

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1.1 **Wohngebiet**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 - 21 a BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Schematische Nutzungsabstände für gesamten Geltungsbereich als Höchstmaß
- 3. BAULINIEN, BAUGRENZEN
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.1.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.3 Mögl. Bebauung
- 3.3.1 Wohngebäude (Darstellungsbispiel) ohne zwingende Festlegung der Freisichtungsgrundsätzlich ist der First aber parallel zur längeren Hausseite zu legen, mit Strohlinie dargestellt sind auch mögliche Doppelhäuser
- 3.3.2 Garagen/ Carports (Darstellungsbispiel) Vor Garagen/ Carports ist zwingend ein mind. 5 m tiefer vorgelagerter als Stellplatz nutzbarer Streifen im Grundstück zur Straße hin einzuhalten
- 4. VERKEHRSLINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen Bestand nachrichtlich außerhalb mit Bezeichnung
- 4.1.1 Anbauverbotszone zur Staatsstraße St 2125
- 4.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen neu
- 4.3 Öffentlicher Weg neu
- 4.4 Freihaltezone zur Wendeanlage (1 m Zone), Einfriedungen dürfen hier nur 1 m zurückversetzt zur Grundstücksgrenze der Wendeanlage errichtet werden

- 4.5 Sichdreieck zur Staatsstraße 2125 nachrichtlich eingetragten außerhalb des Geltungsbereichs
- 5. FLÄCHEN FÜR VERSÖRGENS-ANLAGEN, FÜR ABFALLETSORGNUNG BZW. OBERIRDISCHE ODER UNTERIRDISCHE VERSÖRGNUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 5.1 Oberirdische Stromleitung (20 KV- Leitung) Entfernung geplant
- 6. GRUNDORDNUNG/ GRÜNLÄCHEN
- 6.1 Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vgl. auch textl. Festsetzungen
- 6.1.1 Freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen
- 6.1.2 einheimischer Laubbau/ Obstbaum
- 6.1.3 einheimischer Laubbau/Obstbaum -standortgebunden im Vorgarten/ straßennahen Teil des Grundstücks in privaten Flächen
- 6.1.4 sonstige Pflanzgebote in privaten Flächen siehe textliche Festsetzungen
- 6.2 Gehölzbestand (außenbereich nachrichtlich) Einzelgehölz Hecke
- 6.3 Gehölzbestand Erhaltungsgebiet in öffentl. Flächen Ggf. Ersatzpflanzung erforderlich
- 6.4 Sonstiger Gehölzbestand innerhalb nachrichtlich
- 6.5 Gehölzbestand Entfernung Entfernung nicht standortgerechter Gehölze (wie Robinie)
- 6.6 Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Grünfläche um Regenrückhaltebecken
- 7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§§ Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 7.1 Regenrückhaltebecken geplant Eintrag m. Böschungen II. Dimensionierung/ Planung Regenrückhaltebecken
- 7.2 Überleitung/ Notüberlauf (PVC Rohr)
- 7.3 Best. Gewässerlauf/ wasserführender Graben

- 8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (§§ Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Ausgleichsmaßnahmen (vgl. dazu auch Beschreibung/ Gestaltung in der Bauleitplanung) Weitere Ausführungen zu Ausbildung und Pflege siehe textliche Festsetzungen
- 8.1.1 Entwicklung einer Extensivwiese (durch Ansaat bzw. mit Impfung durch Spezialsaatgut und mit regelmäßiger Pflegemaßnahme)
- 9. SONSTIGE PLANZEICHEN
- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 9.2 Bereich mit Auffüllung des bisher natürlichen Geländes (erforderlich zur Regelung der Erschließung), max. Aufschüttung im Bereich bei Straßenführung bis max. 1,4 m über Bestandsniveau zu den Rändern auf Null auslaufend, das im Zuge der Erschließung angepasste Gelände gibt dem für diesen Bereich zur Festsetzung der Bebauung/ Wandhöhe als „Urgelände“
- 9.3 Geplante Lärmschutzwand: 2,2 m hoch vgl. auch textl. Festsetzungen unter 12 und Gutachten Geoplan
- 9.4 geplanten Parzellen mit Nummerierung und Eintrag der ca. Fläche
- 9.5 nachrichtlich außerhalb Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung „Leithen III“ mit nachrichtl. Darstellung des Planungskonzepts

