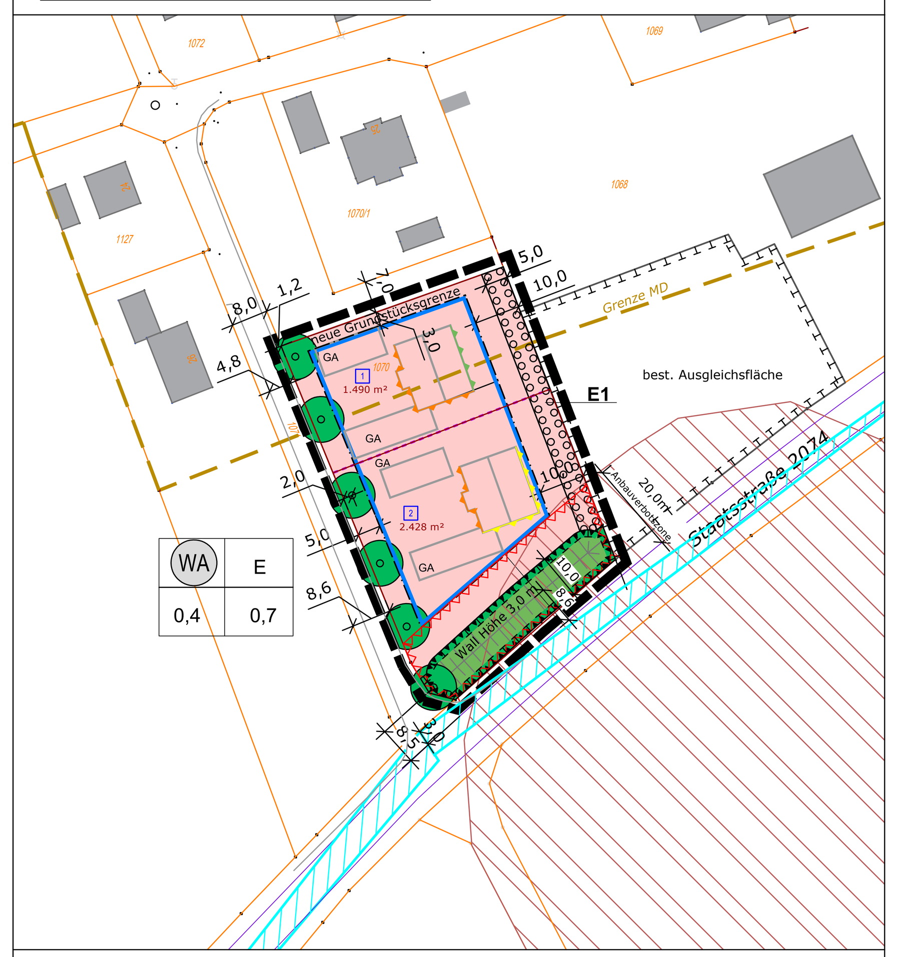
I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



Präambel

Die Gemeinde Stephansposching im Landkreis Deggendorf erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b 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 mit integrierter Grünordnung "WA Freundorf" im beschleunigten Verfahren gemäß §13 b BauGB als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Freundorf" im beschleunigten Verfahren gemäß §13 b BauGB ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 13.04.2021 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Freundorf" im beschleunigten Verfahren gemäß §13 b BauGB besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 13.04.2021, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 13.04.2021
3) Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "WA Freundorf" Gemeinde Stephansposching vom 26.11.2020, GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft, Cham
4) Anlage 2: Prüfbericht - Sickerversuch, Durchlässigkeitsermittlung, Bauleitplanung WA Freundorf, Stephansposching Nr. 20171942 vom 03.08.2020, IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg

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

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.

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

zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

WA	E
0,4	0,7

WA **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
E Einfamilienhäuser
0,4 max. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
0,7 max. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

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

3.1 Baugrenze
3.2 o offene Bauweise

4.0 LÄRMSCHUTZ

4.1 **aktiver Schallschutz**
Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;
hier: Lärmschutzwall (Breite 10 m, Höhe 3 m)

4.2 **passiver Schallschutz**
Fassade (ungefähre Lage), an der gem. Schalltechnischer Untersuchung (sh. Anlage 1) Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.

