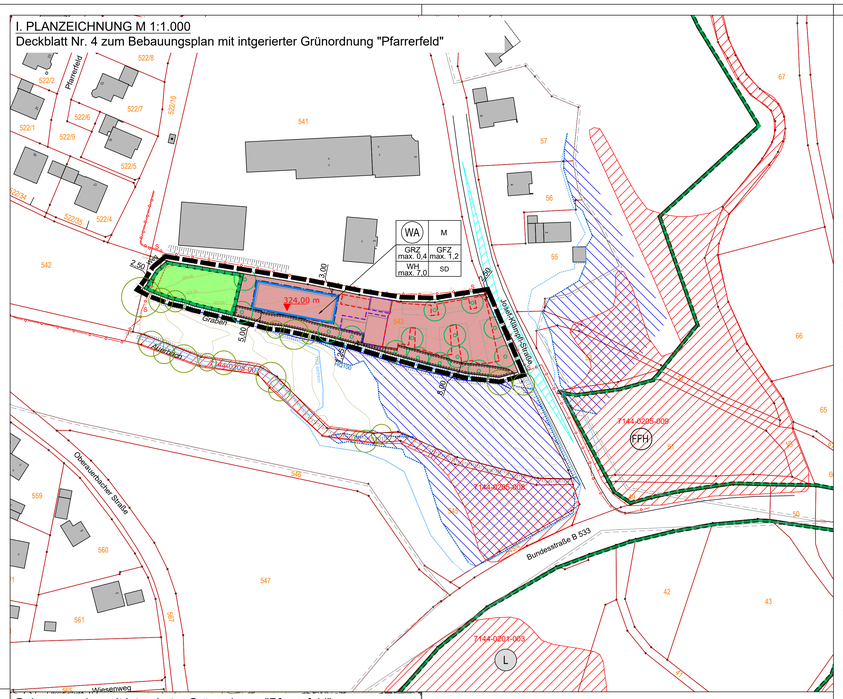
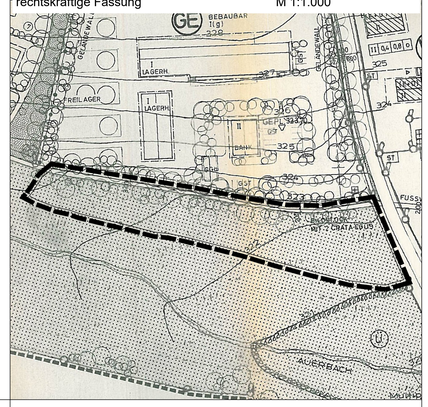
I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000
Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan mit intgerierter Grünordnung "Pfarrerfeld"



Bebauungsplan mit intgerierter Grünordnung "Pfarrerfeld"
rechtskräftige Fassung M 1:1.000



Präambel

Die Gemeinde Auerbach im Landkreis Deggendorf erlässt auf Grund
· der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 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 Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Pfarrerfeld" durch Deckblatt Nr. 4 als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Pfarrerfeld" durch Deckblatt Nr. 4 ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom maßgebend.
Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Pfarrerfeld" durch Deckblatt Nr. 4 besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom __.__.____, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom __.__.____
3) Anlagen:
Anlage 1: Schalltechnischer Bericht Nr. S2201010 rev 1 vom 28.06.2022, Geoplan GmbH, Osterhofen
Anlage 2: Geotechnischer Bericht Nr. 22191085 vom 29.03.2022, IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg

Auerbach, den __.__.____

_____
Gerhard Weber, 1. Bürgermeister

DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "PFARRERFELD" EINSCHLIESSLICH DER ÄNDERUNGEN DURCH DECKBLATT NR. 1 BIS 3 WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES DECKBLATTS Nr. 4 DURCH DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN VOLLSTÄNDIG ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

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

2.1 Baugrenze;

2.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen,
hier: Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

2.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen,
hier: Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

3.1 GRZ — max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag

3.2 GFZ — max. zulässige Geschossflächenzahl gem. Planeintrag

3.3 WH — maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern gem. Planeintrag bezogen auf die jeweilige festgesetzte Bezugshöhe

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 4 zur Erweiterung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

4.2 324,00 m — festgesetzte Bezugshöhe in m ü.NN

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

5.1 zu pflanzende Einzelbäume

5.1.1 Laubbaum I. Ordnung gemäß Artenliste Punkt IV.3.1.
Eine lagemäßige Standortverschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

5.2 öffentliche Grünflächen

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

6.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = interne Ausgleichsfläche

6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Anlage einer extensiven, artenreichen Wiese:
- Ansaat von autochthonen Saatgut für extensive, artenreiche Wiesen;
- 1-malige Mahd im Jahr vor 01.05. oder nach 01.09.;
- Entfernung des Mähgutes;
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

7.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Pfarrerfeld"