- 10.1.1 **Wohngebiet**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Grundflächenzahl GRZ = 0,35
- Deckungsflächenzahl GFZ = 0,7
- Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß; in gekennzeichneten Bereichen aus Immissionsschutzgründen nur I
- Höhe baulicher Anlagen: WH max. 6,50 m = Wandhöhe traufseitig als Höchstmaß über Urgelände Bei Putzdach auch Festlegung max. Wandhöhe hohe Seite max. 8,00 m über Urgelände
- Die Wandhöhe ist das Maß von der besten natürlichen Geländeoberfläche = „Urgelände“ bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachauflage oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4. Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
- 4.1 Dachform Satteldach, Pultdach, Walmdach bei Satteldach: 20° bis 38° bei Pultdach: 12-21° bei Walmdach: 20-35°
- 4.2 Dachdeckung Dachpflanze - Farbe nicht festgelegt
- 4.2.1 Garagen, Nebengebäude und oberirdische Pkw-Stellplätze
- 4.2.2 Garagen und Nebengebäude sind den Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. Werden Garagen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt, ggfs. ist die zweite an die bereits errichtete anzupassen.
- 4.2.3 Garagenabstand zur Erschließungsstraße Vor Garagen/ Carports ist zwingend ein mind. 5 m tiefer vorgelagerter als Stellplatz nutzbarer Streifen im Grundstück zur Straße hin einzuhalten
- 4.3 Die Abstandsflächenanforderungen des § 6 BauGB sind einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 **Wohngebiet**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Grundflächenzahl GRZ = 0,35
- Deckungsflächenzahl GFZ = 0,7
- Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß; in gekennzeichneten Bereichen aus Immissionsschutzgründen nur I
- Höhe baulicher Anlagen: WH max. 6,50 m = Wandhöhe traufseitig als Höchstmaß über Urgelände Bei Putzdach auch Festlegung max. Wandhöhe hohe Seite max. 8,00 m über Urgelände
- Die Wandhöhe ist das Maß von der besten natürlichen Geländeoberfläche = „Urgelände“ bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachauflage oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4. Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
- 4.1 Dachform Satteldach, Pultdach, Walmdach bei Satteldach: 20° bis 38° bei Pultdach: 12-21° bei Walmdach: 20-35°
- 4.2 Dachdeckung Dachpflanze - Farbe nicht festgelegt
- 4.2.1 Garagen, Nebengebäude und oberirdische Pkw-Stellplätze
- 4.2.2 Garagen und Nebengebäude sind den Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. Werden Garagen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt, ggfs. ist die zweite an die bereits errichtete anzupassen.
- 4.2.3 Garagenabstand zur Erschließungsstraße Vor Garagen/ Carports ist zwingend ein mind. 5 m tiefer vorgelagerter als Stellplatz nutzbarer Streifen im Grundstück zur Straße hin einzuhalten
- 4.3 Die Abstandsflächenanforderungen des § 6 BauGB sind einzuhalten.

