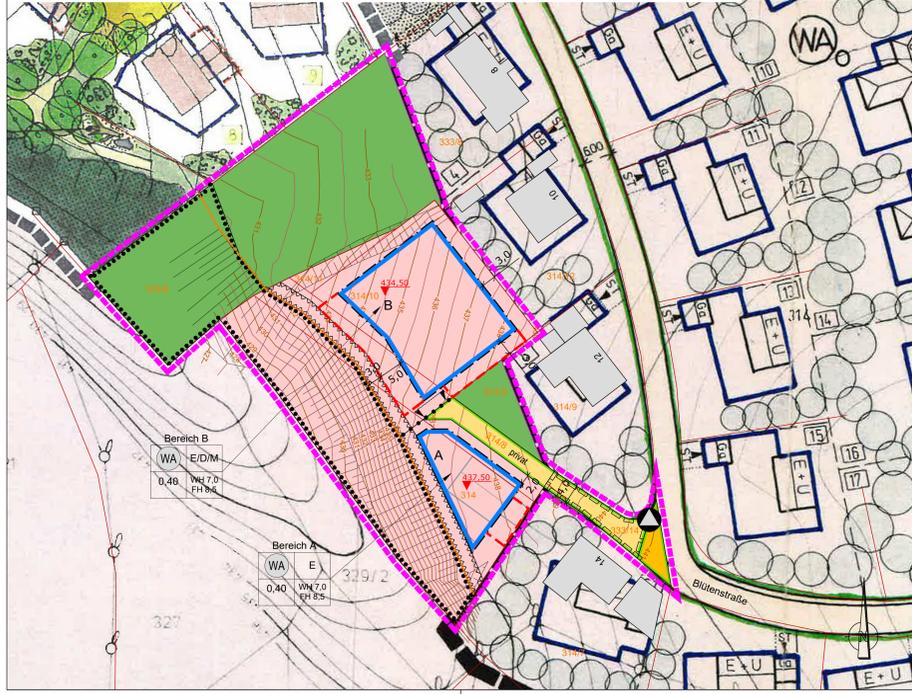




I. PLANZEICHNUNG M 1:500
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Reiterberg" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren



Präambel

Die Gemeinde Hebertsfelden im Landkreis Rottal-Imn erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 b Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV).

In der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Reiterberg" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Reiterberg" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ist die Planzeichnung M 1:500 vom _____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Reiterberg" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:500 / 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom _____, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom _____
- 3) Anlage 1: Schematische - Varianten Schnitt A - A M 1:200 vom _____
- 4) Anlage 2: Schematische - Varianten Schnitt B - B M 1:200 vom _____

Gemeinde _____ den _____ Karin Kienböck-Stöger, 1. Bürgermeisterin Hebertsfelden

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG GELTEN AUSSCHLIESSLICH DIE FOLGENDEN TEXTLICHEN UND PLANLICHEN FESTSETZUNGEN. DIE URSPRÜNGLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES "REITERBERG" WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG INSGESAMT DURCH DIE FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 9 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

2.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - hier Zweckbestimmung: Garagen und Carports mit Nebenträumen, Parkdeck und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

3.2 Straßenverkehrsfläche, privat

3.3 Straßenbegrenzungslinie

3.4 Grundstückszufahrt

4.0 SONSTIGE PLANLICHE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Reiterberg" (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

4.2 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für das jeweilige Gebäude bzw. Gebäudeteil (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.3 Abgrenzung des Maßes der Wand, hier: unterschiedliche Bereiche mit zulässigen Haustypen und unterschiedlichen Höhenbezugspunkten

4.4 Fläche, auf der keine Geländeänderungen zulässig sind

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

5.0 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

5.1 private Grünfläche

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern - hier: Erhalt der bestehenden Gehölze und der bestehenden Hangkante

7.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Abfall

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Reiterberg"

8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Daxberg"

8.3 Hangkante (aus Vermessung)

8.4 Höhenlinien natürliches Gelände (Abstand 50 cm)

8.5 Flurstücksgrenze

8.6 Flurstücksnummer

8.7 Bestandsgebäude

9.0 HINWEISE

9.1 Bemaßung

9.2 geplante Gebäude

9.3 bestehende Böschung

9.4 **Nutzungschablone**

Art der baulichen Nutzung	Haustyp
max. Grundflächenzahl GRZ	max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern
Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundflächenzahl	

Bereich A / B

(WA)	E/D/M	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ	WH / FH	E	zulässiger Haustyp - Einfamilienhaus
		D	zulässiger Haustyp - Doppelhaus
		M	zulässiger Haustyp - Mehrfamilienhaus
		GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
		WH	maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern (§ 18 BauNVO)
		FH	maximal zulässige Firsthöhe in Metern (§ 18 BauNVO)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

1.1.1 GRZ Grundflächenzahl: max. 0,40

1.1.2 Zulässige Haustypen

Bereich A: Es sind nur Einfamilienhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Bereich B: Es sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Mehrfamilienhaus pro Wohngebäude max. 4 Wohneinheiten zulässig, bei einem Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten und bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit.

1.1.3 Wandhöhen (WH) für Hauptgebäude

Bereich A: traufseitige Wandhöhe maximal zulässig 7,0 m

Bereich B: traufseitige Wandhöhe maximal zulässig 7,0 m

Für die traufseitige Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt Punkt II.4.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach.

1.1.4 Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude

Bereich A: Firsthöhe maximal zulässig 8,5 m

Bereich B: Firsthöhe maximal zulässig 8,5 m

Für die Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt Punkt II.4.2 bis First.

