



## A: Planliche Festsetzungen

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

WA	1.1. allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	1.2. Zahl der Wohnungen je Bauparzelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) als Höchstmaß

WA 2/6	0,3	0,6
II	2	0
ED	7,5 m	3 m
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)
  - Festsetzungen für die Wohnbaufläche 1

0,8	2.1.1. Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
0,4	2.1.2. Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
II	2.1.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
7,5 m	2.1.4. Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe WH) als Höchstmaß
  - Festsetzungen für die Wohnbaufläche 2

0,6	2.2.1. Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
0,3	2.2.2. Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
II	2.2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
9,5 m	2.2.4. Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe WH) als Höchstmaß
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

O	3.1. Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO
△ ED	3.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsschablone		Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche)
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Anzahl Wohnungen	Bauweise
	Anzahl Vollgeschosse	Hausstypen 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)
  - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärm

## B: Textliche Festsetzungen

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

- Festsetzungen entsprechend des BauGB und der BauNVO
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausgeschlossen sind Nutzungen als Tankstellen, Anlagen für religiöse, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie als Vergnügungstätten und Einzelhandel

In jeder Bauparzelle sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung für Wohnbebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Geschossflächenzahl maximal 0,6 (WA-2) bzw. 0,8 (WA-1) (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
  - Grundflächenzahl maximal 0,3 (WA-2) bzw. 0,4 (WA-1) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse: II. Zulässig sind zwei Vollgeschosse
  - Maximal zulässige Wandhöhe WH: 7,5 m (WA) - 1  
WH: 9,5 m (WA) - 2

Die Wandhöhe WH wird vom Bestands Gelände (Urgelände) bis zur oberen Verschiebung der Dach- mit der Wandfläche gemessen.

- Ausgleichsfläche A2
  - Ausgangszustand - Intensiv genutzter Acker (A11)
  - Maßnahmen

Die betroffene Fläche wird geegelt, anschließend 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 m<sup>2</sup> pro Stück festgesetzt.

Es sind die unter Punkt 1.2. genannten Arten zu verwenden.
  - Entwicklungsziel

Aufbau von naturnahen Heckenstrukturen und Gebüsch (B112 nach BayKompV - Mesophilie Gebüsch/Hecken) mit Einzelbäumen zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tier- und Insektenarten bzw. als Habitate für Reptilien und Vögel
  - Abstandsflächen

Die Vorschriften der BayBO (jeweils gültige Fassung), Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum obersten Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. ergänzt durch Dachanteile
  - Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 BayBO)
  - Dachdeckungen

Material und Farbe sind beliebig zulässig. Es gibt keine festgesetzte Firstrichtung

Unbeschichtete Flächen mit einer Bleiblech-, Zink (auch Titanzink)- oder Kupferfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> dürfen nur dann errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart entsprechend eine Zulassung besitzen
  - Dachformen

Es sind Neigungen von 5 bis 35° zulässig. Flachdächer sind zulässig.
  - 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 abzuräumen

Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen Zaun und Gelände ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten
  - 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 Erschließungsstraßen sind aufzuzeigen
  - 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. Stützwerke an den Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von insgesamt 1,50 m nicht überschreiten
  - Überbaubare Grundstücksflächen/ 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 (Grund zur 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 parzelleneübergreifender, 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
  - Stellplätze

Es sind für jede Wohneinheit Stellplätze zu errichten:

    - Wohnfläche > 55 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze
    - Wohnfläche ≤ 55 m<sup>2</sup> = 1 Stellplatz
  - Garagen

Vor Garagen ist ein Abstand von mindestens 6 m zur Grundstücksgrenze freizuhalten. Die Stauraume vor den Garagen werden nicht als Stellplätze angerechnet
  - Baulicher Schallschutz

Für den nach A.8.2 umgrenzten Bereich werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

