

A) **BEBAUUNGSPLAN**
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie Art. 6 und Art. 81 BayBO

1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 Nr.1 BAUGB)**

- 1.1 **Mischbetrieb (§ 8 BauVVO)**
Nicht zulässig gemäß § Abs. 5 und Abs. 6 BauVVO sind:
Einzelhandelsbetriebe jeder Art
– Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
– Gaststättenbetriebe,
– Tankstellen,
– Vergnügungstätten jeder Art.
- 1.2 **Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauVVO)**
50 – Einzelhandel
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel und Getränke in Form eines Vollsortiments.
- 1.2.1 **Zulässige Nutzungen**
Vollsortimenten mit Getrekebankmet,
– Café / Imbiss mit Außenbestuhlung,
– Antiquariate,
– Büch- und Sozialräume,
– Technik,
– Lagerflächen,
– Kfz-Stillplätze mit zugehörigen Zufahrten.
- 1.2.2 **Verkaufsfäche**
Die maximale zulässige Verkaufsfläche des Sondergebietes beträgt 1.200 m².
Eine Überschreitung dieser Gesamtfläche ist zulässig, für die Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche sind sämtliche Sortimente einschließlich der Kassenabfertigung zu berücksichtigen.
- 1.2.3 **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 5 BauBG)**

- Mit den Zwebestimmungen:
- **Schule**
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:
Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen für Kitz-
Ställe, Zulaufen, Zugänge, Schuppen, Pausenhof, Schulgarten im Außenbereich,
etc.
 - **Feuerwehr, Energiezentrale**
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:
Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen für Kitz-
Ställe, Zulaufen, Zugänge, Umkleepiste, etc.
 - **Gemeindehaus**
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:
Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen für Kitz-
Ställe, Zulaufen, Zugänge, etc.
 - **Jugendtreff, sonstige soziale Einrichtungen**
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:
Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen für Kitz-
Ställe, Zulaufen, Zugänge, etc.

- 1.4 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 L.V. m. Nr. 15 BauGB)
- **Fläche für Sportanlagen:**
 - Zuzässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:
 - Tennisplätze,
 - Stockbahn,
 - Spielplatz mit Sitzgelegenheiten,
 - Parkanlage mit Sitzgelegenheiten,
 - Vereinsheim,
 - Parkflächen mit Zufahrten,
 - sonstige Nebenanlagen.

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
---------	------------------------	---------------------------

	§ 17 i. V. m. § 19 BauNVO	§ 17 i. V. m. § 20 BauNVO
MI	max. 0,5	max. 0,8
SO – Einzelhandel	max. 0,6	max. 1,0
Flächen für den Gemeinbedarf	max. 0,5	max. 0,8
Nutzung	Grundfläche (GR) § 19 BauNVO	Geschossfläche (GF) § 20 BauNVO
Fläche für Sportanlagen	max. 3.250 m²	max. 250 m²

- ## 2.2 Zahl der Vollgeschosse
- Definition:
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 21 ihre Grundfläche eine Höhe von mind. 2,30 m aufweisen.
- ## 2.3 Höhe baulicher Anlagen
- ### 2.3.1 Wandhöhe (WH)
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – SO – Einzelhandel: – Flächen für den Gemeinbedarf – Schule – Feuerwehr: – Gemeindefeuers: – Jugendtreff | <ul style="list-style-type: none"> max. 6,50 m max. 9,50 m max. 8,50 m max. 8,00 m max. 6,50 m max. 6,50 m |
| <ul style="list-style-type: none"> – Private Grünfläche – Fläche für Sportanlagen – Vereinsheim: | <ul style="list-style-type: none"> max. 4,50 m |

- Definition:
Zu messen ab FFOK-Erdgeschoss/ Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufkante oder zum ersten Abschluss der Wand bzw. im 50 cm bis zum ersten Abschluss der ABB.
- 2.3.2 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BAUGB)**
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage der untersuchten Gebiete (FFOK-EG), orientiert sich jeweils gemäß § 61 Planzeichen an der Grundstücksgröße zur Verkehrsherrschaft. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist jeweils zulässig.
- 3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)**
Es gilt die oben Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BAUVO.
Eine Grenzbebauung ist hier nur für Garagen/Carports und Nebengebäude zulässig.
- 4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)**
Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur

- Die Anordnung der Gebäude ist parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße vorzunehmen.

5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

- 5.1 Nebenanlagen
Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches können auf den privaten Grundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden. Ein einseitiger Grenzsanbau ist auf einer Länge von max. 9,00 m zulässig.
- 5.2 Private Verkehrsflächen
- 5.2.1 Zufahrten
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu den Gewerbegrundstücken sind als Vorschlag zu werten. Ihre Lage kann, soweit es die Festsetzungen durch Planzeichen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulassen, auch verändert werden.

