

A PLANZEICHNUNG Räumlicher Geltungsbereich 1 (Gmrk. Schaching), M 1:500



C ERLÄUTERENDE SCHNITTE

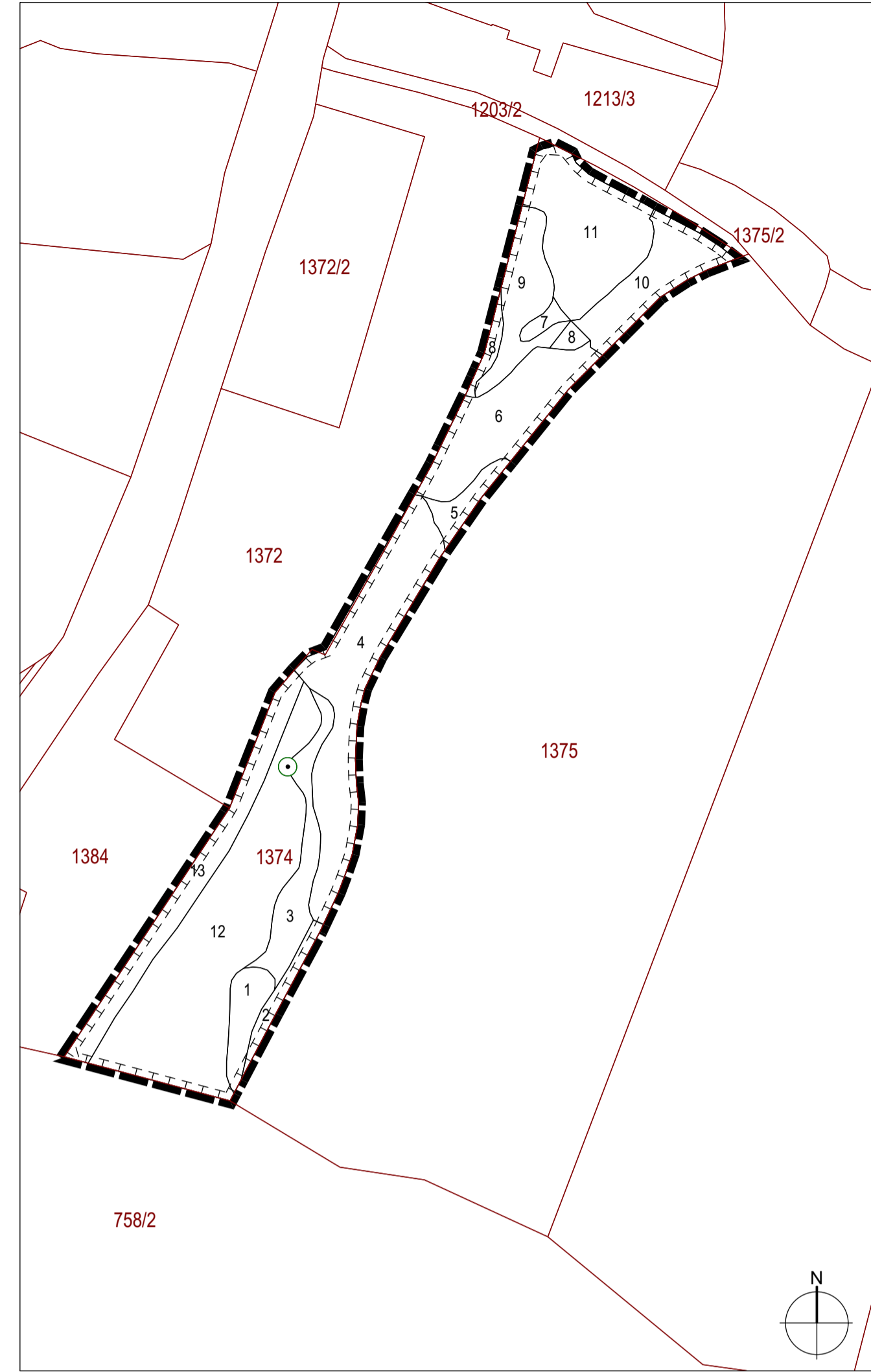


F FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO: gemäß Einscrieb in der Nutzungsschablone.
 - 2.2 Wandhöhe traufseitig gemäß Einscrieb in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung als Obergrenze. Unterer Bezugspunkt ist die bestehende Geländehöhe. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
- 3 Bauweise**
 - 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen können durch vom Haupthaus höhenmäßig abgesetzte Anbauten wie Balkone oder aufgeständerte Terrassen, bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen, um bis zu 1,5 m auf einer maximalen Länge von 5 m überschritten werden. Sonstige Überschreitungen sind unzulässig.
- 4 Bauliche Gestaltung**
 - 4.1 Als Dachform/-neigung bei Hauptgebäuden sind Pultdächer bis 8° Neigung sowie symmetrische Satteldächer mit Neigungen von 20° bis 38° zulässig. Unbeschichtete Dachoberflächen aus Kupfer, Zink, Blei oder Titanzink sowie industrielle Falzbleche sind nicht zulässig. Pultdächer sind mit ihrer Firstseite bergseitig zu errichten.
 - 4.2 Leuchten in Freianlagen der Baugrundstücke und Straßenflächen sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen nicht Richtung des Waldlandes an der nördlichen Grenze der räumlichen Geltungsbereiches 1 gerichtet werden. Es sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen in der Lichtfarbe warmweiß ohne UV-Licht-Emissionen zulässig. Für Außenleuchten in den Baugrundstücken sind zwingend technische Vorkehrungen (z. B. Bewegungsmelder, Zeitsteuerung) vorzusehen, mit denen eine konstant strahlende Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden ausgeschlossen werden kann.
- 4.3 Eingänge, Lichtschächte, Belüftungs- und andere Fassadenöffnungen sind mindestens 0,15 m über fertigem Gelände anzubringen.**
- 5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Gelände**
 - 5.1 Garagengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagengebäude sind auch mit begehbarem Dach (Terrasse) zulässig. Garagendächer sind als Flachdächer (begrünt und unbegrünt) zulässig, bei anderen Dachformen sind sie in ihrer Gestaltung an das Hauptgebäude anzupassen. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).