    - Anordnen schutzbedürftiger Räume (z. B. Schlafräume, Außenwohnbereiche) auf der straßenabgewandten Seite
    - Verwenden schallschützender Außenbauteile
    - in der Straße zugewandten Gebädefassaden schutzbedürftiger Räume sind Schallschutzfenster (nach DIN 4109) mit integrierten schalldämmenden Lüftungssystemen einzubauen, alternativ auch mit zentraler Lüftungsanlage zur Be- und Entlüftung
- ### C: Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- (zu Ziffer 6 und 8 der Planlichen Festsetzungen)
- Die Ausgleichsflächen sind auf folgenden privaten Grundstücken anzulegen:
- A1: Fl. Nr. 419/21 (Teilfläche)
  - A2: Fl. Nr. 396 (Teilfläche), 412/2 (Teilfläche), 418 (Teilfläche)
  - A3: Fl. Nr. 419/2 (Teilfläche)
  - A4: Fl. Nr. 419/2 (Teilfläche), 420 (Teilfläche)
  - A5: Fl. Nr. 431 (Teilfläche), 439 (Teilfläche)
- Ausgleichsfläche A1
  - Ausgangszustand - Schnittkecke, überwiegend fremd (B142) und Extensivgrünland (G211)
  - Maßnahmen

Die bestehende Thujahecke wird vollständig entfernt, die Fläche anschließend geegelt. Es erfolgt eine Ansaat der Heckenfläche 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 m<sup>2</sup> pro Stück festgesetzt. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Sträucher: 2xv. 100-150 cm bzw. 60-100 cm	rotel Hartleigee
A. Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
B. Cornus sanguinea	rotel Hartleigee
C. Corylus avellana	gemeine Hasel
D. Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
E. Prunus spinosa	Schwarzdorn
F. Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
G. Sambucus nigra	schwarzer Holunder

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 - Mesophilie Gebüsch/Hecken) mit Einzelbäumen zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tier- und Insektenarten bzw. als Habitate für Reptilien und Vögel
  - 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. Gehölzpflege-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
- ### Planzemaße
- Hecken und Gebüsch, Inseln mit Freiräumen
- 

- Ausgleichsfläche A3 und A4
- Ausgangszustand - Extensivgrünland (G211), Schnittkecke überwiegend fremd (B142)
- Maßnahmen

Bestehende fremde Gehölze werden vollständig von den Flächen entfernt. Die Fläche wird hinsichtlich der Pflege extensiviert. Die Grünflächen werden anschließend mit standortgerechten und regionaltypischen Obstgehölzen bepflanzt. Es wird eine Pflanzdichte von 80 m<sup>2</sup> pro Baum festgesetzt.
- Entwicklungsziel

Anlegen von Streubeständen 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
- 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 jährlich zwei Mahden (ab dem 15.06. und einschließlich sechs bis acht Wochen später). Die Mahden haben unter Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk unter Abraum des Mahdguts zu erfolgen.
- Ausgleichsfläche A5
- Ausgangszustand - Privatgarten, strukturreich (P22)
- Maßnahmen

Die Flächen werden mit mesophilen Hecken bepflanzt. Für die freiwachsenden Gehölzstreifen wird eine Pflanzdichte von 2,50 m<sup>2</sup> pro Stück festgesetzt.

Es sind die unter Punkt 1.2. genannten Arten zu verwenden.
- Entwicklungsziel

Aufbau von naturnahen Heckenstrukturen und Gebüsch (B112 nach BayKompV - Mesophilie Gebüsch/Hecken) zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tier- und Insektenarten bzw. als Habitate für Reptilien und Vögel
- 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. Gehölzpflege-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
- Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Ein- und Durchgründen der Baugrundstücke

Die angelegten 250 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum und vier Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden).
  - Planzliste der standortgerechten Gehölzarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

In privaten Grünflächen ohne Pflanzaufgaben und um Gebäude sind ergänzend für strauhauch- und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.
  - Bäume II. Ordnung

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Sal-Weide
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 auswählen: als Sämling
  - Schottergärten sind nicht zulässig
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Private Wiesenflächen werden als Landschaftsrassen angelegt
  - Freiflächen, befestigte Flächen

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen
  - Allgemeine Festsetzungen
    - Die Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten
    - Landschaftsfremde hochwuchsig Pflanzenarten (mit auffälliger Laub-/ Nadelfärbung oder bizarren Wuchsformen), alle Trauer- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden
    - Vollzug der Maßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hat die Vorhabensträgerin bzw. die jeweiligen Grundstückseigentümer vollständig in der auf die Baufertigstellung des Wohngebiets folgenden Planungsperiode - spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach der Baufertigstellung - 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