- 5.2.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksteilen innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbauten Grundstücksteile (Baugesetzen) anzuordnen.
Hinweis:
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einbaugenehmigung nachzuweisen.
- 5.3 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 9 BayBO.
- 6 RÜCKFALLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 ABS. 1 Nr. 14 BAUBODN)
Auf den privaten Grundstücksteilen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferflächen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).

- Die Untersuchungen von 1 bis 100 µm Grundkörnungsklasse ist mitrobenlos anzuhängen. Versäuerter Regenwasser ist vor der Einleitung auf den einzelnen Baugrundkörper entsprechend zu behandeln (Merksblatt OWA M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).
- 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BABYO)**
- 7.1 Gestaltung baulicher Anlagen**
- 7.1.1 Nebenanlagen**
- Dachform: Flachdach (FD), Pultdach (PD), Satteldach (SD).
Dachneigung: bei PD: max. 7°,
bei SD: max. 35°
Dachdeckung: zulässig sind alle harten Deckungen sowie Gründach;
Dachbestand: Original und Traufe max. 1,00 m.
Dachaufbauten: unzulässig.
- 7.1.2 Gebäude**
- MI / Gemeinbedarf / Fläche für Sportanlagen**

- | | |
|------------------------|--|
| Dachform: | Satteldach (SD) / höhenversetztes Satteldach (HSD). |
| Dachneigung: | max. 35°. |
| Dachziegel: | Ziegeln oder Betondecksteine in rot-rotbraun, anthrazit oder grau. |
| Dachüberstand: | Ortgang und Traufe max. 1,00 m. |
| Dachaufbauten: | unzulässig. |
| SO-Einzelhandel | |
| Dachform: | Flachdach (FD) / Pultdach (PD). |
| Dachneigung: | max. 7°. |
| Dachdeckung: | Grunddach (siehe Festsetzungen durch Text B) 10.3). |
| Dachüberstand: | Zulässig gemäß der Festsetzung der Baugesetze. |
| Dachaufbauten: | aufgeständerte Solarmodule, technische Anlagen sowie Oberlicht / Lichtkuppeln sind zulässig. |

7.2 Regenerative Energien

Solarthermie oder Photovoltaikanlagen sind als eigenständige Dachhaut zulässig.
 Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind ausschließlich auf Flachdächern (FD) und im SO-Einzelhandel zusätzlich auf Pultdächern (PD) zulässig.

- | | | |
|-----|--------------------------------|---|
| 7.3 | Einfriedungen | <p>Art und Ausführung: Metallsäun, Maschendrahtsäun, Holzsäun sowie lebende Säun; die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Klientile keine Barriere darstellt (ein Bodenabstand von mind. 15 cm ist einzuhalten).</p> <p>Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab fertigtem Gelände.</p> <p>Sockel: unzulässig.</p> |
| 7.4 | Gestaltung des Geländes | <p>Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Das Geländeneiveau hat sich dabei an der</p> |

- Abgrünungen/ Aufschüttungen:**
 innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrünungen bis 2,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig.
Stützmauern:
 Art und Ausführung: Stiegtretterböde (Gabionen)/ Natursteinmauern/ Sichtbeton.
 Höhe: max. 1,50 m ab fertiger Gelände.
 Weitere Geländeerhöhungen sind in Form von natürlichen Böschungen vorzunehmen.
 Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Ortsrand sind unzulässig.
 Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrünungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich viel abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen.
- 7.5 Werbeanlagen**
 Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenbereiche hinausragen.

- Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten oder Werbestellen sind nur innerhalb des Sondergebietes in den ausgewiesenen Baugrenzen zu einer Höhe von max. 8,00 m zulässig. Werbefläche dürfen eine max. Grundfläche von 2,00 x 2,00 m nicht überschreiten. Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 7,00 m zulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen rückseitig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung). Blinklichter und selbstleuchtende Werbeanlagen sind verboten. Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden Verkehrssicherungsfläche nicht geblendet bzw. irritiert werden. Auch der Verkehr auf der B 299 darf nicht durch diese Werbeanlagen negativ beeinflusst werden. Werbeanlagen sind nur an dem Ort der eigenen Leistung zulässig und haben der Eingliederung vorzuziehen.

