I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN - M 1:1000

1. Zeichenerklärung
für die Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1.1 SO — Sondergebiet nach § 11 BauNVO

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

1.2.1 II — Anzahl der Vollgeschosse (bergseitig; UG: unterirdisches Geschoss; KG: Kellergeschoss)

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1 PWW — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. PW: Privatweg; ST: KFZ-Stellplätze (jeweils einschließlich Banketten, Böschungen, Straßenbegleitgrün, Fußwegen)

1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.5.1 RW — Flächen für die Wasserwirtschaft: RW: Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser; SW: Schmutzwasser-Verrieselung (aus Klein-Kläranlage)

1.6 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, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)

1.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche (Bemessung gemäß Umweltbericht)

1.6.2 Baum zu pflanzen, mit Festsetzung der Lage; '+': Obstbaum-Hochstamm

1.6.3 Sträucher / Strauchgruppen, zu pflanzen

1.6.4 Baum zu erhalten

1.6.5 Bäume, Baumgruppen und Sträucher, zu erhalten

1.6.6 Fläche mit Vermeidungsmaßnahmen (Schutzzäune und Bauzeitbeschränkung zugunsten der Zauneidechse (siehe II.10.1)

1.7 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)

1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

1.7.2 Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Geschosse)

1.7.3 Carports — Flächen für Nebenanlagen: Carports

1.7.4 Flächen für Nebenanlagen: Solar-Holzlager (s. II.3.3)

2. Zeichenerklärung
für Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Mögliche / empfohlene Baumstandorte z. B. in Stellplatzflächen

2.2 a b c d — Hauptnutzung der Freianlagenfläche innerhalb des Sondergebietes: a: Therapie- und Wohnhof; b: Pferde- und Ferienhof, Landwirtschaft; c: Gartenzone; d: Lager- und Wirtschaftsflächen, Landwirtschaft

2.3 Bestehende Flurstücksgrenze, Grenzstein

2.4 5452/3 — Flurstücksnummer

2.5 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

2.6 Höhenschichtlinien (Urgelände), 1m - und 0,5m - Schichten

2.7 Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"

2.8 In der bayerischen Biotopkartierung erfasster Biotop

2.9 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO.
Gemäß § 11 Abs. (2) BauNVO werden für die im Plan bezeichneten Baufenster folgende Zweckbestimmungen bzw. Nutzungsarten festgesetzt:
1 Wohnen, Therapie, Ferienwohnungen, Gastronomie
2 Landwirtschaft (Stall, Fahrzeug- und Maschinenunterstelle, Lager, Werkstatt u. ä.)
3 Landwirtschaft und Hofladen (wie 2 , jedoch mit Reithalle sowie mit Hofladen mit zugehörigen Lager- und Betriebsräumen)
4 Landwirtschaft und Ferienwohnungen (Nutzungsarten wie 2 im EG, Ferienwohnungen im OG)
5 Erdkeller, unterirdischer Lagerraum

1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,30 als Höchstwert festgesetzt. Die GRZ wird in Bezug auf die mit Planzeichen I.1.1.1 insgesamt als SO-Gebiet festgesetzte Fläche ermittelt.

1.3 Zulässig ist bergseitig die per Plan-Einschrieb festgesetzte Zahl an Vollgeschosse (I bis III; "UG" = vollständig unterirdisches Geschoss; "KG" = teilweise oder vollständig unterirdisches Geschoss)

1.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten SO-Fläche (s. I.1.1.1) zulässig. Unabhängig hiervon sind in allen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im Geltungsbereich für die Tierhaltung erforderliche mobile Einrichtungen (z. B. zusätzliche mobile Unterstelldächer bis ca. 30 m², Futterraufen, Tränken u. ä.) zulässig.

2. Bauweise, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 4 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. (2) BauNVO. Zwischen einzelnen Gebäuden sind unabhängig von der nach § 22 (2) BauNVO zulässigen maximalen Baulänge (50m) einstöckige, überdachte Verbindungsbauten als untergeordnete, zurückspringende Baukörper zulässig.

2.2 Abstandsflächen: Es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

3. Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB)

3.1 Hauptgebäude

Dachform:	Satteldach, Pultdach oder begehbares / nutzbares oder begrüntes Flachdach
Dachneigung:	Satteldach 22 Grad bis 35 Grad, Pultdach 5 bis 25 Grad
Dachgauben:	Dachgauben sind ab 25 Grad Dachneigung zulässig, max. 3 Stück pro Dachfläche
Dacheinschnitte:	Dacheinschnitte für Dachterrassen sind für Gebäude des Nutzungstyps 1 bis zu einer Fläche von 30 m² pro Dach und bis zu einer Fläche von insgesamt 60 m² zulässig.