Die Vorhabensträgerin bzw. die Grundstückseigentümer verpflichten sich ferner, nach erstmaliger Herstellung der geforderten Grün- und Ausgleichsflächen auf diesen Flächen keine Änderungen oder Nutzungen vorzunehmen, die den Festlegungen dieses Bebauungsplans und dem Zweck des Naturschutzes und der Landschaftspflege widersprechen
    - Schutz des Mutterbodens (§ 102 BauGB)

Abtragener Oberboden ist insgesamt zu sichern und zum Wiedereindecken zwischenzuliegen. Die Humusanteile sind zu begrünen (z.B. mit Leguminosen). Ein Lageren erfolgt nicht auf den Ausgleichsflächen

- 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
  - Schutz heimischer Insekten

Die betroffene Fläche wird geegelt, anschließend 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 m<sup>2</sup> pro Stück festgesetzt.

Es sind die unter Punkt 1.2. genannten Arten zu verwenden.
  - 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 (Kofächelkataster) zu melden. In den Durchführungsvertrag wird dazu eine Regelung aufgenommen
  - 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
  - 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
  - Grenzabstände von Pflanzern

Es wird auf die Vorgaben des Art. 47 AGBGB verwiesen
  - 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 beiderseits 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
  - Sichtdreieck, Länge 70 m zu beiden Seiten
  - Regelquerschnitt öffentliche Straße

## 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 entastet sein
- Grenzabstände

Es wird auf die Vorgaben des Art. 47 AGBGB verwiesen.
- Pflanzung im Bereich von Leitungen und Kanälen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merktblatt 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 m<sup>3</sup> zu errichten. Der Überlauf erfolgt in den gemeindlichen Regenwasserkanal.

Wasserausstritte auf öffentliche Flächen sind unzulässig
- Freiflächengestaltungspläne

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Eingabebenen qualifizierte Freiflächen gestaltungspläne im Zusammenhang einfordern und erstellt 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 Nutzflächen 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 Flurzeichenverordnung (FlurZV)
- 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 Satzungsbeschlusses 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 11.12.2025 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 11.12.2025, ergänzt durch eine Übersichtskarte M 1/5000 sowie den planlichen und textlichen Festsetzungen
- Anlage 1: Begründung vom 11.12.2025

§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. **Vorzeitiges Beteiligen der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Schönaun hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 29.10.2025 bis 01.12.2025 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben

3. **Vorzeitiges Beteiligen der Behörden und Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Schönaun hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 29.10.2025 bis 01.12.2025 durchgeführt

4. **Billigungs- und Auslegungsbefugnis** (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat von Schönaun hat mit Beschluss vom 11.12.2025 den Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" in der Fassung vom 11.12.2025 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbefugnis beschlossen.

5. **Öffentliches Auslegen** (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Das öffentliche Auslegen des Entwurfs des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" in der Fassung vom 11.12.2025 erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_ 2025 bis einschließlich \_\_\_\_ 2026 im Rathaus Schönaun sowie auf der Homepage der Gemeinde. Das Auslegen erfolgte zusammen mit der Begründung und den umweltbezogenen Informationen.

6. **Beteiligen der Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" in der Fassung vom 11.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ 2025 bis einschließlich \_\_\_\_ 2026 beteiligt. Das Auslegen erfolgte zusammen mit der Begründung und den umweltbezogenen Informationen.

7. **Satzungsbeschluss** (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat von Schönaun hat mit Beschluss vom \_\_\_\_ 2026 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" in der Fassung vom \_\_\_\_ 2026 als Satzung beschlossen.

Schönaun, den \_\_\_\_ (S)

Robert Putz  
Erster Bürgermeister

8. **Inkrafttreten** (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" wurde am \_\_\_\_ 2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_ zusammen mit den für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit 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, Bachmayer Str. 22 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und können dort eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. 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 weder schriftlich noch elektronisch 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:	
Verfahrensvermerk:	Gemeinde Schönaun Landkreis Rottal-Inn Regierungsbezirk Niederbayern	Plan-Nr.:	
Maßstab:	1/1000 1/5000	Planzeichnung:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Entwurfverfasser:	PONGRATZ INGENIEURBÜRO EIN NEUES PLANEN   GMBH & CO. KG	Bezeichnung:	Entwurf
Koordinaten:	11.12.2025	entw.	10/2025 A.M. Gehager
		gez.	12/2025 A.M. Gehager
		gepr.	12/2025 J. Pongratz
HVB = 720 / 1235 (0.89m <sup>2</sup> )			
Allplan 2025			