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

- 8 VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLATZE, ZUFUHRTEN, ZUGÄNGE
- Auf einer geringstmöglichen 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 Flächen zu befestigen.
- Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benützung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserundurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
- Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung aus-

- zuzuführen, wobei der Durchlassschlüssel der Belagdecke der Durchlassschlüssel des anstehenden Bodens zu kopieren ist. Vorgesehen sind Porensplitt, Rasenriegelplättchen, Sandgullplättchen, Rasenriegelplättchen, Schotterrassen und vergiebliche Beläge.
- 9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht anwendbar für betriebliche Zwecke zum freien Freizeiten innerhalb des Freizeitbereiches sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BayO) was daraufhinzuführen zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder auf zu bepflanzen.
- Die Belagflächen sind entweder als Rasen oder Wasserflächen oder Staudenbeete anzulegen und gegebenenfalls mit Gehölzen entsprechend der Anleiten unter Ziffer B) 11 zu überstellen.
- Schotterflächen, die mit Wiesen, Gärten, Feldern und dergleichen unterlegt sind, sind generell nicht zulässig!
- Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zufahrten, Zufahrtswegen, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
- 10 ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN PFLEGEMASSNAHMEN**

- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von ausserhalbigen Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechendes Nachweis muss die Urtenen Naturschutzbehörde unaufgefordert und rechtzeitig vor der Durchführung vorlegen.
- Bei der Mahd ist ein ca. 1/3 Altgrasstreifen zu belassen und es sind Schnittwischen zwischen 8 bis 10 cm zu beachten, um Kleintierbewusstsein zu schützen.
- Anlässlich der Mahd ist ein dem Gelände angepasstes Düngemittel auszubringen und ordnungsgemäss der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung ist nicht gestattet.
- Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u.a. Vorgaben zu pflegen.
- Die Pflege der Ordnung inklusive Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach dem Eingreifen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans qualitativ hochwertig umzusetzen.
- 10.1 Öffentliche Grünfläche – Bauplanbegleitgrün mit Pflanzgebot**
Entwicklungsmaßnahmen:
- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit von allem salzverträglichen Arten aus dem Bereich Grünflächen (Festwurz, Wiesen, und Ökosystem) zugrunde zu legen.

10.2 Öffentliche Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese
Entwicklungsmaßnahmen:
 — Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische, nährstoffreiche Standorte aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Das Mischungsgeheimnis ist in der Anlage 10.2.1 angegeben.

- Pflegemaßnahmen:
In den ersten drei Jahren ist eine ein- bis zweischürige Mahd, evtl. auch dreischürige Mahd – Häufigkeit in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge – durchzuführen:
— erster Schnitt Anfang Juni,
— zweiter Schnitt Anfang August,
— dritter Schnitt Ende September.
Im weiteren ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge:
— erster Schnitt im Juni,
— zweiter Schnitt im September.

- ### 10.3 Dachbegrünung
- Die Dach-Grünfläche muss erstens so begrünen und dauerhaft zu betreten. Der Schuttbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm umfassen. Die Fläche ist mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Gräser- / Kräutermischung anzulegen und mit geeigneten Stäben und Sedimentproben zu befestigen und so zu unterhalten (§ 9 (1) BauBO).
- Die Dachbegrünung kann mit aufgestandenem PV-Anlagen kombiniert werden: Die Begrünungsfläche bleibt ungeschnitten bestehen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Photovoltaik-Anlage beträgt 30 cm und nicht unterschreiten. Auf bis zu 2% der Dachflächen sind folgende Nutzflächen zulässig: technische Anlagen, Lichtkuppeln, Dachfenster, nicht brennbare Kleinfeststände, Altkäse.
- ### 10.4 Pflanzgebiete und Pflanzbindungen
- #### Einschnitts:
- Auf den dargestellten Standorten sind Bäume der Artenlisten 11 bzw. 12 zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Der Standort kann durch Verschleiss von bis zu 3,00 m vom Pflanzgebiet ausgespart werden.

- Baum-/Strauchpflanzung:**
- Beabsichtigt ist die Anlage einer mesophilen Hecke mit einzelnen Überhältern: Die Pflanzung hat im Verhältnis 80 % Strauchern und 20 % Bäume zu erfolgen.
 - Die Strauchpflanzungen sind mindestens dreireihig vorzunehmen. Es gelten ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m und ein Reihenabstand von 1,0 m, wobei die Reihen auf der Länge zu setzen sind. Die Pflanzung hat in Gruppen von 7-9 Stück einer Art (Artenliste 11.3) zu geschehen.
 - Auf die Fläche verteilt sind Bäume der Artenliste 11.2 zu pflanzen. Die Pflanzabstände sind in der Form der Verteilung der Baummaßnahmen folgenden Planzperiode fachmännisch auszuführen.
 - Die nicht bepflanzten Bereiche und Räume zwischen den Gehölzen sind zu mähen. Die Gehölze sind in ihrer Entwicklung zu fördern.
 - Mahne je nach Bedarf.

