Bekanntmachung

Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 15;

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans

MI Ahorn

Der Gemeinderat von Sankt Englmar hat in seiner Sitzung vom 18.11.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Diese Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Ferner hat der Gemeinderat beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „MI Ahorn" mit Grünordnungsplan aufzustellen.

Der Gemeinderat hat dabei die Entwürfe dieser Bauleitplanung vom 18.11.2021, erstellt durch das Ingenieurbüro MKS, Ascha, zugrunde gelegt.

Die Entwürfe dieser Bebauungsplanung mit Begründung liegen in der Zeit

vom 22.12.2021 bis 28.01.2022

in der Gemeindeverwaltung, Zimmer 14, im ersten Stock des Rathauses während der Amtsstunden auf.

Bedenken und Anregungen können in dieser Zeit vorgebracht werden.

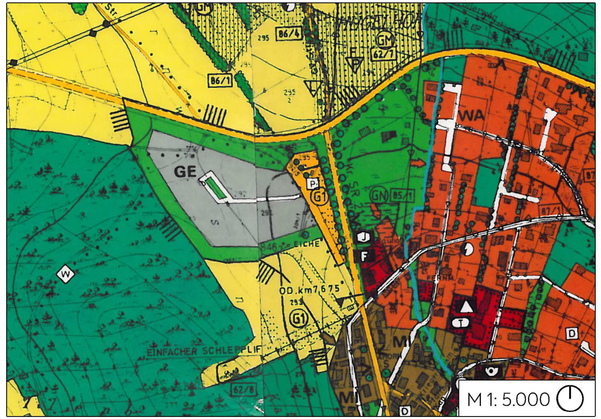
Sankt Englmar, 13.12.2021
Gemeinde Sankt Englmar

Bayern · Gemeinde Sankt Englmar

Piermeier,
1. Bürgermeister

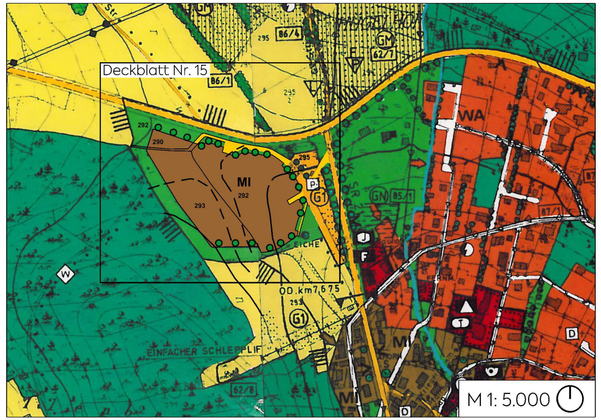
LAGEPLAN 1

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan – Bestand



LAGEPLAN 2

Änderungen zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan – Deckblatt Nr. 15



Änderungen durch Deckblatt Nr. 15:

Auszug aus der ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Darstellungen

Darstellungen, die durch die Änderungen des Deckblattes Nr. 15 nicht betroffen sind, gelten gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan einschließlich der Deckblätter Nr. 1-14 unverändert.
Die nachfolgenden Darstellungen entsprechen dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Sankt Englmar.

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Überörtl. Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge

Verkehrsflächen

Grünflächen

Gliedernde, abschirmende, ortsrandgestaltende und landschaftstypische Grünflächen

Landschaftsschutz und Landschaftspflege

Bestand / Planung

Bäume und Sträucher (orts- und landschaftsbildprägende Einzelbäume, Gehölzgruppen und Obstgärten, Eingrünung von Baugebieten)

VERFAHRENSHINWEISE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde St. Englmar hat in der öffentlichen Sitzung vom 18.11.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 15 beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB und der Beteiligung § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen. Die Änderung wurde am __.__.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENBETEILIGUNG

Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 18.11.2021 wurden die Behörden und sonstige Trägeröffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 beteiligt.

