

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 90).

Erklärung 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
- (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauVG)
- 12.2 Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- ### 2. Maß der baulichen Nutzung
- (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauVG § 18 BauNVO)
- 2.1 Geschossflächenzahl (GFZ): **1.20** Höchstmaß
- 2.5 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): **0.60**
- 2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass: **II - III**

- ### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauVG §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.5 Baugrenze.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ausgenommen davon sind die umgrenzten Pflanzflächen gemäß planlicher Festsetzung I 13.2.

- ### 4. Verkehrsflächen
- (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 6 BauVG)
- 6.1.1. Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 6.1.2. Straßenverkehrsfläche, öffentlich, Feldweg.
- 6.1.3. Seitenbereiche, Fußweg, öffentlich.
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat.
- Verkehrsbenutzter Bereich
- Ein- und Ausfahrt

- ### 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- (§ 9 Absatz 1 Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauVG)
- 7.1 Flächen für Versorgungsanlagen. Trafostation, Planung

- ### 9. Grünflächen
- (§ 9 Absatz 1 Nr. 16 und Absatz 6 BauVG)
- 9.1 Grünflächen öffentlich

- ### 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- (§ 9 Absatz 1 Nr. 16 und Absatz 6 BauVG)
- 10.2.1 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.
Zweckbestimmung: Rückhaltung unerdreich für Niederschlagswasser

- ### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- (§ 9 Absatz 1 Nr. 20, 25 und Absatz 6 BauVG)
- 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Kompensationsfläche 93 m². Kompensation für Rodung einer nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Hecke.
Entwicklungsziel: Naturnaher Baum-/Strauch-/Hecke
Maßnahmen:
Innerhalb der Fläche ist eine durchgehende 3-reihige Hecke mit Arten der Liste 2 und einem Anteil von 15 % Bäumen der Liste 2 zu planen und zu erhalten. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Sorten der Bäume sind nicht zulässig.
Die Bäume sind auf die gesamte Heckenlänge gleichmäßig zu verteilen. Pflanzabstand der Strücker / Bäume untereinander 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m.
Sämtliche Gebläse sind dauerhaft in freiwachsender Form zu erhalten. Einkürzungen der Krone, insbesondere des Leitliebtes sind unzulässig. Abgestorbene Gebläse sind ortsgleich zu entfernen. Die Pflanzungen dürfen frühestens nach 15 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gepflegt werden.
Zulässig ist eine abschnittsweise Pflege, die maximal 25-30 % der Heckenlänge auf einmal umfasst.

- 13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
- 13.2.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVG).
- Zu pflanzender Laubbäume auf privaten und öffentlichen Flächen. Pro Pflanzzeile ist ein Laubbäumchen, Wuchshöhe der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm. Zum Fahrbahnrand der St 2139 ist ein Mindestabstand von 8 m einzuhalten.

- #### Liste 1. Bäume, 2. Wuchshöhe (Mittelgröss):
- | | | |
|------------------|---------------------------------------|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Sorte "Elrijk" |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Sorten "Cleveland" / "Olmsted" |
| Aulus cordata | Italienische Eife | |
| Corylus colurna | Baum-Hazel | |
| Pinus uilmum | Vogel-Kirsche | |
| Pyrus calleryana | Christliche Birne Sorte "Chanticleer" | |
| Quercus robur | Stiel Eiche | Sorte "Koster" |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere | |
| Sorbus aria | Mehlbeere | Sorten "Magnifica" / "Madjetica" |
| Tilia cordata | Winterr-Linde | Sorten "Greenspire" / "Ranchita" / "Roelvo" |
- 13.3 Anpflanzungen von Strüchern
- Entlang der durch Planzeichen bestimmten Grenzen sind auf mindestens 70 % der Länge zweireihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Es ist ein 15%-Anteil an Heisten vorzusehen. Pflanzabstand der Strücker 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m.
Liste 2. Strücker. Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Heister 2 x verpflanzt Höhe 175-200 cm.
Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.
- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hirtentiegel |
| Corylus avellana | Hazel |
| Crotagus kavajada | Zweigflügler Weißdorn |
| Crotagus monogyna | Engflügler Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pflanzhücheln |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenrösche |

- #### Liste 2. Strücker (Fortsetzung)
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Fraxulo olmus | Faulbaum |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

- ### 1.5. Sonstige Planzeichen
- 15.6 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallmissionen gemäß den textlichen Festsetzungen III 10.1. und 10.2.
- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Tiefgraben (TG) und Stellplätze (St).
- 15.8 Bauverbotzone Staatsstraße 2139.
Bauverbotzone 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand. Gemäß Art. 23 Absatz 1 Nr. 1. Bayerisches Wegegesetz ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art unzulässig. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs sowie für Einfriedigungen.
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 15.15 Parzelle 3: Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigenlütters der Parzelle 4 zu belastende Flächen (Niederschlagswasserableitung).
- 15.16 Maßangaben
- 15.17 Höhenschichtlinie 1.0 m mit Angabe der MNN-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 / Grenzstein
- 1.2 635 Flurstücknummer
- 1.3 Gebäudebestand
- ### 2. Sonstige Feststellungen
- 2.1 Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern mit amtlicher Nummer
- 2.2 Wandwegbindung, unbefestigter Grünweg
- 2.3 Gebäude, Baukörper, unverbindliche Darstellung