11 **ARTENLISTEN**
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen standortheimischen Pflanzmaterials des Vorkommensgebiets „6.1 Alpenvorland“ zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

- 11.1 Gehölze 1. Ordnung
- Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich;
- Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm:
- | | |
|------------------------------|----------------|
| — <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn, |
| — <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn, |
| — <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle, |
| — <i>Betula pendula</i> | Sand-Birke, |
| — <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche, |
| — <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche, |

- Tilia cordata* Winter-Linde
 und andere standorttreibende Arten.
- 11.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung**
 Einzelgehölz: Hochstamm, 3 v. verpflanzt, mit Dreihäuten, Stammumfang 12-14 cm,
 Straßenraumprofil, falls erforderlich.
 Pflanzung in der Fläche: verplantige Heurück, Höhe 125-150 cm:
 – *Acer campestre* Feld-Ahorn
 – *Carpinus betulus* Hainbuche
 – *Malus sylvestris* Vogel-Mispel
 – *Prunus avium* Vogel-Kirsche
 – *Pyrus prastrei* Holz-Äpfel
 – *Saké alba* Silber-Weide
 – *Sorbus aucuparia* Gemeine Stachelbeere,
 – *Sorbus aria* Mehlbeere
 und andere standorttreibende Arten.
- 11.3 Sträucher**

- | | |
|---|-------------------|
| Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm: | |
| – <i>Berberis vulgaris</i> | Kornelzahn |
| – <i>Cornus mas</i> | Kornel |
| – <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartnagel |
| – <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| – <i>Eucornia europaea</i> | Platfarnhüchen |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | Rose Heckenrosche |
| – <i>Rhamnus cathartica</i> | Kreuzdorn |
| – <i>Rosa gallica</i> | Esstigeose |
| – <i>Rosa glauca</i> | Rotblättrige Rose |
| – <i>Rosa majalis</i> | Zimtrose |
| – <i>Rosa rubiginosa</i> | Weinrose |
| – <i>Rosa rugosa</i> | Blaurose |

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

- | | |
|---|--|
|  | Mischgebiet
(s. Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text) |
|  | Sonstiges Sondergebiet
(s. Ziffer 1.2 der Festsetzungen durch Text) |
|  | Fläche für den Gemeinbedarf
(s. Ziffer 1.3 der Festsetzungen durch Text) |
|  | Schule |
|  | Feuerwehr |
|  | Gemeindehaus |
|  | Öffentliche Grünfläche
(s. Ziffer 1.4 der Festsetzungen durch Text) |
|  | Spielplatz / Bolzplatz |
|  | Sportanlage
Stockbahn, Tennis |
|  | Parkanlage |
- Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Sonstige Planzeichen	
	Abgrenzung nach Art der baulichen Nutzung
	Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen

- (s. Ziffer 2.3.2 der Festsetzungen durch Text)
- Nutzungsschablonen**
- 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)
 - 3. Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschossfläche (GF)
 - 4. Dachform (DF) und Dachneigung (DN)
 - 5. Wandhöhe (WH)
- Abbiege- / Fahrtrichtung**
- Bemaßung in Meter – Beispiel**

Bauverbotszone zur Bundesstraße B 299
(0-20 m vom Fahrbahnrand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStG)

Baudenkmal mit Aktennummer
(Nachrichtliche Übernahme: Bauverbot ist andersart. für Denkmalschutz: Bauverbot)

- | | |
|---|--|
|  | Bodendenkmal mit Aktennummer
Nächtigste Linie: Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz; Lage gemäß BayernAtlas |
|  | Bushaltestelle Ubnien 545, 547 2026 |
|  | Höhenangabe in m über NNH
(Ermittlung aus DGM Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, KomPlan) |
|  | Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NNH
(Ableitung aus DGM Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, KomPlan) |
|  | Hauptgebäude mit Hausnummer/ Nebengebäude – Bestand |
|  | Flurnummer |
|  | Flurstücksgrenze |

2 **FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

- [illegible]

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 Vogelschutzglas zulässig.

- Leuchtmittel**
Bei den Außen-, Parkplatz-, Werbeanlagen- und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich insondenschützende Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „warmweiß“ mit max. 2700 K) zu verwenden.
Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen, d. h., nach unten gerichtetem Licht, gelenkt wird. Strahler und Bodenuchten sind daher nicht zulässig. Die Parkplatz- und Werbbeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 6:00 Uhr abzuschalten.
- 13 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH**
Die erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden im Entwurfsverfahren aufgezeigt.