 - 5.2 Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, allerdings lediglich mit einer Grundfläche von maximal 15 m² und nur im unmittelbaren Anschluss an die Baugrenze. Stützmauern, unabhängig von Gebäuden, sind bis zu einer Höhe von 1,2 m und einer Länge von 10 m zulässig. Von Grundstücksgrenzen müssen Stützmauern an ihrer Stirnseite einen Mindestabstand von 1,0 m halten. Alle gebäudeunabhängigen Stützmauern sind in Naturstein oder als Natursteingebirgen auszubilden.
- 5.3 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5m über Gelände, jedoch nur mit einer Bodenfreiheit von 0,1 m zulässig. Von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie müssen sie mindestens 0,5m Abstand halten.**
- 5.4 Geländegestaltung**
Innerhalb der Baugrundstücke sind Abtragungen und Aufschüttungen bis zu 1,2 m zur Anpassung der Bebauung an das bestehende Gelände zulässig.
- 6 Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege und Naturschutz**
(Anpassungen des Mahd- bzw. Pflegeregimes sind mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde möglich)
 - 6.1 Vorgaben zu Gehölzpflanzungen allgemein:
Die Durchführung festgesetzter Pflanzmaßnahmen hat spätestens in die an den Nutzungsbeginn anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen. Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen bei Bäumen:
H 3xv 16/18; Pflanzung in mindestens 10 m² offenen Wurzelraum und mind. 16m² durchwurzelbarer Fläche. Für Gehölzpflanzungen sind standortheimische Gehölze zu verwenden, insbesondere sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze nicht zulässig.
 - 6.2 Gehölzpflanzung: In Flächen nach Planzeichen D 2.4 ist eine lockere Baum-Strauch Hecke auf mindestens 2/3 der Fläche zu pflanzen; Mindestpflanzqualität Sträucher 2 xv, 60-100 cm, 4 Triebe. Mindestpflanzqualität Bäume: Heister, 2 xv 150-200cm. Planzweite 1-1,5 m. Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial standortheimischer Arten (siehe Artenliste in der Begründung) gemäß Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern aus der Herkunftsregion 5 (Ostbayerisches Hügel- und Bergland) zu verwenden