3. AUSLEGUNG

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 18.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 öffentlich ausgelegt.

4. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde St. Englmar hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2021 die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2021 festgestellt.

St. Englmar, den .....

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

5. GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom ..... gem. § 6 BauGB genehmigt.

Straubing-Bogen, den ....

6. AUSFERTIGUNG

St. Englmar, den ....

7. BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am __.__.____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

St. Englmar, den .....

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

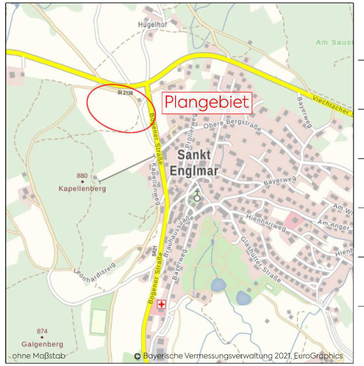
PLANUNG

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

VERFAHRENSTRÄGER

Gemeinde Sankt Englmar
Rathausstraße 6
94375 Sankt Englmar

GEMEINDE SANKT ENGLMAR
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



ÄNDERUNG	**DECKBLATT NR. 15**
DARSTELLUNG	MI "Ahorn"
LANDKREIS	Straubing-Bogen
REGIERUNGSBEZIRK	Niederbayern
MAßSTAB	1:5.000
PLANART	**Entwurf**
DATUM	18.11.2021

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90).

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschossflächenzahl
5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.4 Sonderbauflächen nach § 1 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO

1.4.2 (MI) Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschoßflächenzahl(GFZ): **1,20** Höchstmaß

2.5 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): **0,60**

2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass: **III**

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5 Baugrenze.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6. Verkehrsflächen

6.1.1. Straßenverkehrsfläche, öffentlich

6.1.2 Straßenverkehrsfläche, öffentlich. Feldweg. Schotterbauweise.

6.1.3 Seitenbereiche, Fußweg, öffentlich.

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat.

V Verkehrsberuhigter Bereich

6.4 Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

7.1 Flächen für Versorgungsanlagen. (T) Trafostation, Planung

9. Grünflächen

9.1 Grünflächen öffentlich

9.2 Grünflächen privat

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.2.1 (R) Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.
Zweckbestimmung: Rückhaltung unterirdisch für Niederschlagswasser

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.1 Zu pflanzender Laubbaum auf privaten Flächen. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgross):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

13.2.2 Anpflanzen von Sträuchern

Entlang der durch Planzeichen bestimmen Grenzen sind auf mindestens 70 % der Länge zweireihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m.

Liste 2 Sträucher: Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.
Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

15. Sonstige Planzeichen

15.3 (TG) (St) Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TG) und Stellplätze (St). Die Errichtung ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Umgrenzung zulässig.

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15.15 Parzelle3: Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers der Parzelle 4 zu belastende Flächen (Niederschlagswasserableitung).

15.16 6,0 Maßangaben

15.17 870,00 Höhenschichtlinie 1,0 m mit Angabe der NHN-Höhe. Auswertung DGM1 der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 05/2021.

II. PLANLICHE HINWEISE

1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 04/2021)

1.1. Flurgrenze

1.2. 635 Flurstücksnummer

1.3. 5 Gebäudebestand

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

MI1:
Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 Absatz 2 Nr. 6. BauNVO.
- Tankstellen gem. § 6 Absatz 2 Nr. 7. BauNVO.
- Vernügungsstätten gem. § 6 Absatz 2 Nr. 8. BauNVO.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

MI2:
Unzulässig sind:
- Wohngebäude gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 1. BauNVO.
- Vernügungsstätten gem. § 6 Absatz 2 Nr. 8. BauNVO.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: **1,20**

Mindestens 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die planlich festgesetzten privaten Grünflächen werden auf die von Überbauung freizuhaltende Fläche angerechnet.

