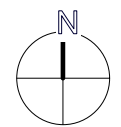


Deckblattänderung Nr. 3 WA "Am Schloßpark" - v. Änderung



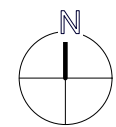
M. 1/500



Deckblattänderung Nr. 3 WA "Am Schloßpark" - n. Änderung



M. 1/500



I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schönauf im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1.9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den
Bebauungsplan des Allgemeinen Wohngebietes 3. Deckblattänderung WA "Am Schloßpark"
als Satzung.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung Allgemeines Wohngebiet WA "Am Schloßpark" DB 3 ist die Planzeichnung M. 1/1000 vom maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung

1.2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Allgemeines Wohngebiet WA "Am Schloßpark" besteht aus:
1) Planzeichnung (M. 1/1000) mit zeichnerischen Teil vom, und
den planlichen und textlichen Festsetzungen

- 2) Begründung vom
3) Umweltbericht vom

Gemeinde Schönauf, den..... Robert Putz, 1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT
Bebauungsplandeckblatt Nr. 3 mit integriertem
Grünordnungsplan

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA 1.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes, Gemeinde Schönauf WA "Am Schloßpark" Fl.Nr. 610/3 ; 3. Deckblatt wie folgt festgesetzt:

- es sind max. 12 Wohneinheiten im Gebäude zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 1,00	2.1.	Geschossflächenzahl
GRZ 0,40	2.2.	Grundflächenzahl
III	2.3.	Zahl der Vollgeschosse s. Wandhöhe, Westseite max. III
WH max.	2.4	Höhe baulicher Anlagen WH max. gemessen an der neuen OK Erschließungsstraße s. Höhenfestpunkt
		WH max. Ost WH max. 6,50m WH max. West WH max. 9,50m
FH max.	2.5	Maximale Firsthöhe: 7,80m über Höhenfestpunkt

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§9 BauGB und Art. 91 BayBO)

- 3.1. Dächer / Dachdeckung
- 3.1.1 Dächer: (SD) Satteldächer mit 18-25° Dachneigung (SD = 18-25°)
- Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf Satteldächern zulässig. Bei geneigten Dächern wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20cm (gemessen von OK Dachfläche zu OK Solaranlage) angeordnet wird.
- 3.1.2 Dachdeckung: Es sind naturrote und mattgraue Dachdeckungen, sowie eine Begrünung des Daches zulässig.
Eine Begrünung v. Flachdächern von Nebenanlagen wird empfohlen. Zink, Kupfer oder Blei sind als Dachdeckungsmaterial aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig. Glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Eine Titanzinkdeckung ist erlaubt.
- 3.2 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)
- 3.2.1 maximal zulässige Wandhöhe: s. Punkt 2.4
- 3.2.2 Definition der Wandhöhe:
Die Wandhöhe wird definiert als die zulässige maximale Wandhöhe. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenfestpunkt bis zur Traufwandoberkante (= Oberkante der Dachhaut)
- 3.2.3 Definition der Wandhöhe:
Die Höhenlage des Gebäudes wird bestimmt durch die Oberkante der neu erstellten Erschließungsstraße gemessen auf OK der Feinschicht bzw. des zu erstellenden Zeilers.
- 3.3 Einfriedungen
Maschendrahtzäune oder Stabmattenzäune sind nur mit Hinterpflanzung durch Gehölze und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sockel und Sockelmauern sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig. Bodenabstand 15cm. Zu beachten sind die Vorgaben des AGBGB sowie die Vorgaben der BayBO zu den Grenzabständen.

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Für die überbaubare Grundstücksfläche ist offene (o) Bauweise bindend festgesetzt.
- 4.2 Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen
- 4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze und Verkehrsanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
Infrastrukturelle Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4.4 Zu den Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß der BayBO einzuhalten. (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO)

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1.1 Private Verkehrsflächen mit Angabe der Regelausbaubreite; Angabe des Radius der Wendeanlage

5.2 Versiegelung:

- 5.2.1 Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Plätze, Gehwege und Stellflächen sind wasserdurchlässig mit geeigneten Oberflächen auszuführen. z.B. Splitt auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton. Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine, Rasenfugenpflaster aus Granit, Beton oder Klinker, Pflasterbelag aus Naturstein, Betonstein oder/und Klinker; Zwei parallele Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche.

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Fläche für die Abfallentsorgung; Aufstellfläche für die Abfallentsorgung für die Parzelle; eine geregelte Abfuhr ist gesichert.

7. Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Private Grünflächen

8. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Erschließungs- und Versorgungsanlagen

8.1.1 Oberflächenwasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu versickern.

8.1.2 Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig. (z.B. Bewässerung v. Pflanzflächen, Toilettenspülung)

8.1.3 Niederschlagswasser von anderen befestigten Flächen ist flächig (durchlässige Beläge wie Schotterflächen, Schotterterrassen etc.) zu versickern.