3.2 Nebengebäude gem. § 14 BauNVO, Garagen und Carports

Dachform:	Satteldach, Pultdach oder begehbares / nutzbares oder begrüntes Flachdach
Dachneigung:	Satteldach 22 Grad bis 35 Grad, Pultdach 5 bis 25 Grad; Dachflächen für Solarnutzung mit einer Breite von maximal 5 m bis 55 Grad
Wandhöhe:	max. 4 m

3.3 Nebengebäude "Solar-Holzlager"
In den mit Planzeichen I.7.4 gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen sind Holzlager mit einer Reihe Solarpaneele als obere Abdeckung und einer Reihe Solarpaneele als südliche Seitenwand zulässig. Hierbei darf eine Höhe von 2,5 m und eine Breite von 2 m nicht überschritten werden.

4. Verkehrsflächen, Wegebefestigungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 20 BauGB)

4.1 Ausführung von Wegebefestigungen: Wasserundurchlässige, versiegelnde Belagsarten wie Asphalt oder engfugig verlegtes Betonpflaster sind lediglich in notwendigen Zufahrten, in Wende- und Rangierbereichen sowie vor Garagen und Carports zulässig. Verkehrsflächen und Stellplätze außerhalb dieser Bereiche sind mit mindestens teildurchlässigen Belägen (z.B. Rasen-Gittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) oder unbefestigt auszubilden.

4.2 Stellplätze: Bei nicht überdachten Stellplätzen ist mindestens je 4 Stellplätzen jeweils ein großkroniger Baum zur Beschattung zu pflanzen. Stellplätze können alternativ auch überdacht (als Carports) ausgeführt werden, die Nutzung der Carport-Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie ist zulässig.

5. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 20 BauGB)

5.1 Im gesamten Geltungsbereich sind temporäre oder dauerhafte Weidezäune sowie frei wachsende Hecken mit Strauch- und Baumpflanzungen gemäß II.9 zulässig.
Massive Einfriedungen durch Mauern und Gabionen sind nicht zulässig.
Bei der Errichtung von Zäunen sind ausschließlich Punktfundamente für Zaunpfosten, nicht jedoch durchlaufende Zaunsockel o. ä. zulässig. Zwischen der Oberfläche des fertigen Geländes und der Unterkante von Zaunfeldern ist ein Abstand von mindestens 15 cm freizuhalten.

5.2 Am Außenrand des Sondergebietes (s. Planzeichen I.1.1.1) sind auch Holzzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,2 m ab der Oberfläche des fertigen Geländes sowie frei wachsende Hecken mit Strauch- und Baumpflanzungen gemäß II.9 zulässig.
Für innere Abgrenzungen innerhalb des Sondergebietes sind zusätzlich auch geschnittene Laubgehölz-Hecken zulässig.

6. Geländeveränderungen, Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 17 und 20 BauGB, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)

6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind jeweils nur im Bereich von 5 m um Haupt- und Nebengebäuden bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen ab dem Urgelände zulässig. Eine Staffelung von zwei Böschungen oder Stützmauern ist zulässig, sofern zwischen diesen eine Berme von mindestens 1m Breite angeordnet wird.
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden.

7. Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung: Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Drainagewasser (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 20 BauGB, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)

7.1 Entwässerung von Verkehrs- und Wegeflächen
Das von versiegelten oder teilversiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll bevorzugt in angrenzende Grünflächen zur flächigen Versickerung, ansonsten ersatzweise zur Regenwasserbehandlung nach II.7.2 abgeleitet werden.

7.2 Nutzung und Entsorgung von Niederschlags- und Drainagewasser
Überschüssiges, unbelastetes Regenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt von Schmutzwasser zu erfassen und soweit möglich zu nutzen oder zu versickern.
Drainagewasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist ebenfalls zu versickern oder zusammen mit dem Regenwasser abzuleiten.
In den durch Planzeichen für die Behandlung von Regenwasser festgesetzten Bereichen sind Einrichtungen zur Zwischenspeicherung, zur Versickerung und zur gedrosselten Ableitung von unbelastetem Regenwasser zu erstellen.
Die Entstehung von Wildwasserabfluss in benachbarte Grundstücke ist zu vermeiden.