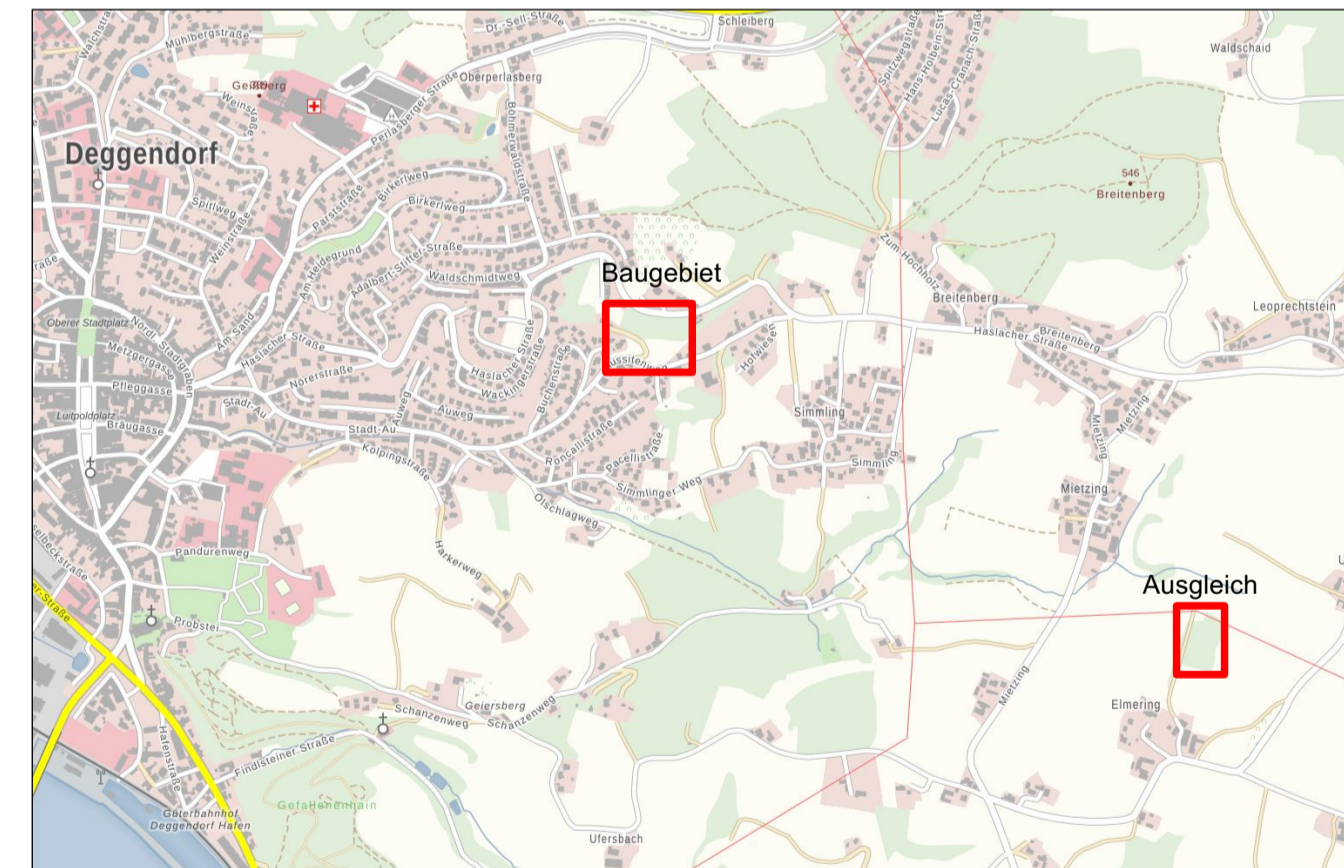
- 6.3 Erhaltungsmaßnahmen:
 - 6.3.1 Vor Beginn sämtlicher Baumaßnahmen sind alle im räumlichen Geltungsbereich 1 vorhandenen Wiesenknospflanzen und Nester von Wirtsameisen in die Flächen nach D.2.2 oder F.6.4.1 oder F.6.4.2 zu verlagern.
 - 6.3.2 In Flächen nach D.2.2 sind die bestehende Vegetation und der Standort zu erhalten. Befahren mit Baumaschinen oder Baufahrzeugen, Materiallagerungen oder eine Baustelleneinrichtung sind darin nicht zulässig.
- 6.4 In Flächen nach Planzeichen D 2.1 im räumlichen Geltungsbereich 1 ist:
 - 6.4.1 bei Planeinscrieb "Ext. Wiese" eine extensive Mähwiese zu entwickeln. Dazu ist die Fläche zweimal je Jahr nicht vor dem 30.06. zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Düngung oder Maßnahmen des Pflanzenschutzes sind nicht zulässig.
 - 6.4.2 bei Planeinscrieb "Nasswiese" eine Nasswiese zu entwickeln. Dazu ist die Fläche mit Saatgut aus den umgebenden Spenderflächen anzusäen. Die Fläche ist zweimal je Jahr nicht vor dem 30.06. zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Düngung oder Maßnahmen des Pflanzenschutzes sind nicht zulässig.
 - 6.4.3 bei Planeinscrieb "Nasswiese+Graben" ein offener Graben gemäß der Verortung im Plan herzustellen; bereits bestehende Grabenstrukturen sind hierbei einzubinden und aufzuweiten, Böschungen sind abzufachen; Begleitend dazu, entsprechend der Planzeichnung sind entlang des Grabens wiesenknospflanzenreiche Hochstauden; Nass- und Extensivwiesen anzulegen; diese sind einmal in der ersten Junihälfte, ein zweites Mal im September zu mähen; je Mähgang muss ein rotierender nicht gemähter Rückzugsbereich von 10-20% erhalten bleiben; Düngung, Einsatz von Pestiziden, Schlegelmulchmähen sind nicht zulässig, das Mähgut ist abzutransportieren. Eine angepasste Nachbeweidung nach der Herbstmahd ist zulässig. Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes im Sinne § 45 Abs. 7 BNatSchG.
