

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Predigtstuhl" vom 08.08.1966. Neu hinzukommende Festsetzungen werden entsprechend fortlaufend nummeriert.

Soweit durch die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmt wird, gelten für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 16 die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Predigtstuhl", einschl. der Deckblätter Nr. 1 - 15 unverändert.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.13 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
- 1.14 Maß der baulichen Nutzung § 17 BauNVO
GRZ 0,40 GFZ 0,80
- 1.15 Zahl der Vollgeschosse: Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- 1.16 Zahl der Wohneinheiten: Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig

1.2 Bauweise

- 1.21 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Gebäude müssen die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß BayBO einhalten.

1.3 Firstrichtung:

- 1.31 Die Firstrichtung ist frei wählbar.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.41 Einfriedung und Bepflanzung
Zulässig sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin transparent wirkende Metall- und Holzzaune mit überwiegend senkrechter Füllung. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig. Bauhöhe maximal 1,20 m. Sockel oder durchgehende Streifenfundamente sind nicht zulässig. Mauern oder Gabionenwände sind unzulässig.
- 1.42 Kellergaragen sind unzulässig.
- 1.43 Geländemodellierungen / Flächenbefestigungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 75 cm bezogen auf das Urgelände zulässig.

Die Flächenbefestigungen der privaten Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet sind Naturstein- oder Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster oder Schotterbelag. Asphalt ist nicht zulässig.
- 1.44 Gebäudegestaltung
Dachform: Satteldach 15° - 30°
Dachdeckung: Dachpfannen oder Dachziegel. Rot bis rotbraun oder anthrazit
Dachgauben: Unzulässig

Solaranlagen: Zulässig. Die Neigung muss der Dachfläche entsprechen.
Fotovoltaikanlagen: Zulässig. Die Neigung muss der Dachfläche entsprechen.
- 1.45 Wandhöhen
Maximal 6,50 m, gemessen talwärts in der traufseitigen Mitte des Gebäudes. Den unteren Bezugspunkt bildet die Höhe der Erschließungsstraße in der Parzellennitte, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.5 Grünordnung

- 1.51 Pflanzgebot für Bäume 2. Wuchsklasse Planzeichen 2.28
Pro Planzeichen ist ein Baum 2. Wuchsklasse oder Obstbaum, zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm. Es ist ausschließlich autochthones Material (Ursprungsgebiet 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald) zulässig.

Artenauswahl Bäume:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Obstbäume:
Geeignet sind lokale oder regionale Obstsorten mit entsprechender klimatischer Eignung.

- 1.52 Pflanzgebot für Sträucher Planzeichen 2.29
Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist auf mindestens 50 % der Länge eine zweireihige Strauchpflanzung anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones Material (Ursprungsgebiet 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald) zulässig.

Artenauswahl Sträucher:
Cornus sanguinea - Blut-Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa spec. - Wildrosen
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Roter Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gew. Schneeball
- 1.53 Zeitpunkt der Pflanzungen: Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme der Gebäude.
- 1.6 Niederschlagswasserbeseitigung
1.6.1 Niederschlagswasserbeseitigung:
Niederschlagswasser ist auf den privaten Flächen in Mulden oder flächig über den belebten Bodenkörper zu versickern. Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten

TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gem. Artikel 8 Absatz 1 - 2 DSchG.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

2. Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Träger der Wasserversorgung zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist. Bei einer Nutzung für die Toilettenspülung ist die Gemeinde Sankt Englmar zu informieren.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfäche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Hinsichtlich eventueller Altlasten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Straubing-Bogen empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserzutritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden

2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Geltungsbereich

- 2.11 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Predigtstuhl" vom 08.08.1966
- 2.12 Geltungsbereich Deckblatt Nr. 16 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Predigtstuhl"

2.2 Verkehrsflächen und Grünflächen

- 2.21 Verkehrsfläche, öffentlich
- 2.28 zu pflanzende Bäume 2. Wuchsklasse, ohne Standortfestlegung
- 2.29 zu pflanzende Hecken und Sträucher, ohne Standortfestlegung
- 2.30 Grünfläche privat.

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 2.31 Baugrenze.
- 2.41 offene Bauweise
- 2.42 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

PLANLICHE HINWEISE

1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Gemeinde St. Englmar, Stand 07/2022)

- 1.1 Flurgrenze / Grenzstein
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 Gebäudebestand

2. Hauptversorgungsleitungen

- 2.1 Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Strom Bestand, Schutzbereich 2,5 m beiderseits.

3. Sonstige Hinweise

- 3.1 Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern mit amt. Nummer.
- 3.2 Maßangaben
- 3.3 Bebauungsvorschlag, unverbindliche Skizze
- 3.4 Parzellennummer mit ungefähre Größe (einschl. privater Grünflächen)
- 3.5 Grenze mögliche Grundstücksteilung
- 3.6 Grenze Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde St. Englmar hat am 07.05.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 16 zum Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____. ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde St. Englmar hat am 21.03.2024 den Entwurf sowie die Begründung des Deckblattes Nr. 16 zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.03.2024 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen das Verfahren gemäß § 215a Absatz 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 und § 13 a Absatz 2 Nr. 4. fortzuführen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

3. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 16 zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.03.2024 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2024 bis einschließlich _____.2024 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am _____.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde St. Englmar hat das Deckblatt Nr. 16 zum Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom _____.2024 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____.2024 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

