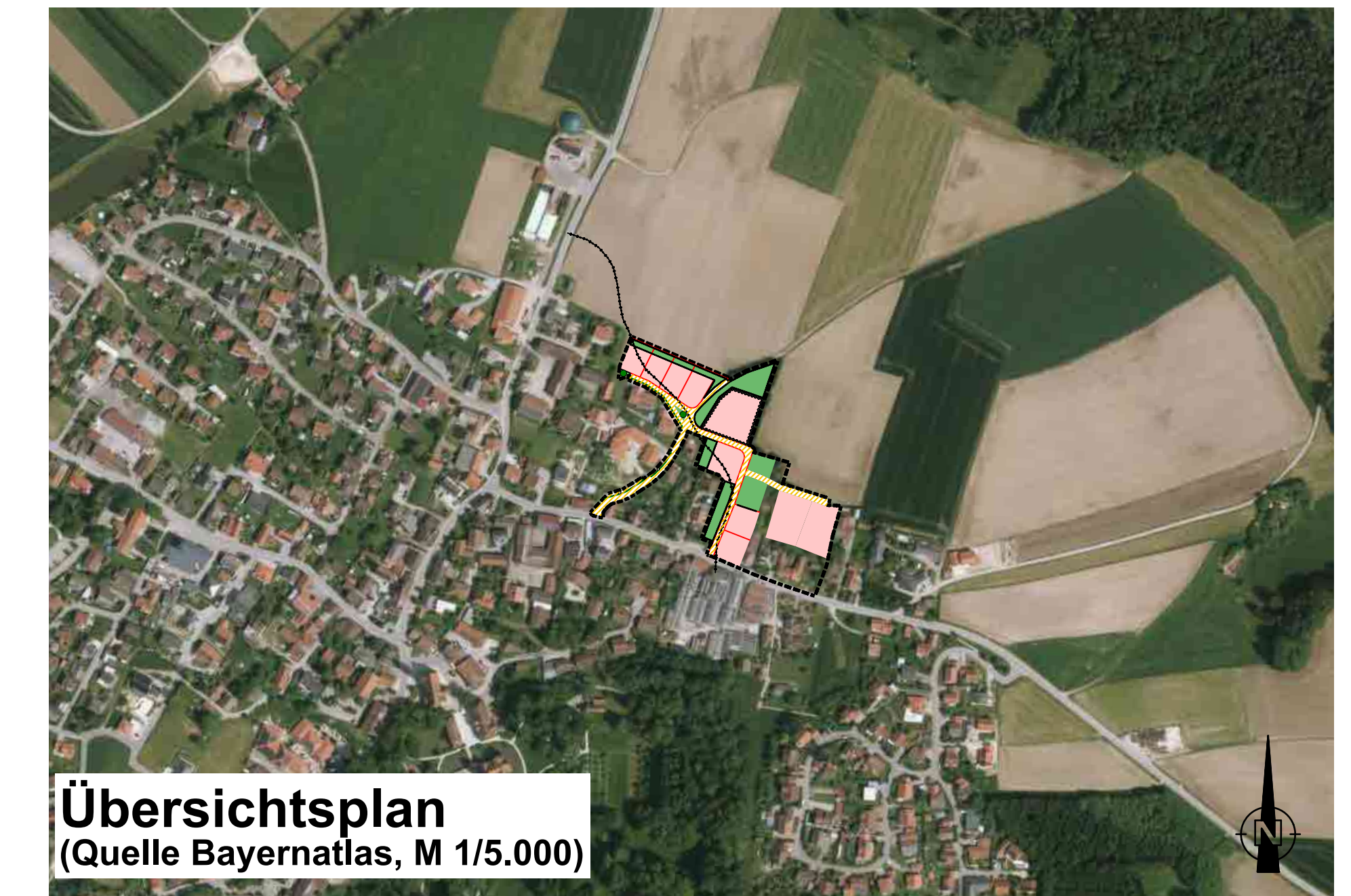