- 5. Einfriedungen
- Zulässig sind alle Arten von Metallzäunen (Stabgitter-, Maschendrahtzaun) oder Holzläden mit einer max. Höhe von 1,2 m.
- Zäune ohne massive Sockelausbildung (möglichst mit Hinterpflanzung) oder geschichtene Hecken aus heimischen Laubbäumen.
- Andere Materialien insbesondere massive Einfriedungen mit gemauerten oder betonierten Sockeln, die über Geländehöhe hinausragen, sind unzulässig.
- Die Staketzäune sind offen anfrühbar zu halten. Entlang der Wendeanlage dürfen Zäune nur zurückversetzt außerhalb der Freihaltezone (von 1 m zur Wendeanlage) errichtet werden.
- 6. Abwasserbeseitigung
- 6.1 Oberflächennasser (Niederschlagswasser) aus privaten/ öffentlichen Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücken/ Stellplätzen sind auf dem Grundstück zu versickern bzw. wird auch empfohlen Regenwasser zu nutzen (vgl. dazu auch weitere Aussagen/ Empfehlung von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes zur Begründung).
- 6.2 Hausliche Abwässer sind über Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung anzuleiten
- 7. Bodenbearbeitung/ Schutz des Oberbodens/ Geländeverstärkung
- 7.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18300 usw. schichtweiser Abtrag, Zwischenbegrünung).
- 7.2 Geländegestaltung in Verbindung mit der Erschließung Zur Sicherstellung der Erschließung, insbesondere der Abwasserbeseitigung: ist in den Plan dargestelltem Bereich eine teilweise Auffüllung erforderlich. Diese reicht bis max. 1,4 m über dem Bestandsniveau und ist mit langfristig saugfähigem Material und läuft an den Rändern gegen Null aus.
- 7.3 Geländegestaltung in den Parzellen Auffüllungen und Abgrabungen auf den Parzellen sind auf max. 0,6 m gegenüber dem natürlichen Gelände/ Urgelände beschränkt. Im Bauantrag sind die gepl. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen in Geländezeichnungen o.ä. mit anzugeben.
- 8. Gehölze
- Gehölzarten (für öffentliche und private Pflanzungen) bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsanlagen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc. mind. 20 m bis zu Einzelanlagen mind. 10 m bis zu Lagerplätzen u. Baustelleneinrichtungen mind. 15 m bis zu Bäumen mind. 10 m bis zu Sträuchern (Stammdurchmesser < 0,1m) mind. 7,5 m bis zum Regenrückhaltebecken (kleinere Abweichungen sind in den Teilbereichen entsprechend der konkreten Detailabstimmung zwischen Gemeinde und Stadt, Bauamt möglich)
- 9. Einmündungen und Kreuzungen (§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)
- Die Bauflächen sind im Süden über die besteh. Einmündung der Gemeindevorwärtungsstraße an die Staatsstraße zu erschließen. Zufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße sind nicht zugelassen.
- 9.1 Festlegungen für die Einzelgrundstücke
- 9.1.1 Mindestbegrünung Eine Ableitung von Abwässern und Oberflächennasser aller Art von Bauflächen und Verkehrsflächen auf öffentliche Verkehrsflächen bzw. auf Straßenrand der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerung der Staatsstraße ist nicht zulässig.
- 9.1.2 Standortgebundene Begrünung Von den unter 9.1 genannten Bäumen ist mindestens ein Baum standortgebunden im straßennahen Teil des Grundstücks/ Vorgartens zu pflanzen.
- 9.1.3 Stellplätze sind als Schotterrasen/ geschotete Fläche oder mit Rasenbelag/ Pflaster mit Regenpegel durchlässiges Okkupfaster/ Pflasterfläche o.ä. anzulegen, eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zulässig für die Anlage von Stellplätzen.
- 9.1.4 Ausgleichsflächen öffentl. Grünflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft/ Ausgleichsmaßnahmen sind im Geltungsbereich einbezogene Ausgleichsmaßnahmen auf Flur 2502/ 2601/ 2600/ 2599/ 2598/ 2597 jeweils Teilflächen Gemarkung Higlatsberg Markt Hofkirchen im Norden mit 2187 m² - auf Flur 2597 TF und kleine TF von Flur 2598 Gemarkung Higlatsberg Markt Hofkirchen im Westen mit 2692 m² - und die neu einbezogene Fläche im Geltungsbereich 2 auf einer Teilfläche von Flur 273 Gemarkung Garham mit 826 m² - Sie sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde entsprechend auf der Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplans entsprechend der planerischen Zielsetzung als extensiv- Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Sie sind spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans umzusetzen. Die Fertigstellung ist unter Naturschutzbehörden mitzuteilen, damit eine Abnahme erfolgen kann. Sie sind entsprechend der naturschutzrechtlichen Zielsetzungen (in der Regel durch Mahd m. Mähgutabfuhr) zu pflegen.
- 9.1.5 Ausbildung und Pflege auf Teilflächen von Flur 2601/ 2600/ 2599/ 2598 Gemarkung Higlatsberg Ausbildefläche Nord im Geltungsbereich 1 Es ist hier die standortfremde Robinie am nördöstlichen Rand zum kleinen Bach hin zu entfernen. Die bisherige Grünlandfläche soll als Extensivwiese entwickelt werden. Hierzu soll in den ersten ca. 5 Jahren eine 3-malige Mahd/ Jahr vorgenommen werden. Das Mähgut ist abzuführen. Um eine artenreichere Entwicklung zu fördern, soll der Bestand ganz tief abgemäht werden und anschließend in den offenen Teilbereich durch Einbringung von Mähgut/Saatgut aus geeigneten Landschaftspflegeflächen oder durch zertifiziertes regionales Saatgut gemäht und angereicht werden. Die Fläche ist langfristig mind. 1- bis 2-mal jährlich zu mahnen mit Mähgutabfuhr. Eine Düngung oder ein Spritzmittelinsatz ist nicht erlaubt.