4.2.1 Zuordnung zu Lärmpegelbereich II (siehe Punkt III.8.0)
4.2.2 Zuordnung zu Lärmpegelbereich III (siehe Punkt III.8.0)
4.2.3 Zuordnung zu Lärmpegelbereich IV (siehe Punkt III.8.0)

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)
5.2 Anbauverbotszonen zum Fahrbahnrand der - Staatsstraße St 2074: 20 m

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

6.1 **zu pflanzende Einzelbäume:**
6.1.1 Baum II. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV., 3.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
6.2 private Grünfläche

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

7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
E1 Pflanzung einer 2-3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro angefangene 10 lfm. ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.1 und 3.2 zu erfolgen.
7.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = bestehende Ausgleichsfläche, neu zu bepflanzen

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

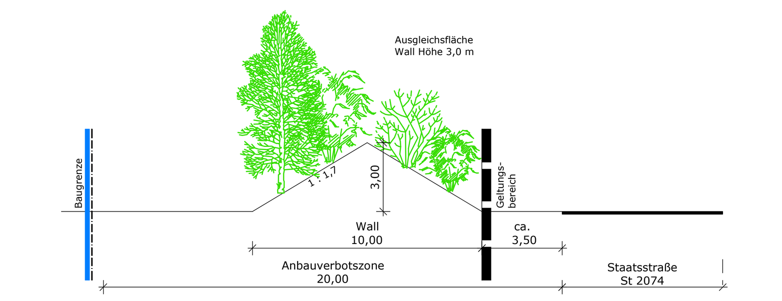
8.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
8.2 1070 Flurstücksnummer
8.3 Fahrbahnrand der St 2074
8.4 Grenze Dorfgebiet (MD) gemäß Flächennutzungsplan
8.5 Bodendenkmal D-2-7243-0325

9.0 HINWEISE

9.1 1.706m² 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 geplanter Lärmschutzwall, Höhe 3 m über natürlichem Gelände
9.7 Sichtdreieck 3,0/200 m zur Staatsstrasse St 2074
9.8 bestehende Ausgleichsfläche
9.9 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	zulässige Haustypen
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

9.10 Regelschnitt Lärmschutzwall M 1:50



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
1.2.2 Die Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe für Hauptgebäude: max.7,0 m

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

1.4 Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird 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.

1.5 Nebenanlagen
Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind **nur** folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen zulässig:
- Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto- Rauminhalt von insgesamt 50 m³,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³,
- Einfriedung

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Bauliche Anlagen (Garagen und Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: Stellplätze in dem 5,0 m breiten Streifen zwischen Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze.

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- / Walm- / Zeltdach (= SD / WD / ZD) 18° - 30°

2.2 Dachdeckung
Dachpfannen in Rot- u. Braun- und Grautönen.

Solaranlagen / Photovoltaikanlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

2.3 Dachgauben
Dachgauben sowie aus der Gebäudewand entwickelte Gauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 20° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m, max. Breite einer Gaube von 2,2 m. Zulässig sind auch 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.

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 mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.
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.

3.2 Wandhöhen
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt III. 1.2.2.
Als maximale Wandhöhe werden 4,5 m festgesetzt.

3.3 Dachform, -neigung, -deckung
Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe Punkt III 2.1 und 2.2.

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

4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten
Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von mind. 6,0 m Länge zur Grundstücksgrenze vorzusehen.

4.2 Anzahl Stellplätze
Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze werden angerechnet. Der Stauraum vor den Garagen darf nicht als Stellplatz angerechnet werden. Für Stellplätze ist ein Stauraum von mind. 6,0 m Länge zur Grundstücksgrenze vorzusehen.

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 (siehe Festsetzung Punkt IV 3.0), senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,5 m ab OK fertiges Gelände zur öffentlichen Erschließungsstraße hin.

5.2 Abstand
Die Zaunanlage ist von der öffentlichen Erschließungsstraße mind. 40 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

5.3 Zaunsockel
Aus dem Gelände hervorstehende Zaunsockel sind 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
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken von max. 0,5 m vor dem Hauptbaukörper bzw. dem Garagennebengebäude ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen, die an die Ausgleichsflächen angrenzen, sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).
Ausgenommen ist die Aufschüttung des festgesetzten Lärmschutzwalles (sh. Punkt II.4.1).

6.2 Stützmauern
Die Ausbildung von Stützmauern ist unzulässig.

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

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser ist dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Niederschlagswasser
Das Regenwasser aus den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den einzelnen Parzellen selbst zu versickern.

Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen und von den Dachflächen ist grundsätzlich breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu reinigen und zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbes. Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur bei hinreichender Begründung erlaubt.

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Titanzink-, Zink- oder Bleiblechfläche sind unzulässig.