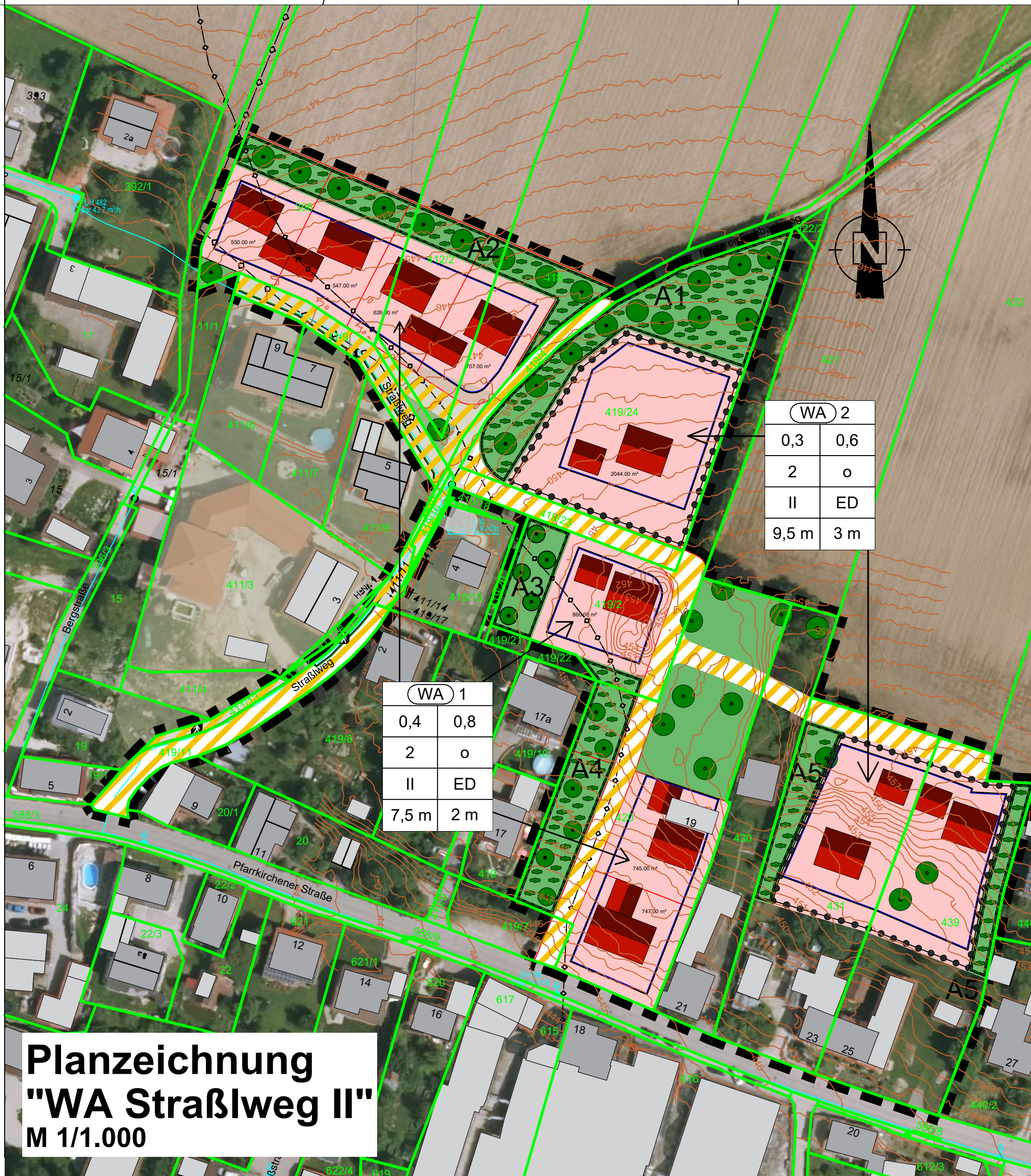