2.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): **0,60**

2.3 Zahl der Vollgeschosse:

MI1 / MI2 **II - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Das Höchstmaß von drei Vollgeschossen ist ausschließlich zulässig für:
- Wohngebäuden gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2. BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3. BauNVO
- Gebäude gem. § 6 Abs. 2 nr. 5. BauNVO

3. Bauweise und Baukörpergestaltung

3.1 Bauweise
Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Abstandsflächen
Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

3.3 *Baugestaltung Hauptgebäude*

3.3.1 Maximal zulässigen Wandhöhen:
Eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude / Hallen: 8,00 m
Bei zwei Vollgeschossen: 6,80 m
Bei drei Vollgeschossen: 9,00 m
Gewerbehallen:
Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

3.3.2 Die Firstrichtung ist frei wählbar.

3.3.3 Dachformen / Dachneigung
Zugelassen ist Satteldach (SD) mit 15° - 25 ° Dachneigung, im MI2 auch Pultdach mit 10° - 20° Dachneigung. Bei untergeordneten Anbauten ist auch Flachdach zulässig.
Ausnahme für MI1:
Für Zwischengebäude zur Verbindung von Hauptgebäuden (z. B. Fluchttreppenhäuser, Lifte) mit einer Grundfläche von maximal 50 m² ist ein Flachdach mit maximal 5° Dachneigung zugelassen.

3.3.4 Dachgauben
Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach der Satzung zur Regelung von örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde St. Englmar vom 21.04.2005. Dachgauben sind zulässig, wenn die Vorderansichtsfläche maximal 2,5 m² groß ist, und die Dachgauben mit Satteldächern versehen werden, und der Mindestabstand zur Giebelmauer 2 m beträgt. Alle Dachgauben einer Seite dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge einnehmen.

3.3.5 Dacheindeckung:
Pfannen oder Ziegel in gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder anthrazit. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
Im gesamten Geltungsbereich sind aus Gründen des Wasserschutzes kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer unzulässig.

3.3.6 Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

3.3.7 Fassadengestaltung
Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen. Für großflächige Glasfassaden (ab 20 m² Größe) ist gegen Vogelschlag eine speziell beschichtete Verglasung oder Markierung zu verwenden.

3.4 Nebengebäude
Maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden: 4,50 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firstrichtung von Nebengebäuden ist frei wählbar.

3.5 *Stellplätze*
Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist anhand der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

3.6 Einfriedungen / Stützmauern

3.6.1 Ausführung: Transparent wirkende Metallgitter- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,50 m Höhe oder Laubgehölzhecken. Zulässig sind Solarzäune bis 1,5 m Höhe.

3.6.2 Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten und Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

3.6.3 Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.
Ausführung von Stützmauern: Granit-Natursteinmauerwerk, Granit-Trockenmauerwerk oder Betonmauer mit Natursteinverblendung aus Granit.

3.7 Werbeanlagen / Hinweisschilder
Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante von 5,5 m über dem geplanten Gelände zulässig, sofern sie in die Fassade der Gebäude integriert sind. Zulässig ist pro Gebäudeseite maximal eine Werbeanlage. Die Gesamtfläche aller in die Fassaden integrierten Werbeanlagen darf 10 m² nicht überschreiten.
Pro Bauparzelle ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 5 m über Straßenoberkante und einer maximalen Fläche von 3 m² zulässig.
Pro Parzelle sind maximal drei Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu maximal 5 m über Straßenoberkante zulässig.
Bewegliche (laufende) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung. Die Werbeanlagen dürfen ferner keine ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr haben und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

3.8 Beleuchtung
Für die Beleuchtung der Erschließungsstraßen, privater Zufahrten, Parkplätze sowie der betrieblichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchten mit Insektenschonendem Licht (LED-Beleuchtung) zulässig.

4. Flächenbefestigungen

4.1 Oberirdische Stellplätze, Feuerwehrzufahrten sowie private Verkehrsflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterbelag).