8. Anlage von Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 15 und 20 BauGB, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)

8.1 Anlage der privaten Freiflächen: Die nicht mit Gebäuden, anderen notwendigen baulichen Anlagen oder notwendigen Erschließungsflächen, Zufahrten, Terrassen oder Wegeflächen überbauten Freiflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

8.2 Anlage von Böschungs- und Randflächen sowie sonstigen Restflächen: Böschungs- und Randflächen sowie sonstige Restflächen sind durch geeignete Mähgutübertragung oder durch Ansaat als artenreiches, extensiv zu pflegendes Grünland anzulegen und durch geeignete Pflege dauerhaft zu erhalten. Für eine Ansaat ist eine zertifizierte, standortgerechte Regio-Saatgutmischung zu verwenden (Grundmischung / Frischwiese; 70% Gräser, 30% Kräuter; "HK 19 / UG 19 - Bayerischer u. Oberpfälzer Wald und angrenzend", Ansaatmenge: 5 g/m²).

8.3 Einsatz von Pestiziden: Der Einsatz von Pestiziden (Herbizide, Fungizide, Insektizide u. ä.) ist innerhalb des Sondergebietes (s. Planzeichen I.1.1.1) nicht zulässig.

9. Erhalt und Pflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB, § 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)

9.1 Erhalt von Gehölzen und sonstiger Vegetation: In den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie an den zum Erhalt festgesetzten Einzel-Baumstandorten sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten bzw. bei natürlichem Abgang durch geeignete Gehölze aus den Listen unter II.9.2.3 zu ersetzen.
Alle Gehölze sind, soweit erforderlich, gegen Verbiss zu schützen und dauerhaft in frei wachsender Form zu belassen. Einkürzungen der Krone, insbesondere des Leittriebs, sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.
Ein Rückschnitt von Sträuchern durch „auf den Stock setzen" ist in durchwechselnden Abschnitten von max. 20 % der jeweiligen Gesamtfläche und in zeitlichen Intervallen von jeweils mindestens 5 Jahren zulässig.

9.2 Pflanzung von Gehölzen

9.2.1 Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweils benachbarten Rohbaus durchzuführen.
Zur Pflanzung festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze gleicher Größenordnung zu ersetzen. Von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen bis zu 5 m abgewichen werden.
Die gesetzlichen Grenzabstände sind für alle Gehölzpflanzungen einzuhalten.

9.2.2 Pflanzenqualitäten und Pflanzgrößen: Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Bäume sind als 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 -14 cm oder als Heister, 2x verpflanzt, mit einer Größe von mindestens 150 - 200 cm zu pflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Obstgehölze sind stets als Hochstamm zu pflanzen und durch Schnitt weiter als Hochstämme zu entwickeln.
Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit einer Größe von mindestens 60 - 100 cm zu pflanzen.

9.2.3 Zulässige Arten und Sorten: Für die Pflanzung von Gehölzen außerhalb und am Außenrand des Sondergebietes (s. Planzeichen I.1.1.1) sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze aus den nachfolgenden Listen sowie Obstgehölze in örtlich bewährten Sorten zulässig. Soweit verfügbar ist autochthones Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet „Ostbayerisches Hügel- und Bergland" zu verwenden.
Nicht zulässig sind
- alle gebietsfremden Gehölzarten (wie z.B. Edeltannen, Edelfichten, Zypressen und Thujen),
- alle übrigen Arten und Sorten, sofern diese bizarre Wuchsformen, Trauer- oder Hängeformen oder züchterisch selektierte, auffällig unnatürliche Laub- und Nadelfärbung aufweisen.

1) Bäume 1. Ordnung / Grossbäume:

Spitz-Ahorn, Acer platanoides	Stieleiche, Quercus robur
Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus	Winter-Linde, Tilia cordata
Esche, Fraxinus excelsior (*)	Sommer-Linde, Tilia platyphyllos
Rotbuche, Fagus silvatica	Berg-Ulme, Ulmus glabra

(*) Verwendung nur, falls gegenüber dem Falschen Weißen Stängelbecherchen (Hymenoscyphus fraxineus bzw. Chalara fraxinea) resistente Sorten verfügbar sind.

2) Bäume 2. Ordnung / Mittelgroße Bäume:

Feld-Ahorn, Acer campestre	Vogelkirsche, Prunus avium
Schwarz-Erle, Alnus glutinosa	Traubenkirsche, Prunus padus
Birke, Betula pendula	Wildbirne, Pyrus communis
Hainbuche, Carpinus betulus	Sal-Weide, Salix caprea
Espe, Populus tremula	Vogelbeere, Sorbus aucuparia

Alle heimischen Obstgehölze (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche) als Hochstamm, in ortsüblichen, bewährten Sorten und auf schorfresistenter Unterlage.