A: Planliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

WA	1.1. allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA 2/10	1.2. Zahl der Wohnungen je Bauparzelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) als Höchstmaß
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)
 - Festsetzungen für das Wohngebiet 1

0,8	0,4
II	II
7,5 m	ED
 - Festsetzungen für das Wohngebiet 2

(WA) 2	0,3	0,6
II	2	o
7,5 m	3 m	
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

WA 1	0,4	0,8
II	2	o
7,5 m	2 m	

Nutzungsschablone		Art der baulichen Nutzung	
		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
		Anzahl Wohnungen	Bauweise
		Anzahl Vollgeschosse	Haus Typen zulässig
		Wandhöhe taleitig	Aufschüttung zulässig

- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- Abgrenzungen des Maßes der Nutzungen

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Unterirdischer Stauraumkanal, Regenwasser

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Anpflanzung von Sträuchern
 - Erhalt von Bäumen
 - Erhalt von Sträuchern
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

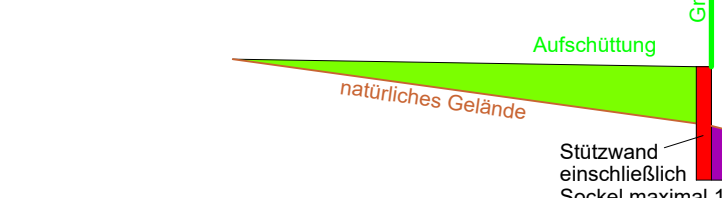
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--

B: Textliche Festsetzungen

(Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungs festsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

- Festsetzungen entsprechend des BauGB und der BauNVO
- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Ausgeschlossen sind Nutzungen als Tankstellen, Anlagen für religiöse, kulturelle, gesund- heitliche und sportliche Zwecke sowie als Vergnügungstätten und Einzelhandel In jeder Bauparzelle sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung für Wohnbebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.2.1. Geschossflächenzahl maximal 0,6 (WA-2) bzw. 0,8 (WA-1) (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - 1.2.2. Grundflächenzahl maximal 0,3 (WA-2) bzw. 0,4 (WA-1) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 1.2.3. Zahl der Vollgeschosse: II. Zulässig sind zwei Vollgeschosse
 - 1.2.4. Maximal zulässige Wandhöhe WH: 7,5 m (WA) - 1 WH: 9,5 m (WA) - 2 Die Wandhöhe WH wird vom Bestandsgebäude (Umgelände) bis zur oberen Verschneidung der Dach- mit der Wandfläche gemessen.

- 1.3. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 1.3.1. Als Bauweise ist offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
 - 1.3.2. Es sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
- 1.4. Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften der BayBO (jeweils gültige Fassung). Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wand- höhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. ergänzt durch Dachanteile.
2. Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 BayBO)
 - 2.1. Dachdeckungen Material und Farbe sind beliebig zulässig. Es gibt keine festgesetzte Firstrichtung. Unbeschichtete Flächen mit einer Bleibech-, Zink (auch Titanzink)- oder Kupferfläche von mehr als 50 m² dürfen nur dann errichtet werden, wenn zur Voreinrichtung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart entsprechend eine Zulassung besitzen.
 - 2.2. Dachformen Es sind Neigungen von mit bis 35° zulässig. Flachdächer sind zulässig.
 - 2.3. Einfriedungen und Mauern Einfriedungen dürfen eine Bauhöhe von 1,20 m ab OK fertiges Gelände nicht überschreiten und sind in transparenter Holz- oder Metallausführung zu errichten. Zaunanlagen sind von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Straßen mindestens 50 cm abzurücken. Durchgehende Zaunsocel sind unzulässig. Zwischen Zaun und Gelände ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.
 - 2.4. Geländeschnitte In die Bauvorlagen sind für jedes Gebäude Geländeschnitte aufzunehmen, welche durch das gesamte Grundstück verlaufen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind darzustellen. Die Höhenlagen der Fußböden im Erdgeschoss sowie der Er- schließungsstraßen sind aufzuzeigen.
3. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Aufschüttungen sind bis zu 2 m (WA-1) und 3 m (WA-2) erlaubt. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützwände an den Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von insgesamt 1,50 m nicht überschreiten.
4. Überbaubare Grundstücksfächen/ Ausnahmen und Befreiungen Bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Bauvorhaben sowie Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen - selbst wenn diese verfahrensfrei sind - sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig (Grundzug der Planung: es sind keine Befreiungen und Ausnahmen zulässig). Dies gilt nicht und damit auch außerhalb der Baugrenzen allgemein (auch im Rahmen des Genehmigungsverfahren) für:
 - Einfriedungen, Mauern und Stellplätze
 - Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung des Baugrundstücks vor der Bebauung
 - bei parzellenübergreifender, zusammenhängender Wohnbebauung verschmelzen maximal zwei Parzellen zu einer Bauparzelle. Baugrenzen, die überbaut werden, verlieren hier ihre Gültigkeit. In diesem Fall dürfen für das Gesamtgebäude maximal 4 Wohneinheiten errichtet werden
5. Stellplätze Es sind für jede Wohneinheit Stellplätze zu errichten:
 - Wohnfläche > 55 m² = 2 Stellplätze
 - Wohnfläche ≤ 55 m² = 1 Stellplätze
6. Garagen Vor Garagen ist ein Abstand von mindestens 6 m zur Grundstücksgrenze freizulassen. Die Stauraume vor den Garagen werden nicht als Stellplätze angerechnet.