- 9.1.6 Ausbildefläche West zur Staatsstraße 2125 im Geltungsbereich 1 Die bisherige Ackerfläche ist dazu mit zertifiziertem regionalem Saatgut Region 16 Typ Frischwiese angelegt werden. Hierzu soll in den ersten ca. 5 Jahren eine 3-malige Mahd/ Jahr vorgenommen werden. Das Mähgut ist abzuführen. Die Fläche ist langfristig mind. 1- bis 2-mal jährlich zu mahnen mit Mähgutabfuhr. Eine Düngung oder ein Spritzmittelinsatz ist nicht erlaubt. Es sind heimische Bäume als Hochstämme zu pflanzen (z.B. Linde, Harlekuhne, alternativ auch Wildrose/ Obst). Außerdem sind abschrittweise Hecken Typ Schilfen- Ligulalehecke zu pflanzen. Die Bäume/ Gehölze sind gegen Wildverbiss zu schützen.
- 9.1.7 Staatsstraße St 2125 Am Rande des Geltungsbereichs verläuft die Staatsstraße 2125 außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt. Hier gelten folgende in der Planung berücksichtigte Anbaubeschränkungen (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG): Außerhalb der zur Ortsdurchfahrt (freie Strecke) sind entlang der Staatsstraße 2125 Anbauverbote zu beachten. Die Mindestabstände ebenso für Einmündung und Befahrungen sind daher ebenso zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.
- 9.1.8 Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten: bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc. mind. 20 m bis zu Einzelanlagen mind. 10 m bis zu Lagerplätzen u. Baustelleneinrichtungen mind. 15 m bis zu Bäumen mind. 10 m bis zu Sträuchern (Stammdurchmesser < 0,1m) mind. 7,5 m bis zum Regenrückhaltebecken (kleinere Abweichungen sind in den Teilbereichen entsprechend der konkreten Detailabstimmung zwischen Gemeinde und Stadt, Bauamt möglich)
- 9.1.9 Einmündungen und Kreuzungen (§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG) Die Bauflächen sind im Süden über die besteh. Einmündung der Gemeindevorwärtungsstraße an die Staatsstraße zu erschließen. Zufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße sind nicht zugelassen.
- 9.1.10 Entwässerung: Eine Ableitung von Abwässern und Oberflächennasser aller Art von Bauflächen und Verkehrsflächen auf öffentliche Verkehrsflächen bzw. auf Straßenrand der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerung der Staatsstraße ist nicht zulässig.
- 9.1.11 Festsetzungen zum Immissionsschutz Laut den Ergebnissen und Vorgaben aus der schalltech. Untersuchung von Geoplan wird Folgendes festgesetzt: Aktive Schallschutzmaßnahmen Für die Bebauung der Parzellen P1 – P3 ist die Errichtung einer Lärmschutzwand je Parzelle erforderlich. Diese muss auf der jeweiligen Baugrenze vgl. planl. Festsetzung bzw. Anlage 2 schalltech. Untersuchung) mit einer Höhe von 2,2 m errichtet werden. Die zu errichtenden Bauteile der Parzellen P1 – P3 sind selbstständig dazu verpflichtet, die Lärmschutzwand ihrer Parzelle von dem Eintrag zu errichten. Jede Lärmschutzwand muss witterungsbeständig und lüftungsfähig ausgeführt werden und ein bewertetes Bau-Schallschirm-Maß von R_w = 25 dB aufweisen. Außerdem ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Lärmschutzwände lüftungsfähig miteinander verbunden werden. Bei den Parzellen P1 – P3 ist nur eine ebenerdigere Bebauung zulässig. In allen übrigen Parzellen ist eine max. 2-geschossige Bebauung zulässig. Passive Schallschutzmaßnahmen: Aus schalltechnischen Gründen müssen für die westlichen Parzellen des „WA Leithen“ günstige Grundrisse und Gebäudeanordnungen vorgesehen werden. Schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 dürfen bei den Parzellen P1 – P3 und P2 nicht mit schwebelastiger Stille ausgelegt werden. Zusätzlich sind folgende Festsetzungen für die Parzellen P1 – P1 und P12 zu berücksichtigen: • Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Büroräume, Büroräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungs-einrichtungen (kontrollierte Wohnraumbelüftung) ausgestattet werden. • Das gesamte bewertete Schalldämmmaß der Außenwände muss mindestens einen Wert von 30 dB(A) aufweisen (gem. DIN 4109, Lärmpegelbereich II). Eingebaute Rollläden sind sowie Lüftungsoffnungen sind zu berücksichtigen und dürfen das gesamte bewertete Schalldämmmaß des Außenbaus nicht verringern. Lüftungsanlagen, etc. Für Klimageräte, Kältegeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizwerke gilt es, einen Mindestabstand zu schutzbedürftigen Räumen der Nachbarbebauung einzuhalten. Schalldämmung mit Tonstärkewert (3 dB) und Reflexionswert (6 dB): 45 dB(A) > mind. Abstand 1,4 m 51 dB(A) > mind. Abstand 3,4 m 57 dB(A) > mind. Abstand 7,8 m 63 dB(A) > mind. Abstand 15,6 m 69 dB(A) > mind. Abstand 31,2 m 75 dB(A) > mind. Abstand 44,6 m 81 dB(A) > mind. Abstand 79,2 m