4.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO).
Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

5. Geländemodellierungen

5.1 Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig.
Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, sofern der Nachbar einer Niveauangleichung nicht zustimmt.
Auffüllungen zur Herstellung von Regenrückhaltebecken sind bis zu einer Dammhöhe von 2,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

5.2 Abgrabungen sind bis maximal 2,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

5.3 In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

6. Grünordnung

6.1 Stellplatzbegrünung private Flächen: Je 10 Stellplätze ist zur Durchgrünung der Parkplatzflächen ein Baum der Liste 1 gemäß planlicher Festsetzung I 13.2.1 zu pflanzen und zu erhalten.

6.2 Baumstandorte sind mit einer unversiegelten Baumscheibe von mindestens 10 m² anzulegen. Die Baumscheibe ist von jeglichen Leitungen freizuhalten und durch geeignete Einrichtungen vor einem Überfahren zu sichern (z. B. Steine, Baumbügel). Die Bäume sind in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Pflegemaßnahmen, die eine arttypische Wuchsform erhalten sind zulässig.

6.3 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist in der auf die Baufertigstellung (Nutzungsaufnahme der Gebäude) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6.4 Zu jedem Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im geeigneten Maßstab, nicht kleiner als 1:500, beizufügen. Darzustellen sind die Bepflanzungen und Flächenbefestigungen.

7. Niederschlagswasserbehandlung

7.1 Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist über geeignete Einrichtungen zu sammeln und den Rückhalteeinrichtungen zuzuführen. Die Aufnahmekapazität der Regenrückhalteeinrichtungen ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 117 nachzuweisen.

7.2 Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke ist gemäß ATV- DVWK M 153 zu bewerten. Ggf. erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers vor dem Einleiten in die Rückhalteeinrichtungen sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche zu errichten.

8. Energieversorgung

8.1 Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind fossile Energieträger (Erdöl, Kohle, Erdgas) unzulässig.

9.Kompensationsflächen

9.1 Die Kompensationsflächen werden im weiteren Verfahren nachgewiesen

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

Auf Artikel 8 Absatz 1 und Absatz 2 Denkmalschutzgesetz zum Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

2. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

3. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden. Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

4. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

5. Regenwassernutzung

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

6. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.
Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche 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.
Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
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.

7. Abwasserentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Rückstauebene die Straßenoberkante ist unc sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

8. Hinweise zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, §12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.
Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen DIN 18195 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

ÜBERSICHTSPLAN

VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Sankt Englmar hat in der öffentlichen Sitzung vom 18.11.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes- und Grünordnungsplanes beschlossen.

2. Vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Gemeinde Sankt Englmar hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 18.11.2021 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Vorzeitige Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Sankt Englmar hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Die Gemeinde Sankt Englmar hat am ..... den Entwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Sankt Englmar hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sankt Englmar, den .....

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

7. Ausfertigung. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt

Sankt Englmar, den .....

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

8. Bekanntmachung / Inkrafttreten
Die Gemeinde Sankt Englmar hat den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ..... bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft. 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 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Sankt Englmar, den .....

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

Bebauungsplan M 1:1.000

mks Architekten – Ingenieure GmbH

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

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
MI "AHORN"

PLANART **VORENTWURF**	PLANNUMMER B 1.0
BAUORT | PROJEKT Gemeinde Sankt Englmar, Bebauungs- und Grünordnungsplan, MI "Ahorn"	PROJEKTNUMMER 2021-70
	LANDKREIS | STADT Straubing-Bogen
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Sankt Englmar, Rathausstraße 6, 94379 Sankt Englmar	REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern
	MAßSTAB 1 : 1.000
DARSTELLUNG Bebauungs- und Grünordnungsplan, Festsetzungen / Hinweise; PLANVERFASSER	PLANGRÖßE 76,5 x 80 cm
BEARBEITET al; GEZEICHNET al	DATUM Vorentwurf vom 18.11.2021