- 5.2.2. heimische Sträucher
 - Cornus sanguinea roter Hartriegel
 - Corylus avellana gemeine Hasel
 - Prunus spinosa Schlehdorn
 - Prunus padus Traubenkirsche
 - Rosa canina Hunds-Rose
 - Rosa arvensis Feldrose
 - Sambucus nigra schwarzer Holunder
 - Viburnum opulus gewöhnlicher Schneeball
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Viburnum lantana wolliger Schneeball
 - Lonicera xylosteum rote Heckenkirsche
 - Ligustrum vulgare gewöhnlicher Liguster
 - Salix caprea Sal-Weide

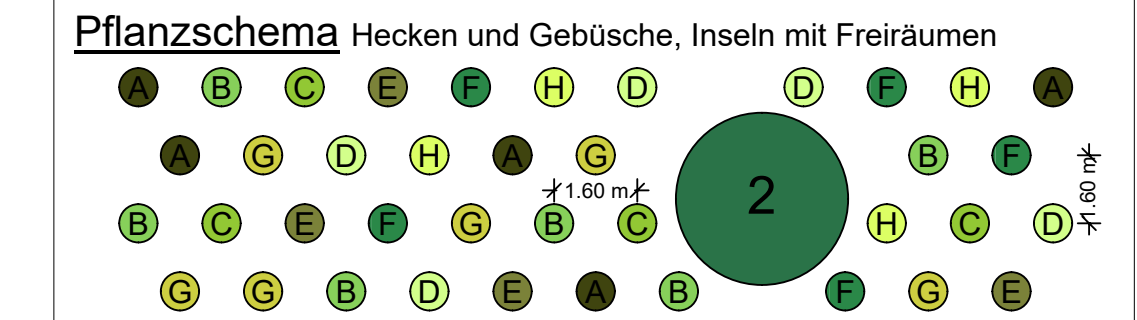
In privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um Gebäude sind ergänzend für strukturgebende und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

- 5.2.3. Bäume II. Ordnung
 - Sorbus aucuparia Eberesche
 - Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Salix caprea gemeine Hasel
 - Betula pendula Sandbirke
 - Prunus padus Trauben-Kirsche
 - Prunus avium Vogel-Kirsche
 - Amelanchier Felsenbirne

1. Auslegungsfähigkeit A1
- 1.1. Ausgangszustand - Intensiv genutzter Acker (A11)
- 1.2. Maßnahmen Die Fläche wird geeget. Es erfolgt eine Ansaat der Heckenfläche mit einer autochthonen Saatgutmischung (mindestens 50% Krautanteil, entsprechend U16-Gebiet) bzw. Mahgut- übertragung von geeigneten Flächen. Die Wiesenflächen werden anschließend mit mesophilen Hecken bepflanzt. Für die freiwachsenden Gehölzstreifen wird eine Pflanz- dichte von 2,50 m² pro Stück festgesetzt. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

- | Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60-100 cm | gemeine Hainbuche |
|--|-------------------------|
| A Carpinus betulus | roter Hartriegel |
| B Cornus sanguinea | gemeine Hasel |
| C Corylus avellana | rote Heckenkirsche |
| D Lonicera xylosteum | Schwarzdorn |
| E Prunus spinosa | Schwarzer Holunder |
| F Ribes uva-crispa | gewöhnlicher Schneeball |
| G Sambucus nigra | |
| H Viburnum opulus | |

- Bäume II. Ordnung
 - 1 Prunus padus Traubenkirsche
 - 2 Prunus avium Vogelkirsche
 - 3 Malus sylvestris Wildapfel
 - 4 Pyrus communis Wildbirne
 - 5 Acer campestre Feldahorn
 - 6 Sorbus aucuparia Eberesche
 - 7 Alnus glutinosa Schwarz-Erle