- 10.3 Ausbildefläche Nord im Geltungsbereich 1 Es ist hier die standortfremde Robinie am nördöstlichen Rand zum kleinen Bach hin zu entfernen. Die bisherige Grünlandfläche soll als Extensivwiese entwickelt werden. Hierzu soll in den ersten ca. 5 Jahren eine 3-malige Mahd/ Jahr vorgenommen werden. Das Mähgut ist abzuführen. Um eine artenreichere Entwicklung zu fördern, soll der Bestand ganz tief abgemäht werden und anschließend in den offenen Teilbereich durch Einbringung von Mähgut/Saatgut aus geeigneten Landschaftspflegeflächen oder durch zertifiziertes regionales Saatgut gemäht und angereicht werden. Die Fläche ist langfristig mind. 1- bis 2-mal jährlich zu mahnen mit Mähgutabfuhr. Eine Düngung oder ein Spritzmittelinsatz ist nicht erlaubt.
- 10.4 Ausbildefläche West zur Staatsstraße 2125 im Geltungsbereich 1 Die bisherige Ackerfläche ist dazu mit zertifiziertem regionalem Saatgut Region 16 Typ Frischwiese angelegt werden. Hierzu soll in den ersten ca. 5 Jahren eine 3-malige Mahd/ Jahr vorgenommen werden. Das Mähgut ist abzuführen. Die Fläche ist langfristig mind. 1- bis 2-mal jährlich zu mahnen mit Mähgutabfuhr. Eine Düngung oder ein Spritzmittelinsatz ist nicht erlaubt. Es sind heimische Bäume als Hochstämme zu pflanzen (z.B. Linde, Harlekuhne, alternativ auch Wildrose/ Obst). Außerdem sind abschrittweise Hecken Typ Schilfen- Ligulalehecke zu pflanzen. Die Bäume/ Gehölze sind gegen Wildverbiss zu schützen.
- 10.5 Um das gepl. Becken zur Wasserrückhaltung ist eine öffentliche Grünfläche angeplant. Die Fläche ist außerhalb des Beckens und der eingep. Gehölzplantungen mind. 1- bis 2-mal jährlich zu mahnen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zur landschaftlichen Einbindung sind Gehölzplantungen angeplant. Eine Düngung oder ein Spritzmittelinsatz ist nicht erlaubt. Es sind v.a. heimische Bäume als Hochstämme zu pflanzen, außerdem kleinere Gehölzgruppen. Die Bäume/ Gehölze sind gegen Wildverbiss zu schützen.
- 11. Staatsstraße St 2125 Am Rande des Geltungsbereichs verläuft die Staatsstraße 2125 außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt. Hier gelten folgende in der Planung berücksichtigte Anbaubeschränkungen (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG): Außerhalb der zur Ortsdurchfahrt (freie Strecke) sind entlang der Staatsstraße 2125 Anbauverbote zu beachten. Die Mindestabstände ebenso für Einmündung und Befahrungen sind daher ebenso zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.
- 12. Festsetzungen zum Immissionsschutz Laut den Ergebnissen und Vorgaben aus der schalltech. Untersuchung von Geoplan wird Folgendes festgesetzt: Aktive Schallschutzmaßnahmen Für die Bebauung der Parzellen P1 – P3 ist die Errichtung einer Lärmschutzwand je Parzelle erforderlich. Diese muss auf der jeweiligen Baugrenze vgl. planl. Festsetzung bzw. Anlage 2 schalltech. Untersuchung) mit einer Höhe von 2,2 m errichtet werden. Die zu errichtenden Bauteile der Parzellen P1 – P3 sind selbstständig dazu verpflichtet, die Lärmschutzwand ihrer Parzelle von dem Eintrag zu errichten. Jede Lärmschutzwand muss witterungsbeständig und lüftungsfähig ausgeführt werden und ein bewertetes Bau-Schallschirm-Maß von R_w = 25 dB aufweisen. Außerdem ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Lärmschutzwände lüftungsfähig miteinander verbunden werden. Bei den Parzellen P1 – P3 ist nur eine ebenerdigere Bebauung zulässig. In allen übrigen Parzellen ist eine max. 2-geschossige Bebauung zulässig. Passive Schallschutzmaßnahmen: Aus schalltechnischen Gründen müssen für die westlichen Parzellen des „WA Leithen“ günstige Grundrisse und Gebäudeanordnungen vorgesehen werden. Schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 dürfen bei den Parzellen P1 – P3 und P2 nicht mit schwebelastiger Stille ausgelegt werden. Zusätzlich sind folgende Festsetzungen für die Parzellen P1 – P1 und P12 zu berücksichtigen: • Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Büroräume, Büroräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungs-einrichtungen (kontrollierte Wohnraumbelüftung) ausgestattet werden. • Das gesamte bewertete Schalldämmmaß der Außenwände muss mindestens einen Wert von 30 dB(A) aufweisen (gem. DIN 4109, Lärmpegelbereich II). Eingebaute Rollläden sind sowie Lüftungsoffnungen sind zu berücksichtigen und dürfen das gesamte bewertete Schalldämmmaß des Außenbaus nicht verringern. Lüftungsanlagen, etc. Für Klimageräte, Kältegeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizwerke gilt es, einen Mindestabstand zu schutzbedürftigen Räumen der Nachbarbebauung einzuhalten. Schalldämmung mit Tonstärkewert (3 dB) und Reflexionswert (6 dB): 45 dB(A) > mind. Abstand 1,4 m 51 dB(A) > mind. Abstand 3,4 m 57 dB(A) > mind. Abstand 7,8 m 63 dB(A) > mind. Abstand 15,6 m 69 dB(A) > mind. Abstand 31,2 m 75 dB(A) > mind. Abstand 44,6 m 81 dB(A) > mind. Abstand 79,2 m