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 LÄRMSCHUTZ
(§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht eingehalten werden. Aus diesen Gründen werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

(1) Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Nordost geplanter Gebäude der nördlichen Parzelle (Parzelle 1) ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Aufenthalts- und Ruheräume Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
	erf. R´w,ges	
II	30 dB	30 dB

(2) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Nordost und Südost geplanter Gebäude der südlichen Parzelle (Parzelle 2) ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Aufenthalts- und Ruheräume Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
	erf. R´w,ges	
III	35 dB	30 dB

(3) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Südost und Nordost geplanter Gebäude der nördlichen Parzelle (Parzelle 1), sowie die Fassadenseite Südwest geplanter Gebäude der südlichen Parzelle (Parzelle 2) ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Aufenthalts- und Ruheräume Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
	erf. R´w,ges	
IV	40 dB	35 dB

(4) Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauteste Fassade.
(5) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.
(6) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
(7) Der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird bei schutzbedürftigen Räumen festgesetzt.
(8) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNGSPLAN

1.0 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 nach Nutzungsaufnahme /-beginn der 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 privaten Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².
Pflanzqualitäten: 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)

Pro 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!).
Die festgesetzten Baumpflanzungen unter Punkt II. 6.1.1 können angerechnet werden.

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

3.1 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
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

3.2 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER

Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Kätzchen-Weide
Cornus sanguinea	- Hartriegel (möglichst heimische Wildherkünfte aus dem Nahraum)
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe (möglichst heimische Wildherkünfte aus dem Nahraum)
Rosa canina	- Hunds-Rose (nur heimische Wildherkünfte aus dem Nahraum)
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, 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 flach-wurzelnde 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 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Um brütende Vögel nicht zu stören oder zu schädigen, darf die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, nur außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, also zwischen dem 01.10. und 29.02. des folgenden Jahres.
Sollen Arbeiten während der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, ist vorab zu klären, ob Wiesenbrüter im Wirkraum des Vorhabens gestört werden könnten. Dies ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten zu melden.

7.2 Um die angrenzenden Ausgleichsflächen (Fl.-Nr. 1068 (TF) Gemarkung Michaelsbuch) nicht zu beeinträchtigen, ist das Baufeld vor Beginn der Arbeiten auszupflocken und Baumaschinen, Material sowie Mieten nur innerhalb dieser Grenzen durchzuführen.

7.3 Umweltschonende Beleuchtung:
Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Da die bestehende Ausgleichsfläche als Entwicklungsziel den gesetzlichen Schutzstatus hat, besteht kein Einverständnis mit Beleuchtungsanlagen in unmittelbarer Nähe. Diese bedürfen der Zustimmung der zuständigen Behörde. Ggf. müssen vor dem Aufstellen von Beleuchtungsanlagen hier Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung überprüft und Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

8.0 BESTEHENDE AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die bestehende Ausgleichsfläche (aus der Maßnahme Errichtung eines Einfamilienhauses Flur-Nr. 1070/1 Gemarkung Stephansposching von 2013) innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Aufschüttung des Lärmschutzwalles neu bepflanzt.

Ausgleichsmaßnahme:
- Pflanzen einer freiwachsenden 2-reihigen Hecke auf der nordwestlichen Wallböschung aus einheimischen Bäumen II. Ordnung (20 %) gem. Auswahlliste Pkt. IV.3.1 und einheimischen Sträuchern (80 %) gem. Auswahlliste Pkt. IV.3.2.
Der Sicherheitsabstand von 8 m zum Fahrbahnrand der St 2074 für die Pflanzung von hochstämmigen Gehölzen ist einzuhalten.
- Pflanzen einer 2-reihigen Hecke auf der südöstlichen Wallböschung aus einheimischen Sträuchern.
- Pflanzgrößen mind. Str. 60-100 cm, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m und zwischen den Reiher 1,0 m.
- Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

V. HINWEISE

1.0 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

2.0 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.

3.0 BODENDENKMÄLER
Direkt im Süden an das Planungsgebiet anschließend ist das Bodendenkmal D-2-7243-0325 "Siedlung und verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit" bekannt. Bezüglich dieses Denkmals wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG verwiesen.
Vor Baubeginn ist eine Sondierung druchzuführen. Falls im Rahmen der Sondierung Funde zum Vorschein kommen, ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine achäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig. Es wird bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

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

5.0 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.

6.0 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.

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

8.0 STAATSSTRASSE St 2074 / SICHTDREIECKE
Direkte Zufahrten zur St 2074, auch während der Bauzeit, werden nicht genehmigt.

Die Anfahrsicht beim Einfahren von der Gemeindestraße Fl.Nr. 1071 in die St 2074 beträgt 200 m. Das Anfahrsichtfeld von 3 m / 200 m ist von jeglicher Bebauung, hoher Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten (sh. Plandarstellung Sichtdreieck).

Auf Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand der St 2074 ist zu verzichten. Der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und PKW-Stellplätzen darf den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Eine evtl. Wegebeleuchtung darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße nicht beeinträchtigen. Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße dürfen durch evtl. Spiegelungen und Reflektionen von ggf. geplanten Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen nicht geblendet oder irritiert werden.

Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Der Straßenbaulastträger der St 2074 wird auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Stephansposching oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern im WA-Gebiet gestellt werden, ablehnen.