3) Sträucher:

Echter Roter Hartriegel, Cornus sanguinea subsp. sanguinea	
Hasel, Corylus avellana	Hunds-Rose, Rosa canina
Eingriffliger Weißdorn, Crataegus monogyna	Alpen-Heckenrose, Rosa pendulina
Pfaffenhütchen, Euonymus europaeus	Purpur-Weide, Salix purpurea
Faulbaum, Frangula alnus	Korb-Weide, Salix viminalis
Liguster, Ligustrum vulgare	Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
Schwarze Heckenkirsche, Lonicera nigra	Wasser-Schneeball, Viburnum opulus
Schlehe, Prunus spinosa	Wolliger Schneeball, Viburnum lantana
Purgier-Kreuzdorn, Rhamnus cathartica	

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)

10.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz - Zauneidechse: Baumaßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, in Flächen, die an Schutzflächen gemäß Planzeichen I.6.6 angrenzen, sollen im Zeitraum April bis Mitte/Ende Mai bzw. August bis Mitte/Ende September durchgeführt werden. In diesen Zeiträumen ist auch eine Umlagerung von Material oder die Errichtung von Trockenmauern aus innerhalb der Flächen gelagerten Feldsteinen zulässig.
Die mit Planzeichen I.6.6 gekennzeichneten Schutzflächen sind vor Beginn und während Baumaßnahmen in angrenzenden Bereichen durch geeignete Reptilienschutzzäune von den Baubereichen abzugrenzen. In die gekennzeichneten Schutzflächen darf weder direkt durch Baumaßnahmen noch indirekt durch Überfahrung, Lagerung, Einschwemmung von Stoffen o. ä. eingegriffen werden.
Eine Beweidung der Schutzflächen ist generell zulässig.

10.2 Zuordnung von Ausgleichsflächen
Dem Sondergebiet (s. Planzeichen I.1.1.1) wird zum Ausgleich der verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft die im Geltungsbereich festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

10.3 Zielzustand und Maßnahmen
Zielzustand: Für die Flächen wird als Zielzustand ein Feucht-Lebensraum-Komplex, im Einzugsgebiet eines Bibergewässers, mit "extensiv genutztem, möglichst artenreichem Feucht-Grünland", "Nasswiesen", "Grosssseggenried", "Röhricht", "Feuchte Hochstaudenflur" und "Feuchtgehölze" festgesetzt. Eine natürliche Verschiebung von Anteilen und Anordnung der Feuchtbiotop-Typen innerhalb des Lebensraum-Komplexes durch die Aktivität des Bibers ist zulässig.
Für den Fall einer Abwanderung des Bibers wird als Zielzustand "Extensiv genutztes, möglichst artenreiches Grünland" sowie entlang der im Gebiet vorhandenen Gräben "Grosssseggenried", "Röhricht", "Feuchte Hochstaudenflur" und "Feuchtgehölz" festgesetzt.
Herstellungszeitpunkt: Die Flächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss anzulegen bzw. die Entwicklung durch Einstau des Gewässers zuzulassen. Eine vorzeitige Entwicklung der Flächen aufgrund der Aktivität des Bibers ist zulässig.
Herstellungsmaßnahmen: Beibehaltung des durch den Biber verursachten Gewässereinstaus in den benachbarten Gewässern.
Dauerhafte, wiederkehrende Pflegemaßnahmen: Das "extensiv genutzte, möglichst artenreiche Feucht-Grünland" ist zweimal, die "Nasswiesen" sind mindestens einmal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Der früheste Zeitpunkt des ersten Schnittes ist der 15. Juni. Düngung, Kalkung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Drainagen und andere Meliorisierungen sind generell unzulässig.

10.4 Zusätzliche Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt
Verglasungen mit einer Fläche von mehr als 2 m² sind so auszuführen, dass Vogelschlag bestmöglich ausgeschlossen wird (z. B. Sichtbarmachung durch vorgehängte Sonnenschutzlamellen, Streifen- oder Gitternetzmuster, Verwendung von entspiegeltem Glas, Milchglas o. ä.).
Die Außenbeleuchtung von Gebäuden und die Beleuchtung von Verkehrsflächen ist in nutzungsfreien Nachtzeiten abzuschalten und in der Leuchtstärke und der beleuchteten Fläche auf das erforderliche Maß zu beschränken. Die Lichtabstrahlung soll soweit wie möglich von oben nach unten gerichtet sein.
Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel (bevorzugt LED) ohne UV- und mit möglichst geringem Blauanteil (d. h. mit Lichtfarbe „warm-weiß") zu verwenden.