8.2 Private Grünflächen

8.2.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sollen ausschließlich heimische, wenn möglich autochthone Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung muss unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

8.2.2 Bepflanzung von privaten Grünflächen: Bäume

Durch den Grundstücksbesitzer ist auf dem Privatgrundstück je angefangene 800 qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (s. Pflanzliste folgend) Die Bäume im Bereich der Stellplätze sind zu pflanzen und werden nicht in der Berechnung anerkannt; diese sind zusätzlich zu pflanzen.

Die Bepflanzung muß in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

- Festsetzung zusätzlich zu pflanzende Gehölze

Folgende Arten können verwendet werden:

Obstgehölze
(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten, Walnuß)

Es sind ausschließlich Feuerbrandresistente Sorten zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstämme

Laubgehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyramidalis	Wild-Birne
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedischer Mehlbeere

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, StU, 10-12 cm

8.2.3. Bepflanzung von privaten Grünflächen: Sträucher

Die in der Planzeichnung dargestellten Strauchpflanzungen sind im Rand des Grundstücks zu pflanzen. Mindestens 1-reihige mesophile Hecke; Pflanzabstand in der Reihe 1,50m; Schnittmaßnahmen sind zur Verjüngung der Heckenbereiche zulässig; die Verwendung von Pflanzenschutzmittel und Dünger werden untersagt. Pflanzqualität mind. Str. 3xv. 60-100cm

Pflanzliste Sträucher	%-Anteil in der Pflanzung
Acer campestre	Feld-Ahorn 5%
Carpinus betulus	Hainbuche 5%
Corylus avellana	Gew. Hasel 10%
Cornus mas	Kornelkirsche 10%
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn 10%
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen 5%
Frangula alnus	Faulbaum 5%
Lonicera xylosteum	Rote-Heckenkirsche 20%
Rosa arvensis	Pendel-Rose 10%
Rosa canina	Hunds-Rose 10%
Rosa majalis	Zimt-Rose 10%

Die Pflanzung von geschnittenen Hecken ist im Bereich der Trennung der erdgeschossigen Wohnungen zulässig.
Die zulässigen Abstände der Pflanzen z. Grundstücksgrenze n. AGBGB Art. 47 sind einzuhalten.

8.3.3 Private Grünflächen / Straßenbegleitgrün
Bei Ansaaten ist Saatgut nach Rasensaatgutmischung (RSM), Typ Landschaftsrasen zu verwenden. Wiesenflächen sollen möglichst artenreich (Blumenwiese) angelegt und extensiv gepflegt werden.

8.3.4 Die Pflanzung von nicht heimischen, exotischen und bizzaren Wuchsformen ist nicht zulässig.

Negativpflanzliste: Nadelgehölze und andere nichtheimische Pflanzen wie z.B. Abies concolor, Cotoneaster spec., Picea glauca, Juniperus spec., Thuja spec., Pyracantha spec., oder ähnliches.

9. Sonstige Planzeichen

- 9.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10. Andere Planzeichen

- 6,50 Bemaßung Regelbreiten
- Höhenfestpunkt s. Punkt 2.4
- Geplante Gebäude
- Flächen f. Nebenanlagen (Parkplätze)
- best. Flurgrenzen
- 453/2 best. Flurnummern
- 17 best. Hausnummer
- best. Gebäude
- Höhenlinien digital

HINWEISE

- Nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Für Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß AGBGB zu beachten.
- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Vor Baubeginn bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung ist die Deutsche Telekom Technik GmbH frühzeitig zu benachrichtigen und in die Planung einzubinden.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Bei der Baueingabe zur Genehmigung sind Art und Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen darzustellen. Die Entwässerungseinrichtungen sind parallel zur Erstellung der Gebäude und Freianlagen zu errichten.

GEMEINDE SCHÖNAUF



BEBAUUNGSPLAN-DECKBLATT NR. 3 WA "Am Schloßpark"
Fl.Nr. 610/3, Gemarkung Schönauf
Verfahren n. §13a BauGB

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Deckblattes Nr. 3 WA "Am Schlosspark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Gemeinde) (Siegel)
1. Bürgermeister Robert Putz
5. Ausgefertigt
- (Gemeinde) (Siegel)
1. Bürgermeister Robert Putz
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- (Gemeinde) (Siegel)
1. Bürgermeister Robert Putz

ENTWURFSFASSUNG VOM 05.06.2025

Planinhalt

Bebauungsplan m. int. Grünordnung
M. 1/500

Auftraggeber

GEMEINDE SCHÖNAUF
vertr. Hr. 1. BGM Robert Putz
Bachhamer Str. 22

84337 Schönauf

AR.LAND

Planverfasser

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Dipl.-Ing.(FH) Achim Ruhland
Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.Nr. 0151/12408713
Email info@ar-land.de