- 6.5 In Flächen nach Planzeichen D 2.1 im räumlichen Geltungsbereich 2 sind Einfriedungen, bauliche Anlagen, eine Nutzung als Lagerfläche, Geländeänderungen (außer den im Plan dargestellten), Freizeitnutzung jeweils nicht zulässig. Bei allen Mähgängen und Bewirtschaftungsmaßnahmen gilt: das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern, zu bevorzugen ist ein Einsatz von Doppelmessermäheren. Kein Gehölzeinschlag während der Vog elbrutzeit in den Monaten März bis September. Es sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen: Bei Planeinscrieb
 - 6.5.1 "1" Anlage einer Flachmulde als Retentions- und Filterbiotop zur Aufnahme der Einträge aus dem ackerbegleitenden Austragspfad; regelmäßige Räumung zur Sicherung der Filterfunktion;
 - 6.5.2 "2" Anlage einer Gras- / Krautflur an Ranken; abschnittsweise Mahd mit Abtransport des Mähguts (Stoffteuzug).
 - 6.5.3 "3" Entwicklung Extensivgrünland: Erstpflege zur Rücknahme der Brombeer-Brennnesselflur; abschnittsweises Aufreissen der Vegetationsdecke und Aufbringen von samenhaltigem Mähgut aus artenreichen Extensivwiesen zu 2 unterschiedlichen Schnittzeitpunkten; die Spenderfläche muss den Kriterien einer artenreichen Mähwiese entsprechen (Biotyp G214-GE6510 gemäß der Biotopwertliste der BayKompV); Pflege durch 2-schürige Mahd, erster Schnitt ab 15. Juni;
 - 6.5.4 "4" in Hecke an Talrandböschung: Entwicklung einzelner Biotopbäume als Überhälter;
 - 6.5.5 "5" Entwicklung Extensivgrünland: Entfernung des vorhandenen Gehölzaufwuchses, Entfernen der Wurzelstöcke und Aufbringen von samenhaltigem Mähgut aus artenreichen Extensivwiesen zu 2 unterschiedlichen Schnittzeitpunkten; die Spenderfläche muss den Kriterien einer artenreichen Mähwiese entsprechen; Pflege wie Fläche in 6.4.6.