- Entwicklungsziel Aufbau von naturnahen Heckenstrukturen und Gebüsch (B112 nach BayKompV - Mesophiles Gebüsch/ Hecken) mit Einzelbäumen zur Erhöhung des Nahrungs- angesbotes für diverse Tier- und Insektenarten bzw. als Habitate für Reptilien und Vogel
- Pflege Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. In den ersten drei Jahren sind die Heckenbereiche regelmäßig auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzen zu gewährleisten. Gehölzpfle- ge-maßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten, also lediglich von Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Es sollte für die ersten Jahre ein Wildschutzzäun aufgestellt werden. Bei Ausfällen muss eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen

- Ausgleichsflächen A2 und A4
- 2.1. Ausgangszustand - Schnitthecke, überwiegend fremd (B142) und Extensivgrünland (G211)
- 2.2. Maßnahmen Die noch bestehenden Hecken werden von der Fläche komplett entfernt, auf der betroffenen Fläche erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung (mindestens 50% Krautanteil, entsprechend U16-Gebiet) bzw. Mahgutübertragung von geeigneten Flächen. Die Wiesenflächen werden anschließend mit mesophilen Hecken bepflanzt. Für die freiwachsenden Gehölzstreifen wird eine Pflanzdichte von 2,50 m² pro Stück festgesetzt. Es sind die unter Punkt 1.2. genannten Arten zu verwenden.
- 2.3. Entwicklungsziel Aufbau von naturnahen Heckenstrukturen und Gebüsch (B112 nach BayKompV - Mesophiles Gebüsch/ Hecken) mit Einzelbäumen zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tier- und Insektenarten bzw. als Habitate für Reptilien und Vogel
- 2.4. Pflege Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. In den ersten drei Jahren sind die Heckenbereiche regelmäßig auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzen zu gewährleisten. Gehölzpfle- ge-maßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten, also lediglich von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Es sollte für die ersten Jahre ein Wildschutzzäun aufgestellt werden. Bei Ausfällen muss eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen
3. Ausgleichsfläche A3
- 3.1. Ausgangszustand - Extensivgrünland (G211)
- 3.2. Maßnahmen Die Fläche wird hinsichtlich der Pflege extensiviert. Die Grünfläche wird anschließend mit standortgerechten und regionaltypischen Obstgehölzen bepflanzt. Es wird eine Pflanzdichte von 80 m² pro Baum festgesetzt.
- 3.3. Entwicklungsziel Anlagen eines Streuobstbestands im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung (gemäß B431 der BayKompV) zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tier- und Insektenarten bzw. zur Erhöhung der Biodiversität
- 3.4. Pflege Die Bäume sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. In den ersten Jahren sollten Baumschutzmanschetten gegen Wildverbiss angebracht werden. Es erfolgen zwei Mahden (Entwicklungsphase, ab dem 15.06. und einschließlch sechs bis acht Wochen später). Die Mahden haben unter Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk unter Abraum des Mahdguts zu erfolgen.

- Ausgleichsfläche A5
1. Ausgangszustand - Privatgarten, struktureich (P22)
2. Maßnahmen Die Flächen werden mit mesophilen Hecken bepflanzt. Für die freiwachsenden Gehölz- streifen wird eine Pflanzdichte von 2,50 m² pro Stück festgesetzt. Es sind die unter Punkt 1.2. genannten Arten zu verwenden.
- 2.3. Entwicklungsziel Aufbau von naturnahen Heckenstrukturen und Gebüsch (B112 nach BayKompV - Mesophiles Gebüsch/ Hecken) zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tier- und Insektenarten bzw. als Habitate für Reptilien und Vogel
- 2.4. Pflege Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. In den ersten drei Jahren sind die Heckenbereiche regelmäßig auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzen zu gewährleisten. Gehölzpfle- ge-maßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten, also lediglich von Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Bei Ausfällen muss eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen
- 2.5. Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1. Ein- und Durchgründen der Baugrundstücke Eine eingefriedete 250 m² Baugrundstückfläche ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum und vier Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden).
- 5.2. Pflanzliste der standortgerechten Gehölzarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 5.2.2. heimische Sträucher
 - Cornus sanguinea roter Hartriegel
 - Corylus avellana gemeine Hasel
 - Prunus spinosa Schlehdorn
 - Prunus padus Traubenkirsche
 - Rosa canina Hunds-Rose
 - Rosa arvensis Feldrose
 - Sambucus nigra schwarzer Holunder
 - Viburnum opulus gewöhnlicher Schneeball
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Viburnum lantana wolliger Schneeball
 - Lonicera xylosteum rote Heckenkirsche
 - Ligustrum vulgare gewöhnlicher Liguster
 - Salix caprea Sal-Weide

In privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um Gebäude sind ergänzend für strukturgebende und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

- 5.2.3. Bäume II. Ordnung
 - Sorbus aucuparia Eberesche
 - Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Salix caprea gemeine Hasel
 - Betula pendula Sandbirke
 - Prunus padus Trauben-Kirsche
 - Prunus avium Vogel-Kirsche
 - Amelanchier Felsenbirne
- alle Obst- und Nussbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm)
- Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
- Walnuss: als Sämling
- 5.3. Schottergärten sind nicht zulässig
- 5.4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Private Wiesenflächen werden als Landschaftsrassen angelegt
- 5.5. Freiflächen, befestigte Flächen Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen
- 5.6. Allgemeine Festsetzungen

- 6.1. Die Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten
- 6.2. Landschaftsfremde hochwüchsige Pflanzenarten (mit auffälliger Laub-/ Nadelfärbung oder bizarren Wuchsformen), alle Trauer- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden
- 6.3. Vollzug der Maßnahmen Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hat die Vorhabensträgerin bzw. die jeweiligen Grundstückseigentümer vollständig in der auf die Baufertigstellung des Wohngebiets folgenden Pflanzperiode - spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach der Baufertig- stellung - auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen

Auf allen genannten Grün- und Ausgleichsflächen ist der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln untersagt. Auf Ausgleichsflächen anfallendes Mahgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen (kein Mulchen)

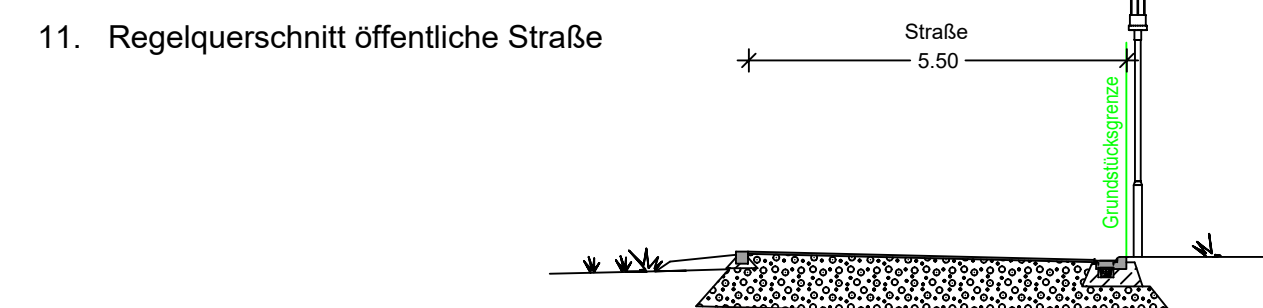
Nach ihrer Herstellung sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet, die Grün-/ Ausgleichsmaßnahmen auf Dauer zu erhalten und die hierzu festgelegten Pflegemaßnahmen regelmäßig auf eigene Kosten durchzuführen

- 6.4. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) Abgetragener Oberboden ist zu sichern und zum Wiederaufdecken zwischen- zulassen. Die Humusmengen sind zu begrünen (z.B. mit Leguminosen). Ein Lagerm erfolgt nicht auf den Ausgleichsflächen

- 6.5. Schutz und Erhalt bestehender Gehölze Zu Beginn der Bauarbeiten sind bestehende Bäume und Vegetationen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten
- 6.6. Schutz heimischer Insekten Eine dauerhafte Außenbeleuchtung sollte, wenn möglich verhindert werden. Es sind ausschließlich gerichtete, insektenfreundliche Leuchtmittel (LED, langwellig, warmweiß, Farbtemperatur < 3.000 Kelvin) zu verwenden
- 6.7. Ausgleich, dingliche Sicherung Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch notarielle Beurkundung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rottal-Inn, zu sichern. Die Gemeinde hat die Ausgleichsflächen an das bayerische Landesamt für Umwelt (Okoflächenkataster) zu melden. In den Durchführungs- vertrag wird dazu eine Regelung aufgenommen
- 6.8. Monitoring Sowohl für das Anlegen als auch für die Pflege der Flächen sind ausreichend qualifizierte Ansprechpartner zu benennen und vertraglich zu verpflichten. Diese Partner übernehmen dann auch das jährliche Monitoring mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), die Laufzeit beträgt fünf bis zehn Jahre
- 6.9. Abweichungen von den Festsetzungen Abweichungen von den festgesetzten Pflegegrundsätzen für die Ausgleichsflächen/ Grünflächen können mit schriftlicher Zustimmung der UNB möglich sein. So besteht die Möglichkeit auf unerwartete Entwicklungen auf den Flächen schnell reagieren zu können
- 6.10. Grenzabstände von Pflanzern Es wird auf die Vorgaben des Art. 47 AGBGB verwiesen
- 6.11. Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die festgesetzten Pflanzbereiche sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas, etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze sicher zu stellen. Bei Pflanzungen 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 beider- seits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen

D: Planliche Hinweise

- Flurstücksgrenze im Bestand
- Höhenlinie im Bestand (Urgelände)
- Nummer des Flurstücks
- Bestandsgebäude
- Grenze der Bauparzelle geplant
- private Grünfläche
- Fernwärmeleitung, Bestand, unterirdisch
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Straßweg"
- vorgeschlagene Bebauung
- Hydrant mit Versorgungsleitung



E: Textliche Hinweise

- Sicherstellen von Pflanzräumen Folgende Pflanzräume sind sicher zu stellen:
 - Kleinbäume: 150 x 150 x 80 cm
 - Gehölze: 20 - 30 cm
- Pflanz- und Saatgut Bei Pflanzungen und Ansaaten wird das Verwenden von autochthonem Pflanz- und Saatgut empfohlen.
- Sichtdreiecke Sichtdreiecke (Ausfahrten) sind von Bewuchs (Wuchshöhe über 0,80 m) freizuhalten. Eine Ausnahme stellen Bäume als Hochstämme dar. Diese müssen auf eine lichte Höhe von 4,50 m über der Straßenoberkante entlastet sein.
- Grenzabstände Es wird auf die Vorgaben des Art. 47 AGBGB verwiesen.
- Pflanzung im Bereich von Leitungen und Kanälen Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merckblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- Baumaterialien, Gestaltung, Bauweisen Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z. B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-, Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...). Traditionelle Bauweisen sind zu bevorzugen.
- Befestigen von Stellplätzen und Zuwegungen Es sollen versickerungsfähige Beläge z. B. Rasengitter verwendet werden.
- Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Wasser werden im Trennsystem abgeleitet.
- Schmutzwasser Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal der Gemeinde eingeleitet.
- Regenwasser (Oberflächenwasser) Auf jeder Bauparzelle ist eine Rückhalteeinrichtung (Zisterne, Mulde, Rigole, etc.) mit einem Nutzvolumen von mindestens 5 m³ zu errichten. Der Überlauf erfolgt in den gemeindlichen Regenwasserkanal. Wasserausstritte auf öffentliche Flächen sind unzulässig.
- Freiflächengestaltungspläne Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Eingabeunterlagen qualifizierte Freiflächen gestaltungspläne bzw. Freistellungsverfahren eingereicht werden können. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen.
- PV-Anlagen Das Nutzen von PV-Anlagen wird empfohlen und ist ausdrücklich erwünscht. Dabei ist auf eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk und die Dachlandschaft zu achten. Die Module sind parallel zur Dachfläche zu montieren. Es sollten Module mit Antireflexbeschichtungen oder sonstigen blendmindernden Eigenschaften eingesetzt werden. Ziel ist es, die Blendwirkung auf Nachbarn und Verkehrsteilnehmende zu minimieren
- Brandschutz, abwehrend Flächen für die Feuerwehr einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.
- Landwirtschaft im Umfeld Beim ordnungsgemäßen Bewirtschaften der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutz- flächen können jahreszeitlich bedingte Immissionen (Geruch, Staub, Lärm, Steinschlag) auftreten. Diese sind von den Bauherren ausdrücklich zu dulden und können auch zu unüblichen Tag- und Nachtzeiten zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.
- Zugänglichkeit der Gesetze, Vorschriften und Normblätter Gesetze, Arbeitsblätter, technischen Vorschriften und DIN-Normen, auf welche dieser Bebauungsplan in seinen Festsetzungen verweist, werden im Rahmen der Auslegung zur Einsicht bereit gelegt.