1.2 Bauweise

Für das Baugelbiet gilt die offene Bauweise. offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m seitlicher Grenzabstand mind. 3 m

1.3 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.4 Nebenanlagen

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:

- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- Terrasse auch mit Überdachung mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³

Für die in Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenanpflanzung; Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 - 20 cm; Baume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm; Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO

2.1 Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude

Bereich A: - Sattel- und Walmdach 5° - 20°

Bereich B: - Sattel- und Walmdach 5° - 20° - Flachdach mit Begrünung bis 5°

Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.

2.2 Dachgauben

Dachgauben sind unzulässig.

Zulässig ist maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m, senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst sein.

2.3 Dachdeckung für Hauptgebäude

Ziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun u. Grautönen. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleibehaftung über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorrainigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Dies gilt auch für Dachdeckungen aus Titanzink.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich erlaubt.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

3.1 Dachform, -neigung, -deckung

Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Hauptgebäude, siehe Punkt III.2.0. Zusätzlich sind Flachdächer mit Begrünung erlaubt.

4.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN (Art. 81 BayBO)

4.1 Stellplatzanzahl

Pro Wohneinheit ist mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

4.2 Befestigung PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenflugpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kogelpflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

5.0 EINFRIEDRUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 Einfriedung / Zaunsockel

Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig.

An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m ab OK fertiges Gelände.

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktdamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden- und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die randlichen Geländedifferenzen dürfen nur in Form von zu beplantenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

6.2 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m (gemessen ab Ugelände) ist zulässig.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des anstehenden Bodens nicht möglich ist, ist das gesamte Niederschlagswasser über einen Oberflächenwasserkanal gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“) zu beachten.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Auszubehende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / Beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die in Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenanpflanzung; Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 - 20 cm; Baume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm; Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/5 der begrünt Fläche muss mit Sträuchern aus der Artenliste Punkt IV.3.3 bepflanzt werden.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

3.2 Baume II. Ordnung:

Malus domestica	Wild-Äpfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Kornelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)	Obstbäume
	als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
	als Sämling

3.3 Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartnagel
Corylus avellana	Hassel
Cornus mas	Kornelkirsche
Eunymus europaeus	Pflaumenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salis caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolger Schneeball

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

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edelkastanien, Zypressen, Thujaen usw. sowie alle Trauer- oder Hängelormen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausreichend freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassereinträge geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fördern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Die Gebäude sollten mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftrittsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für hochwertig Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

Vorkehrungen sind zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Größbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleimbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 100 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBB verwiesen.

3.0 BODENKÄMLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodenkämler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodenkämler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 BAUMATERIALIEN

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Zemente, Kork, Flachs, Schaff-, Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODES NACH § 202 BAUGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 AUSHUBARBEITEN / ALLTASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Alltasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlast deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst insektenfreundlich und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgedichtet sein.

8.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen: Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die auf Grund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbare betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

9.0 SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

10.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

11.0 BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutzschwerpunktes ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das aus dem Grundstück oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Hebertsfelden bereitgestellte Maß von 48 m³/m über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserreservoir zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwassersteiche).

12.0 LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

13.0 STARKREGENEREIGNISSE

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenerereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenerereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden vorausichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereinträge in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassereinträge geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fördern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Die Gebäude sollten mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftrittsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für hochwertig Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

Vorkehrungen sind zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

14.0 ABFALLWIRTSCHAFT

Die Mülltonnen der Parzellen sind an den Abfuhrtagen an der Einmündung zur "Bütenstraße" bereitzustellen.

15.0 AUSGLEICHFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Eine Ausgleichsfläche gem. Leitfaßen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauteilverfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird.

ZUGÄNLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung nach telefonischer Vereinbarung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Reiterberg" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

Gemeinde Hebertsfelden
Landkreis Rottal-Imn
Regierungsbezirk Niederbayern

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Reiterberg" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

Stand: 2018

Koordinatensystem: Gauß-Krüger

Verfahrensvermerke

1. Änderungsgesetz (92 Abs. 1 BauGB): Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ die Aufhebung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Reiterberg" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufhebungsgesetz vom _____ enthält folgende Punkte:

2. Begründung und Auslegungsgesetz: Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ die Begründung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Reiterberg" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Begründungsgesetz vom _____ enthält folgende Punkte:

3. Offizielle Auslegung (§ 9 Abs. 2 BauGB): Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Reiterberg" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren in der Fassung vom _____ erfolgt in der Zeit vom _____ bis zum _____.

4. Befreiung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB): Die Befreiung der Träger öffentlicher Belange vom _____ erfolgt in der Zeit vom _____ bis zum _____.

5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB): Die Gemeinde hat mit Beschluss vom _____ die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Reiterberg" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Umsatzsteuer

Aussagen über Rückstellungen auf die Umsatzsteuerbefreiung und die Bodenwertverfahren können weder aus dem amtlichen Karten- und/oder Grundriss noch aus den Zeichnungen und Text abgelesen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Für nachrichtlich übernommene Flächen und Liegenschaften kann keine Gewähr übernommen werden.

Umsatzsteuer

Für die Planung erhalten wir uns alle Rechte vorbehalten. Änderungen der Planung sind vorbehalten.

ENTWURFSBEARBEITUNG: 14.12.2021

ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Spitzplatz 3, 84031 Kottbusch, 08431 Kottbusch
Tel. +49 3902 20 145-0, Fax. +49 3902 20 145-17, www.jocham-kellhuber.de
Kasseler Strasse 13, 84031 Kottbusch, 08431 Kottbusch
Tel. +49 3902 20 145-0, Fax. +49 3902 20 145-17, www.jocham-kellhuber.de