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
- M1:** Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 Absatz 2 Nr. 6. BauNVO.
- Tankstellen gem. § 6 Absatz 2 Nr. 7. BauNVO, ausgenommen Stromtankstellen.
- Vernünftigenfalls gem. § 6 Absatz 2 Nr. 8. BauNVO.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
- M2:** Unzulässig sind:
- Wohngebäude gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 1. BauNVO.
- Vermögensgegenstände gem. § 6 Absatz 2 Nr. 8. BauNVO.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
Zulässig sind:
- Wohnungen für Aufrichts- und Bereichspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbetriebe zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

- ### 2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: **1.20**
- 2.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): **0.60**
- Mindestens 20 % der überbaubaren Grundstückfläche sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die planlich festgesetzten privaten Grünflächen werden auf die von Überbauung freizuhaltende Fläche angerechnet.

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse:
- M1 / M2 **II - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.
Das Höchstmaß von zwei Vollgeschossen ist ausschließlich zulässig für:
- Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4. BauNVO.
Das Höchstmaß von drei Vollgeschossen ist ausschließlich zulässig für:
- Wohngebäude 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:
Eingeschossig gewerblich genutzte Gebäude / Hallen: 8,00 m
Bei zwei Vollgeschossen: 8,80 m
Bei drei Vollgeschossen: 9,00 m
- Als unterer Bezugspunkt gilt das Utergelände, gemessen in der freiabteiligen Gebäudemitte falls, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 3.3.2 Die Frischricung ist frei wählbar.
- 3.3.3 Dachformen / Dachneigung
Zugelassen ist Satteldach (SD) mit 15° - 25° Dachneigung, im M2 auch Pultdach mit 10° - 20° Dachneigung. Bei untergeordneten Anbauten ist auch Flachdach zulässig.
Ausnahme für MI1:
Für Zwischengebäude zur Verbindung von Hauptgebäuden (z. B. Fluchttrenneinduser, Lfte) 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. Engimar vom 21.04.2005. Dachgauben sind zulässig, wenn die Vorderansichtfläche 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 Dachendeckung:
Pflannen 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 Wassererschutzes kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer unzulässig.

Bebauungsplan

M 1:1.000



- 3.3.6 Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern möglich, soweit sie dieselbe Belichtung aufweisen. Freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- 3.3.7 Fassadengestaltung
Als Materialien sind sämtliche Bauaufste zugelassen. Gleite 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 Utergelände, gemessen in der freiabteiligen Gebäudemitte falls. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Frischricung von Nebengebäuden ist frei wählbar.

- ### 3.5 Stellplätze
- Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist anhand der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GStellPlV) auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- ### 3.6 Einfriedigungen / Stützmauern
- 3.6.1 Ausführung: Transparent wirkende Metallgitter- und Holzzone mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,50 m Höhe oder Laubgehölzreihen. Zulässig sind Solarzone bis 1,5 m Höhe.
- 3.6.2 Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstücksnefindung 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 Utergelände zulässig.
Ausführung von Stützmauern: Granit-Natursteinmauerwerk, Granit-Trockenmauerwerk oder Betonmauer mit Natursteinverblendung aus Granit.

- ### 3.7 Werbeanlagen
- Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,5 m 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 Bau-parzelle ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 5 m und einer maximalen Fläche von 3 m² zulässig. Pro Parzelle sind maximal drei Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu maximal 5 m über der obersten Werbeanlage zulässig. Den unteren Bezugspunkt bildet für alle Werbeanlagen die Straßenoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksführung, den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Werbeanlage.
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 dreifarbige Werbeanlagen, Sky-Computer und Laserwerbung. Die Werbeanlagen dürfen keine ablehnende Wirkung auf den Straßenverkehr der Staatsstraße St 2139 sowie der Kreisstraße SR 21 haben und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

- ### 3.8 Beleuchtung
- Für die Beleuchtung der Erschließungsstraßen, Zufahrten, Parkplätze sowie der betrieblichen Verkehrsflächen sind ausschließlich mit inset-Einbauleuchten (LED-Beleuchtung) zulässig. Die Beleuchtung der Bau-parzellen und der Erschließungsstraße darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2139 und der Kreisstraße SR 21 nicht beeinträchtigen. Verkehrsteilnehmer dürfen nicht geblendet oder irritiert werden.

- ### 4. Flächenbefestigungen
- 4.1 Oberirdische Stellplätze, Feuerwehrafahrten sowie private Verkehrsflächen sind mit einem wasserdruchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rosengitesteine, Schotterbelag).
- 4.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunabnehmlich 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. BauVO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächenbegrenzungen (z. B. Schottergärten, mit wasserdruchlässigen Folien unterlegte Flächen u. a.).

- ### 5. Geländemodellierungen
- 5.1 Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m bezogen auf das Utergelände 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 Utergelände zulässig.
- 5.2 Abgrabungen sind bis maximal 2,5 m bezogen auf das Utergelände und bis maximal 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 5.3 In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Utergeländehöhe anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraßen darzustellen.