Präambel

Die Gemeinde Schönaun, Landkreis Rottal-Inn, Regierungsbezirk Niederbayern ändert auf Grundlage - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - des §§ 2 Abs. 1, 3, und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) der Flächennutzungsverordnung (FlanzV) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" als Satzung. Die vorgenannten Grundgesetze gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungs- beschlusses gültigen Fassung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" ist die Planzeichnung M 1/1.000 vom 09.10.2025 maßgebend. Diese ist Bestandteil dieser Satzung

§ 2 Bestandteile dieser Satzung Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" bestehend aus:

- Planzeichnung M 1/1000 mit zeichnerischem Teil vom 09.10.2025, ergänzt durch eine Übersichtskarte M 1/5000 sowie den planlichen und textlichen Festsetzungen
- Anlage 1: Begründung vom 09.10.2025

§ 3 Inkrafttreten Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft

Schönaun, den ____ 2026 (S)

Robert Putz
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB) Der Gemeinderat von Schönaun hat in seiner Sitzung vom 06.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB das Andern des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** (§ 3 Abs. 2 BauGB) Der Gemeinderat von Schönaun hat mit Beschluss vom 09.10.2025 den Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" in der Fassung vom 09.10.2025 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungs- beschluss gefasst.

3. **Öffentliches Auslegen** (§ 3 Abs. 2 BauGB) Das öffentliche Auslegen des Entwurfs des Bebauungsplans mit integrierter Grün- ordnung "WA Straßweg II" in der Fassung vom 09.10.2025 erfolgte in der Zeit vom ____ 2025 bis einschließlich ____ 2025 im Rathaus Schönaun sowie auf der Homepage der Gemeinde. Das Auslegen erfolgte zusammen mit der Begründung und den umweltbezogenen Informationen.

4. **Beteiligen der Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 2 BauGB) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ beteiligt. Das Auslegen erfolgte zusammen mit der Begründung und den umweltbezogenen Informationen.

5. **Satzungsbeschluss** (§ 10 Abs. 1 BauGB) Der Gemeinderat von Schönaun hat mit Beschluss vom ____ den Bebauungs- plan mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Schönaun, den ____ (S)

Robert Putz
Erster Bürgermeister

6. **Inkrafttreten** (§ 10 Abs. 3 BauGB) Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Straßweg II“ wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom ____ zusammen mit den für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässig- keit maßgeblichen DIN-Vorschrift DIN 45691:2006-12 und weiteren Vorschriften ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanänderung ist somit zum ____ in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" einschließlich der Begründung und der für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit maßgeblichen DIN-Vorschrift DIN 45691:2006-12 sowie die Merkblätter liegen im Rathaus Schönaun, Bachhammer Str. 22 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und können dort eingesehen werden. Der Bebauungs- plan 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 ausdrücklich hingewiesen worden.

Schönaun, den ____ (S)

Robert Putz
Erster Bürgermeister

Diese Zeichnung nebst den zugehörigen Anlagen, Beschreibungen, Berechnungen, usw. und ihr Inhalt sind unser geistiges Eigentum. Sie dürfen nur unserer schriftlichen Zustimmung vervielfältigt oder Dritten zur Einsicht überlassen werden. Sie sind auf Verlangen zurückzugeben. Die Zeichnung ist eine Kopie der Originalzeichnung. Die Zeichnung ist eine Kopie der Originalzeichnung. Die Zeichnung ist eine Kopie der Originalzeichnung.

Vorhaben:	"WA Straßweg II"	Anlage:	Plan-Nr.:
Verfahrenstyp:	Gemeinde Schönaun Landkreis Rottal-Inn Regierungsbezirk Niederbayern		
Maßstab:	1/1000 1/5000	Planzeichnung: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung	Bezeichnung: Vorplanung
Entwurfsverfasser:	PONGRATZ INGENIEURBÜRO EIN NEUES PLANEN GMBH & CO. KG	Fürnlteiner Straße 12 · D-84320 Krienleiten Telefon: 08727/910332 e-mail: inge@pongratz-ingenieur.de info: www.pn-pongratz.de	Bezeichnung: Vorplanung
Knotenlinie, 09.10.2025		entw. 10/2025 A.-M. Geshager	
		gez. 10/2025 A.-M. Geshager	
		gesp. 10/2025 J. Pongratz	
HfB = 720 / 1235 (0.89m²)		Allplan 2022	