7.2 Flurstücksgrenze

7.3 543 — Flurstücksnummer

7.4 Bestandsgebäude

7.5 324,00 / 323,75 — Höhenlinien Bestandsgelände (Quelle Vermessung 06/2021)

7.6 L — Landschaftschutzgebiet LSG-00579.01 Oberer Bayerischer Wald - außerhalb Geltungsbereich (Quelle BLfU, shape-Datei 2020)

7.7 FFH — Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) "Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen" - außerhalb Geltungsbereich (Quelle BLfU, BayernAtlas 2022)

7.8 festgesetztes Überschwemmungsgebiet
(Quelle BLfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren 2022)

7.9 HQ100 — Hochwassergefahrenfläche HQ 100
(Quelle BLfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren 2022)

7.10 HQ extrem — Hochwassergefahrenfläche HQ extrem
(Quelle BLfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren 2022)

7.11 Entwässerungsgraben (ohne Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG), offen bzw. verrohrt - außerhalb Geltungsbereich

7.12 7144-0205-005 — kartierte Biotope - außerhalb Geltungsbereich (Quelle BLfU, shape-Datei 2021)

7.13 2,5 / 20 — bestehende unterirdische 20 kV-Leitung (Bayernwerk Netz GmbH) mit Schutzstreifen beidseits 2,5 m

8.0 HINWEISE

8.1 5,0 — Bemaßung

8.2 Vorschlag Gebäude

8.3 Vorschlag oberirdische Stellplätze

8.4 Sichtdreieck 3,0/70 m (innerorts 50 km/h)

8.5 bestehende Bäume (außerhalb Geltungsbereich)

8.6 bestehende Böschung bzw. Graben / Bachlauf (außerhalb Geltungsbereich)

8.7 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	zulässige Haustypen
Grundflächenzahl (GRZ) — Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) — Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
traufseitige Wandhöhe (WH) — von der festgesetzten Bezugshöhe aus	Dachform

WA	M
GRZ max. 0,4	GFZ max. 1,2
WH max. 7,0	SD

WA **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
M Mehrfamilienhäuser
0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
1,2 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
7,0 max. zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Meter von der festgesetzten Bezugshöhe gem. § 18 BauNVO
SD Satteldach

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. 0,4
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden, wenn Stellplätze und Zugänge mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden.

1.1.2 GFZ Geschossflächenzahl max. 1,2

1.1.3 Zulässige Haustypen
Es sind nur Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser M) zulässig.

1.1.4 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern.
Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.

Hauptgebäude: max. 7,0 m
Nebenanlagen: max. 3,5 m

Für die Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzte Bezugshöhe (Punkt II.4.2) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.2 Bauweise
Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen bis maximal 50 m ist zulässig.

1.3 Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. 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
Außerhalb der Baugrenzen sind **nur** folgende Anlagen zulässig:
- Fußwege,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- Terrasse auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m
- Schwimmbecken mit einem Beckeninnhalt bis zu 75 m³.
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Somit sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen Punkt II.2.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.2.1 zulässig.
Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen Punkt II.2.3 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.2.1 zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO

2.1 Dachform und Dachneigung
Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite.
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:

Hauptgebäude	Satteldach (SD)	25 bis 45°;
Nebenanlagen	Satteldach (SD)	18 bis 45° und
	Pultdach (PD)	3° bis 12°.

2.2 Dachdeckung
Ziegel oder Dachsteine in Rot- und Grautönen (anthrazit bis dunkelgrau).
Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend oder dachintegriert zu montieren.

2.3 Fassadengestaltung Hauptgebäude
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Sonnenkollektoren an Fassaden sind zulässig.
Von den gesamten Fassadenflächen sind mindestens 30 % der Flächen mit Echtholzverkleidung oder Holzlamellen auszubilden.

3.0 STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück innerhalb der hierfür festgesetzten Nebenanlagen und oberirdischen Stellplatzflächen unterzubringen.
Die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) ist einzuhalten.

3.2 Befestigung PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B.) Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökoplaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

4.0 EINFRIEDUNGEN
(§ 9 Abs.4 BauGB, Art. 81 BayBO)

4.1 Art: Zum öffentlichen Straßenraum und an seitlichen Grundstücksgrenzensind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holzzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig.

4.2 Höhe: max. 1,40 m ab OK des fertigen Geländes zur öffentlichen Erschließungsstraße hin,
max. 1,40 m ab OK fertiges Gelände zwischen den Grundstücken.

4.3 Abstände: Die Zaunanlage ist mind. 50 cm von der oberen Grabenkante abzurücken.
Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen etc.) mind. 40 cm und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

4.4 Zaunsockel: Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

5.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Höhe von max. 1,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem angrenzenden Graben anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).
Die randlichen Geländemodellierungen im Übergang zur freien Landschaft dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen, Stützmauern sind hier nicht zulässig.

5.2 Stützmauern
Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B. Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände sind zulässig.

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

6.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

6.1.1 **Schmutzwasser**
Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Mischwasserkanal im nördlich gelegenen Wirtschaftsweg zuzuführen.