Ein geringerer Abstand kann zugelassen werden, wenn durch ein Sachverständigengutachten die Einhaltung eines reduzierten Immissionsrichtwerts (gem. TA-Lärm) gewährleistet werden kann. Außerdem muss darauf geachtet werden, dass die verwendeten stationären Geräte keine tieffrequenten Geräusche (< 100 Hz) erzeugen

- 13. Hinweise
- 13.1 Bodenkennzeichnungsstelle Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodenkennzeichnungsstelle an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSOG unterliegen.
- 13.2 Landwirtschaftliche Nutzung Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es muss daher mit von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden, die zu vermeiden sind.

"WA Leithen" Übersicht Geltungsbereiche 1 u. 2



Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Leithen", Markt Hofkirchen

Markt Hofkirchen Landkreis Passau
28.07.2016/ 08.11.2016/ 21.03.2017

Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2016; ortsüblich bekannt gemacht am 04.08.2016 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Frühezeitliche Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 12.08.2016 bis 12.09.2016; ortsüblich bekannt gemacht am 04.08.2016 (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Frühezeitliche Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom 28.07.2016 in der Zeit vom 04.08.2016 bis 12.09.2016.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes vom 08.11.2016 in der Zeit vom 01.12.2016 bis 05.01.2017; ortsüblich bekannt gemacht am 24.11.2016.

Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom 08.11.2016 in der Zeit vom 08.11.2016 bis 12.09.2016.

Der Gemeinderat des Marktes Hofkirchen hat am 21.03.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan samt Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 21.03.2017 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensmerkmale wird bestätigt und der Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Leithen“ wird hiermit aufgestellt. (S)

Markt Hofkirchen, den W. Wagerpfel Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan beim Markt Hofkirchen Bauamt eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erhebens von Entschädigungsansprüchen auf den §§ 39 – 42 BauGB hingewiesen.

Markt Hofkirchen, den W. Wagerpfel Erster Bürgermeister

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Dendendorfer Str. 32, 94522 Wollersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
Inge.Haberl@onlin.de