St. Englmar, den

.....
(A. Piermeier, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

5. Das Deckblatt Nr. 16 zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

St. Englmar, den

.....
(A. Piermeier, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

6. Bekanntmachung

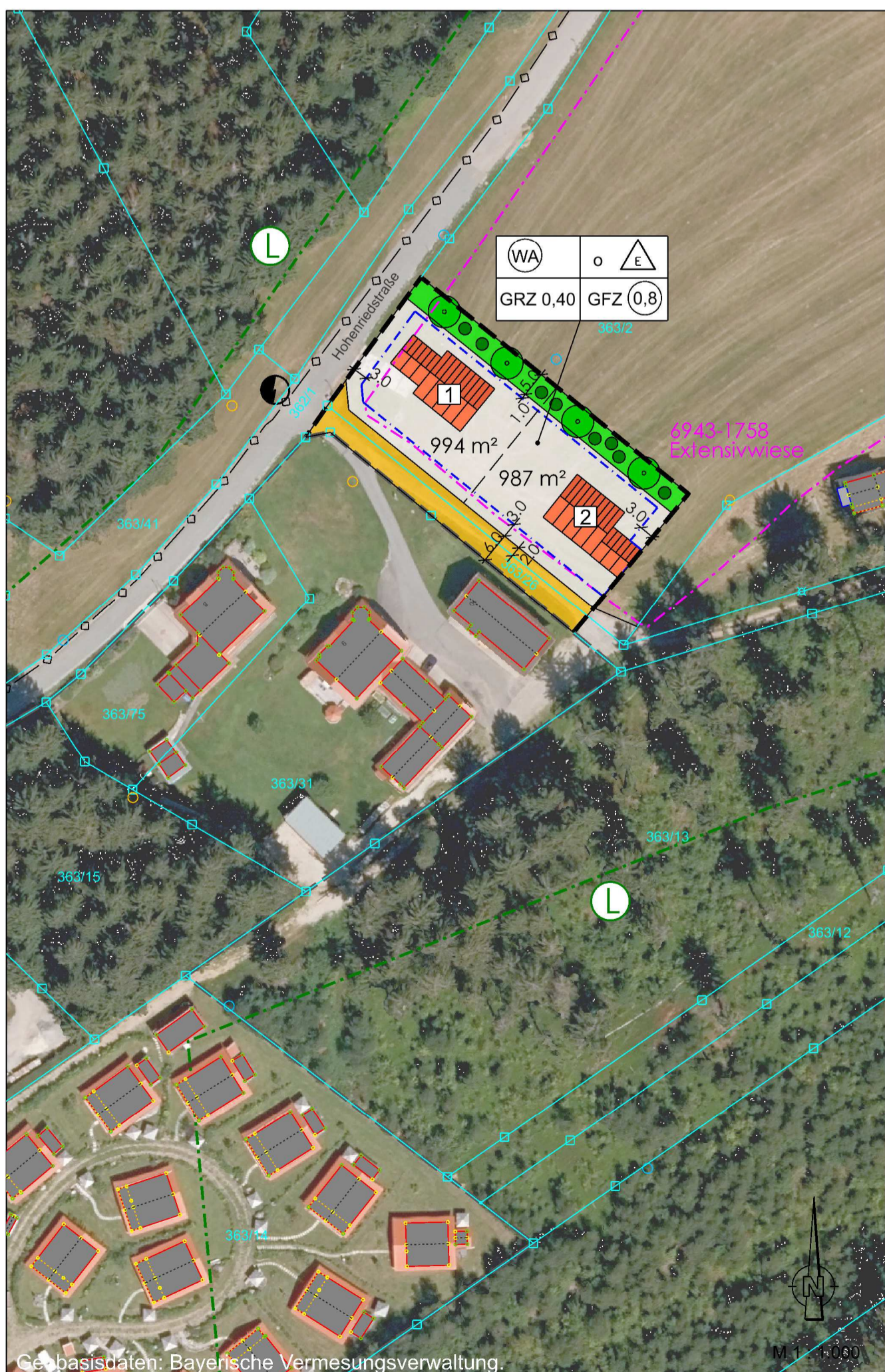
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

St. Englmar, den

.....
(A. Piermeier, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

Karte 1: Deckblatt Nr. 16 Bebauungsplan



mks Architekten-Ingenieure GmbH
Mühlenweg 8
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

DECKBLATT NR. 16 BEBAUUNGSPLAN "AM PREDIGTSTUHL" - SANKT ENGLMAR Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 215a Absatz 3 BauGB

PLANART ENTWURF	PLANNUMMER B 1.0
BAUORT PROJEKT Gemeinde Sankt Englmar Bebauungsplan "Am Predigtstuhl"	PROJEKTNUMMER 2019-39
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Sankt Englmar Rathausstraße 6 94379 Sankt Englmar	REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern
DARSTELLUNG DECKBLATT NR. 16 zum Bebauungsplan "Am Predigtstuhl" Festsetzungen / Hinweise	MAßSTAB 1: 1.000
BEARBEITET al	GEZEICHNET al
	PLANNUMMER 175 420
	PLANGRÖßE 58x 65 cm
	DATUM Entwurf vom 21.03.2024