 - 6.5.6 "6" Entwicklung Extensivgrünland: Wiederaufnahme einer Pflegemahd, erster Schnitt in den beiden ersten Juniwochen, zweiter Schnitt im September zur Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland und Entwicklung einzelner Biotopbäume; Einbringen der landkreisbedeutsamen Arten Karthäuser-Nelke und Gewöhnliches Turmkrout durch Einzelverlagerungsaus dem Eingriffsbereich. Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes im Sinne § 45 Abs. 7 BNatSchG.
 - 6.5.7 "7" Entfernung des vorhandenen Gehölzaufwuchses, Entfernen der Wurzelstöcke und Pflege durch 2-schürige Mahd, erster Schnitt ab 15. Juni.
 - 6.5.8 "8" Entwicklung Nasswiese: Wiederaufnahme einer Pflegemahd, Pflege analog Fläche 7.
 - 6.5.9 "9" Entwicklung Nasswiese: Wiederaufnahme einer Pflegemahd, 2 Jahre Ausmagerung durch 4-malige Mahd pro Jahr, anschließend Pflege analog Fläche 7.
 - 6.5.10 "10" Erhalt des lockeren Baumbestands und Entwicklung einzelner Biotopbäume;
 - 6.5.11 "11" natürliche Vegetationsentwicklung in vorhandenem Erlengehölz;
 - 6.5.12 "12" Entwicklung Nasswiese: Wiederaufnahme einer Pflegemahd, 2 Jahre Ausmagerung durch 3-malige Mahd pro Jahr, anschließend 2-schürige Mahd, erster Schnitt ab 15. Juni;
 - 6.5.13 "13" Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur durch Herbstmahd und Entwicklung als Habitat für Ameisenbläulinge; Pflanzung von mindestens 10 Exemplaren des Großen Wiesenknopfs (Sanguisorba officinalis) in Verbindung mit einer Verlagerung vorhandener Vorkommen der Wirtsameise (Myrmica rubra und Myrmica scabrinodis) aus dem Eingriffsbereich. Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes im Sinne § 45 Abs. 7 BNatSchG.