6.1.2 **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**
Da eine Versickerung nicht möglich ist, sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer aus den privaten Flächen gedrosselt dem Vorfluter "Auerbach" zuzuführen. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist einzuholen.

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 Regenrückhalteräumen") zu beachten.

7.0 LÄRMSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Um einen ausreichenden Lärmschutz für die zukünftigen Bewohner zu gewährleisten wird festgesetzt:
- Grundrissorientierung
Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind nicht in Richtung der Bundesstraße B 533 auszurichten. Ist dies aus planerischen Gründen nicht möglich, sind diese Räumen mit einer fensterunabhängige Wohnraumbelüftung auszustatten. Somit kann ein zwingendes Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke vermieden werden.
- Die Fenster sowie Lüftungsöffnungen schutzbedürftiger Räume müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

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

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende 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 Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten und öffentlichen 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 zusätzliche Bepflanzung Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:
Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung:

Pflanzqualitäten:	Bäume I. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 20 -25 cm
	Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 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**
Je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Die Pflanzgebote gemäß Planzeichen unter Punkt II.5.1.1 können angerechnet werden. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück sind ausgenommen.

2.2 **PKW-Stellplätze**
Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.).

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

3.1 Bäume I. Ordnung:

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

3.2 Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)	
Obstbäume:	als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Juglans regia	Walnuss als Sämling

3.3 Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Kätzchen-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

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

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

8.0 ARTENSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

9.0 AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 3.632 WP wird westlich des Wohngebiets innerhalb des Geltungsbereichs erbracht (= interne Ausgleichsfläche gem. Planzeichen II.1.8).
Das derzeit intensiv genutzte Grünland (G11, 3 WP) soll zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212, 9 WP) entwickelt werden.

Maßnahmen:
- Abzug Oberboden ca. 10 cm;
- Ansaat mit autochthonem Saatgut aus der Region 19, mind. 30% Blumen, max. 70% Gräser;
alternativ: Mähgutübertragung; die Auswahl der Spenderfläche in Abstimmung mit der UNB; Begleitung durch geeignetes Fachpersonal;
- 2-malige Mahd im Jahr, 1. Schnitt ab 15.06., 2. Schnitt ab 15.08.
- Das Mähgut muss nicht nur aus den Ausgleichsflächen entfernt werden, sondern auch ordnungsgemäß entsorgt werden (Verfütterung, Einstreu, Biogasanlage oder Kompostierung).
- Es dürfen keine Pflanzenschutz- oder Düngemittel verwendet werden.
- Der Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.
- Bei etwaigen Grabenräumungen in oder direkt angrenzend an die Ausgleichsfläche darf das Räumgut nicht auf der Ausgleichsfläche aufgebracht oder zwischengelagert werden.

Bestandsflächen / Ausgangszustand

NR	BEZEICHNUNG	WP
G11	intensives Grünland	3

Prognosezustand

NR	BEZEICHNUNG	WP
G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8

Berechnung Kompensationsumfang

PROGNOSEZUSTAND	WP	AUSGANGSZUSTAND	WP	AUFWERTUNG	FLÄCHE (m²)	WP
G212 Grünland extensiv	8	G11 Grünland intensiv	3	5	728	3.640 WP

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, 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 AGBGB verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. Ca. 60 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-2-7144-0004 ("untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Kirchhofes und der Kath. Pfarrkirche St. Pankratius und Margareta in Auerbach").
Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG 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, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum...).

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

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

6.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

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 Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt 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 Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0 SAAT- UND PFLANZGUT

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

8.0 SOLARENERGIE

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

9.0 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 Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Auerbach bereitgestellte Maß von 48 m³/h 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 Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

10.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungleitungen nicht behindert werden.

11.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann, insbesondere durch die Lage in der Nähe eines Überschwemmungsgebietes, nicht ausgeschlossen werden.
Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:
- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wasereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

12.0 SICHTDREIECKE

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.
Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. An den Einmündungen in die Gemeindestraße sind beiderseits Sichtfelder von 70 m freizuhalten.

13.0 LÄRMSCHUTZ

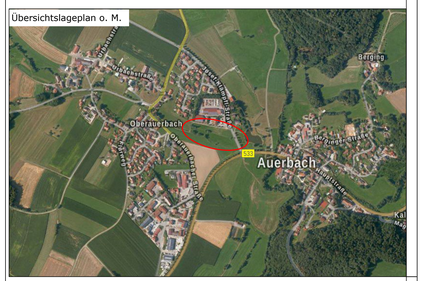
Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Auerbach zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

14.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften, sowie die Ortssatzung auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.



M 1:1.000

Deckblatt Nr. 4
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Pfarrerfeld"

Gemeinde Auerbach
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: 03/2021

Koordinatensystem: UTM 32

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat Auerbach hat in der Sitzung vom _____ die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Pfarrerfeld" durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bek