9.0 LÄRMSCHUTZ
Die Planungsfläche des Bebauungsplanes ist dem Verkehrslärm von BAB A92, Staatsstraße St 2074, Bundesstraße B8 und Bahnstrecke 5830 Regensburg-Passau ausgesetzt.
Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

10.0 BRANDSCHUTZ
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).
Neue Hydrantenstandorte müssen aufgrund der Hygieneverordnung im Vorfeld mit dem Wasserlieferanten abgesprochen werden (Verkeimung…). Mögliche neue Standorte von Hydranten, bzw. die gesamte Struktur der Löschwassersituation ist mit der Ortsfeuerwehr im Einzelfall abzustimmen.

11.0 BRAUCHWASSERNUTZUNGSANLAGEN
Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

12.0 NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG
Für die Versickerungseinrichtungen wie z.B. Versickerungsmulden ist die Bereitstellung von rund 15 % der zu entwässernden Flächen anzunehmen bzw. vorzusehen.
Es ist zu beachten, dass Versickerungsmulden nach Frostperioden nicht funktionieren und bei Versickerungen in Hanglagen die Unterlieger durch Vernässungen betroffen sein können.

13.0 STARKREGENEREIGNISSE
Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen und einen Rückstau im Kanalsystem zu vermeiden. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche liegen.
Die Gebäude sollten mindestens 20 cm über der höchsten Geländeoberkante wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).

Vorkehrungen sind zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

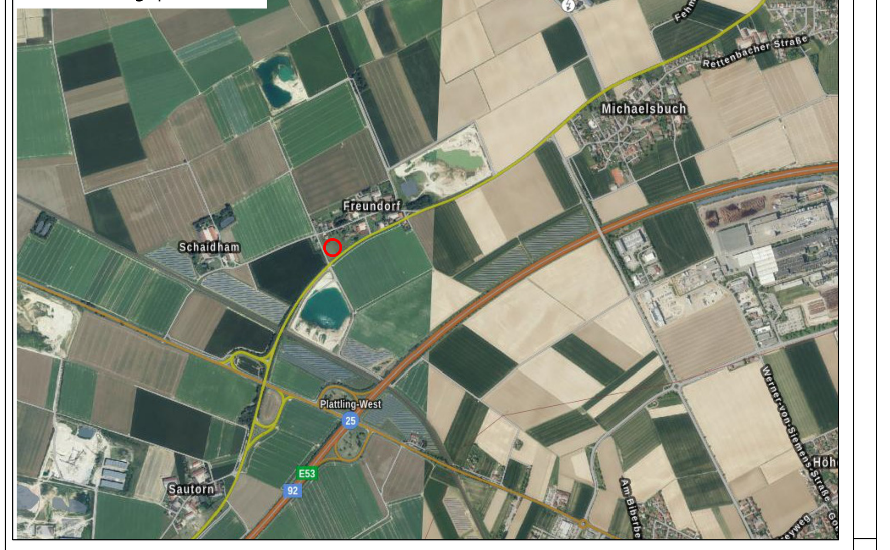
14.0 UMWELTSCHONENDE BELEUCHTUNG / ARTENSCHUTZ
Es bedarf einer bedarfsgerechten Steuerung, falls Beleuchtungsanlagen entlang der Straßen geplant sind. Da eine Beleuchtung entlang der westlichen Straße direkt in den Außenbereich strahlen kann, müssen vor dem Aufstellen von Beleuchtungsanlagen hier Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung überprüft und Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

15.0 WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen

16.0 AUSGLEICHSFLÄCHE
Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird. Die bestehende Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Aufschüttung des Lärmschutzwalles neu bepflanzt.

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 nach telefonischer Rücksprache zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.



M 1:1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Freundorf"
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Gemeinde Stephansposching
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: 2019

Koordinatensystem: Gauss-Krüger

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

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtilich 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
Der Gemeinderat von Stephansposching hat in der Sitzung vom 03.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Freundorf" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat von Stephansposching hat mit Beschluss vom 14.01.2020/15.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Freundorf" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. d. F. vom 14.01.2020/15.12.2020 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Freundorf" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in der Fassung vom 14.01.2020/15.12.2020 erfolgte in der Zeit vom 03.02.2020 bis einschließlich 06.03.2020 bzw. 19.01.2021 bis einschließlich 19.02.2021.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Freundorf" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in der Fassung vom 14.01.2020/15.012.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 03.02.2020 bis einschließlich 06.03.2020 bzw. 19.01.2021 bis einschließlich 19.02.2021 beteiligt.

5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Stephansposching hat mit Beschluss vom 20.04.2021 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Freundorf" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in der Fassung vom 13.04.2021 als Satzung beschlossen.

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

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Freundorf" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 13.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Freundorf" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
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: 14.01.2020, 15.12.2020, 13.04.2021

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