III. Hinweise

1. Vogelschutz
Gemäß § 39 Abs. (5) BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, Gebüsche und sonstige Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

2. Schutzmaßnahmen
Bei Baumaßnahmen sind angrenzende Flächen durch geeignete Absperrungen (Bauzaun o. ä.) vor Beeinträchtigungen und Befahrung zu schützen. Mittelbare Beeinträchtigungen z. B. durch Abschwemmung von Bodenteilchen, Eintrag von Baustoffen u. ä. sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in der Schutzzone von erdverlegten Kabeln, Leitungen u. ä. erfolgen sollen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Betreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

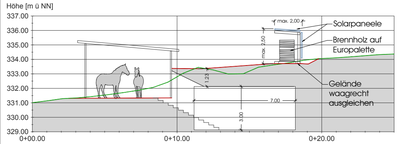
3. Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zur Regenwasser-Entsorgung
Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucher- anlagen) ist die Anlagenverordnung – AwSV – einschlägig.
Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den hierzu bekannt gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - wird hingewiesen.

4. Hinweise zur Sicherheit gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten
Zur Erhöhung der Sicherheit gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten sollten alle Eingangsbereiche, Oberkanten von Lichtschächten und außenliegende Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche geplant werden.
Zudem sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus Entwässerungseinrichtungen zu vermeiden.

5. Denkmalschutz
In Bezug auf denkmalschutzfachliche Belange wird auf folgende gesetzliche Regelungen hingewiesen:
"Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit." (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG)
"Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet." (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)

6. Einwirkungen aus der Landwirtschaft
Die ortsüblichen Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen sind hinzunehmen.

Schnitt A (Hinweis) 1:200



IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 04.08.2022 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans SO "Regenbogenhof Unternbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 04.08.2022 hat in der Zeit vom .....2023 bis .....2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 04.08.2022 hat in der Zeit vom .....2023 bis .....2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom .....2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2023 bis .....2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom .....2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2023 bis .....2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Auerbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....2023 den Bebauungs- und Grünordnungsplan SO "Regenbogenhof Unternbach" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2023 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
Auerbach, den 2023
.....
Gerhard Weber, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan SO "Regenbogenhof Unternbach" wurde am .....2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Plan ist damit in Kraft getreten.
Auerbach, den 2023
.....
Gerhard Weber, 1. Bürgermeister

Maßstab 1:1000

Planunterlagen:
Digitale Flurkarte (DFK) 2022
Digitales Orthophoto (DOP20), Stand 2022

Höhenschichtlinien:
Digitales Geländemodell DGM1 der Bay. Landesvermessung, aus Laserscan-Daten, Höhendaten im 1m-Raster, 1m-Höhenschichtlinien.
Aufgrund von Messungenauigkeiten können Höhen-Abweichungen bis ca. 20 cm auftreten.

Untergrund / Baugrund:
Aussagen oder Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte und aus Zeichnungen, Bildern oder Text nicht abgeleitet werden.

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

Verwendung für Bauzwecke:
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist kein Bauplan. Maße und Höhenangaben können nicht für Bauzwecke verwendet werden!

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

SO Regenbogenhof Unternbach

Therapie, Wohnen, Erholung, Landwirtschaft, Vermarktung
Gemeinde Auerbach, Landkreis Deggendorf, Reg.-Bez. Niederbayern

Festsetzungen durch Planzeichen und Text
Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen
Verfahrensvermerke

Planungsträger:
Gemeinde Auerbach
Hauptstr. 8
94530 Auerbach
Tel. 09901 - 3033
Fax 09901 - 7220
E-Mail: gemeinde@auerbach.bayern.de

Entwurf:
plan.werk landschaft
Georg Kestel, Landschaftsarchitekt
Schiffmeisterweg 7, 94469 Deggendorf
Tel: 0991 / 341354, Fax: 0991 / 3792857
E-Mail: G.Kestel@planwerk-landschaft.de

Planbearbeitung / CAD / GIS: G. Kestel

Datum: 04.08.2022 Entwurfsverfasser: Georg Kestel

Planungsstand: 04.08.2022 — **Vorentwurf**

890 x 594 mm