B PLANZEICHNUNG Räumlicher Geltungsbereich 2 (Gmrk. Deggenau), M 1:000



- 7 Ver- und Entsorgung, Leitungsbestand
 - 7.1 Versorgungsträger / Abstände Bäume - Leitungen:
Unterirdische Leitungen mindestens 2,5m zu lagernmäßig festgesetzten Bäumen; festgesetzte Baumpflanzungen mindestens 2,5m zu verlegten Leitungen. Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind rechtzeitig vor Beginn den zuständigen Versorgungsträgern zu melden.

G ÜBERSICHTS- LAGEPLAN (maßstabslos)



H HINWEISE DURCH TEXT

- 1 Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten zuzuge tretende Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde sind gemäß Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Im Bereich eines bekannten oder zu vermutenden Bodendenkmals bedarf jeder Eingriff in den Boden einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, unabhängig von einer eventuellen Baugenehmigung.
- 2 Außenbeleuchtung: Nicht verwendet werden sollen Straßenlampen, deren Licht hohe UV-A Anteile enthält sowie HQL-Lampen und Mischlichtlampen im Spektralbereich unter 450 nm. Empfohlen werden Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder LED. Außenbeleuchtungen auf den Baugrundstücken sind gem. Art. 11a BayNatSchG nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.
- 3 Zum Schutz vor Überschwemmungen in Gebäuden bei Rückstau der Kanalleitungen wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz von Rückstauklappen in einigen Grundstücken sinnvoll sein kann.
- 4 Aushubarbeiten sollen ausschließlich von fachkundigem Personal begleitet werden.

I PRÄAMBEL

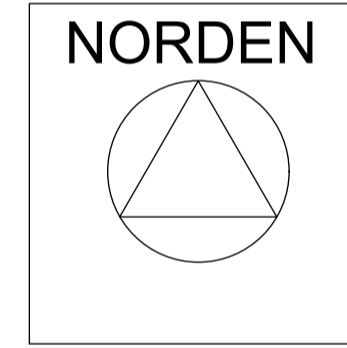
Die Stadt Deggendorf erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 162 „Hussitenweg Nord“ als **Satzung**.

D ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Nutzungsschablone**
- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------------|
| 1 | 2 | 1 | Art der baulichen Nutzung |
| 3 | 4 | 2 | Grundflächenzahl GRZ |
| | | 3 | maximal zulässige Wandhöhe in Meter |
| | | 4 | Bauweise |
- 1 Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise**
- | | |
|-----|---|
| 1.1 | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) |
| 1.2 | Straßenverkehrsfläche öffentlich |
| 1.3 | Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung nach Planeinscrieb |
| 1.4 | besondere Zweckbestimmung d. Straßenverkehrsflächen: Abfallentsorgung |
| 1.5 | besondere Zweckbestimmung d. Straßenverkehrsflächen: Parkplätze |
| 1.6 | Straßenverkehrsfläche privat |
| 1.7 | Straßenbegrenzungslinie |
| 1.8 | Private Grünfläche |
- 2 Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**
- | | |
|-----|--|
| 2.1 | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Planeinscrieb |
| 2.2 | Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bewuchs gemäß Planeinscrieb |
| 2.3 | Standortheimischer Laubbaum zu pflanzen; Lage bis zu 2m flexibel |
| 2.4 | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern |
| 2.5 | Baum zu erhalten |
- 3 Sonstige Planzeichen**
- | | |
|-----|---|
| 3.1 | Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes |
| 3.2 | Maßzahl in Meter |
| 3.3 | Bereich ohne Ein- und Ausfahrten |
| 3.4 | Firstrichtung |
| 3.5 | Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Baugrundstücke zweiter Reihe von der Straße aus |

E HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- | | | |
|--------------|---|---|
| z.B. 47 | 1 | Flurstücksgrenze, Flurnummer |
| 378 | 2 | Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter ü. NN |
| z.B. 1 | 3 | Vorschlag zukünftige Grundstücksteilung mit Nummerierung |
| HG | 4 | HG = Hauptgebäude mit festgesetzter Firstrichtung |
| Ga | 5 | Ga = Garage mit Zufahrt |
| Sichtfläche | 6 | Sichtflächen |
| Schnittlinie | 7 | Schnittlinie |



BEBAUUNGSPLAN NR. 162
Hussitenweg Nord
DER GROSSEN KREISSTADT
DEGGENDORF / NIEDERBAYERN

ENTWURF

Plangrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
Entwurf vom 09.07.2021

GROSSE KREISSTADT DEGGENDORF
PLANFERTIGER
G+2S Garnhartner + Schober + Spörl
Stadtplaner Landschaftsarchitekten
Christoph Strasser
Abteilungsleiter