14 FESTSETZUNGEN GEMÄSS SCHALLSCHUTZGUTACHTEN
Das Schallschutzgutachten wird zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Erste, zweite, dritte und vierte Generation sind entsprechend darauf hinzuwirken, daß diese Geruchsmissionen nicht zu einer Beeinträchtigung der Gesundheit führen.

- 8 **FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLINIEN**
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestaltungsrechtlichen Gründen in der Regel in die unterirdische Ver- und Entsorgungslinie einbezogen werden. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterscheiden Ver- und Entsorgungsleitungen mit einer maximalen Tiefe von 1,50 m einzutreiben. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
- 9 **ABFALLRECHT**
Größe, Art und der Abfallbalkenlänge richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Abfallbalken-Karte der angrenzenden Mittel nicht direkt durch die Müllbehälter abzugeben, muss von den Abfallbesitzern direkt zu den nächsten öffentlichen Sammelbehältern abgeben werden. Ab 19.10.19 in der Umwandlungsverordnung Müllabfuhrung (DGVU-Vorschrift 43) wird verwiesen.
- 10 **ALTSTÄNDE**
Die Abgabe von alten Bauteilen, die aufgrund der aktuellen Bodenveränderungen (ZOGV) von der Bauherren festgelegt werden, ist mit der Bundesarchivarchiv des Landesamtes Landbau- und die weitere Vorgehen unterbreiten abzugeben. (Müllabfuhrungspflicht 1. Absatz).
- 11 **GRUNDWASSERSCHUTZ**
Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landesamt Landbau- Wasserrecht – umgehend anzufragen. Für eine ggf. erforderliche Baugrubenhaltung ist beim Landesamt Landbau- Wasserrecht – rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- 12 **UMGANG MIT WASSERGEFÄHRLICHEN STOFFEN**
Der Umgang mit wassergefährlichen Stoffen ist nach dem Wasserrecht des Landesamt Landbau- Wasserrecht – die Sammelkategorie (S 58) wird auf die wasserrechtlichen Anlagen- Genehmigungsplanung hingewiesen.
- 13 **NIEDERDRUCK-ABWASSERSYSTEME**
Die Grundstücksanforderung hat nach DIN 1986-10 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Ladung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2026 findet in der Zeit

3. vom 26.09.2006 bis 31.07.2026 statt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BaUGbG für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2006 findet in der Zeit vom 26.09.2006 bis 31.07.2026 statt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BaUGbG in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wird mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BaUGbG im _____ in der Öffentlichkeit veröffentlicht. Zusätzlich werden die Unterlagen während der üblichen Dienststunden im Markt, Gemeinde-Bezirksämtern, Elternhauskreis 1, öffentlich ausgestellt. Die Unterlagen werden auf der zentrale Internetportal des Marktes veröffentlicht.
6. Die Gemeinde-Bezirksämter hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BaUGbG in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
7. Ausgesetzt:
Bezirksämtern, den _____
- (Siegel)
- (Doris Wimmer, Erste Bürgermeisterin)
8. Der a Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 4 Abs. 3 BaUGbG im _____ in der Öffentlichkeit veröffentlicht. Zusätzlich werden die Unterlagen und Umweltwörter werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt, Gemeinde-Bezirksämtern und über dessen Inhalt auf der Verlagsart ausgeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und § 50 Abs. 4 des Baugesetzbuchs und §§ 214 und 215 BaUGbG in der Bekanntmachung hingewiesen.

GEMEINDE	BODENKIRCHEN
LANDKREIS	LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Praße:

Die Gemeinde Bodenheim erläßt im Papierverfahren gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauBG) und zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BaBO), der Baumartungsverordnung (BaMVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GöB) diesen Bebauungsplan mit Gründungsplanung, Südlich der Albenstraße als Sätzung.

§ 1.- Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Gründungsplanung l d F von _____ einschließlich der Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2.- Bestandteile der Sätzung

Als Bestandteil dieser Sätzung gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Gründungsplan mit 1. Planstellung im Maßstab 1:1.300 und 2. Festsetzungen durch Text.

§ 3.- Inkrafttreten

Die Sätzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m p l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leustadtstr. 3 84028 Landshut Fax 0671-974067-0 Fax 0671-974067-29 E-Mail info@komplan-institut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maier Landesfachprüfer für F. Bauwerk _____	
Planungsträger	Gemeinde Bodenheim Eichenauerstraße 1 84155 Bodenheim	
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000	Geometrisches Datum März 2008 BK
Stand	23.03.2006 - Vorentwurf	Genehmigung Gemeinderat Aktion: §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB
		Projekt-Nr. 25-1725_BBID