- ### 6. Grünordnung
- 6.1 Stellplatzbegrünung private Flächen: Je 10 Stellplätze ist zur Durchführung 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 geeigneten Leuchten freizuhalten und durch geeignete Einrichtungen vor einem Überfahren zu sichern (z. B. Steine, Baumgabeln). Die Bäume sind in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Pflegemaßnahmen, die eine antysische Wuchsform erhalten sind in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten.
- 6.3 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist in der auf der Baufertigstellung (Nutzungsaufnahme der Gebäude) folgenden Planperiode durchzuführen.
- 6.4 Zu jedem Bauvornhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsin im geeigneten Maßstab, nicht kleiner als 1:500, beizuliegen. 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 Oberflächenversickerung der privaten Grundstücke ist gemäß ATV-DVWK M 153 zu bewerten. Ggf. erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers vor dem Eintritt in die Rückhalteeinrichtungen sind innerhalb der privaten Grundstückfläche zu errichten.

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

- ### 9. Artenschutz
- 9.1 Gehölzungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

- ### 10. Immissionsschutz
- 10.1 Außenwohnberische Parzellen 3.4 und 5:
Innerhalb der nach planlicher Festsetzung I 15.6 umgrenzten Flächen sind schutzbedürftige frei- und Außenbereiche von Neu- bzw. Ersatzbauten, die an der St 2139 orientierten Fassaden (West-, Nord- oder Ostseite) entstehen, durch vorgehängte Glasfassaden, Glastenlemente oder andere bauliche gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) geltende Orientierungswert von 60 dB(A) der DIN 8005 eingehalten wird.
- 10.2 Passiver Schallschutz Parzellen 3.4 und 5:
Innerhalb der nach planlicher Festsetzung I 15.6 umgrenzten Flächen sind Wohnungsgundrisse so zu organisieren, dass an den zur St 2139 orientierten Fassaden (West-, Nord- oder Ostseite) keine zum Öffnen geeigneten Außenbereiche (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Bepflanzung von dem Schichten dienenden Außenhalten notwendig sind.
Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterabhängigen, schalldämmenden, automalischen Belüftungslösungen /systemen/ anzuordnen auszustatten. Dessen Neben muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schalltechnisch gleichwertig sind.

- ### 11. Kompensation
- 11.1 Der Ausgleich für Eingriffe wird auf folgenden Flächen erbracht:
Kompensationsfläche 1:
Flummerum 1114/4, Gemarkung Pracktenbach, Gemeinde Pracktenbach, Landkreis Regen.
Reale Grundstücksgröße 7.440 m².
- Kompensationsfläche 2:
Flummerum 1123/2 (Teilfläche), Gemarkung Pracktenbach, Gemeinde Pracktenbach, Landkreis Regen.
Reale Grundstücksgröße 3.720 m².
Die Maßnahmen sowie Lage und Umfang der Kompensationsflächen sind in Anlage 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- ### 1. Belange der Denkmallpflege
- Auf Artikel 8 Absatz 1 und Absatz 2 Denkmalschutzgesetz zum Auffinden von Bodendenkmalen wird hingewiesen.
- ### 2. Stromversorgung
- Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Strüchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beidseitig von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das Marktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungslinien, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswehen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungslösungen und Verteilerstrukturen 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 BGIa Tech 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 t auszubauen. Bei einer Sockelmaße muss ein Wendehammer nach DN errichtet werden. Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Flächenrückgrößen 1,5 ha nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnehmen 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 Oberflächhydanten mit zwei B-Abgräben nach DIN 3322 entnehmen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudeumherschaltens zu installieren.
- ### 4. Telekommunikation
- In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu planender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsschritte und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.
- ### 5. Regenwassernutzung
- Es wird den Bauwähnen 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 zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des Trinkwassernetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Sankt Engimar zu informieren.
- ### 6. Hinweise der Wasserwirtschaft
- Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreilagerungsverordnung -NWFreiV- vom 01.01.2000, geändert am 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadsachen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (IRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (IRENGOG) vom 17.12.2008 zu beachten.
Bei Geländeschneitern muss mit Hang- und Schichtwasseranhalten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.
Der natürliche Abfluss 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 Rückhalteebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbetriebe eigenverantwortlich gegen Rücklauf 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 durchwühlbare Bodenschicht sind die materialrechtlichen 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 Kombinationslösung von zu verwendendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfäche 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 BauVG 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 bepflanzen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauVG in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verengung und Verichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen DIN 18195 Kapitel 1.7 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungsweg des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfadens zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

- ### 9. Hinweise des Straßenbausträgers St 2139
- Für evtl. Lärmberechnungen ist für die St 2139 von einem durchschnittlichen täglichen Verkehr DTV[2015] von 5.144 Kfz/24h und davon rd. 5,6 % Schwerverkehr auszugehen. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Anträge wegen Lärmschutz können an die Straßenbaustrahger nicht gestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde oder von Anwohnern und Grundstückseigentümern in dem oben genannten Mischgebiet gestellt werden, abgelehnt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen u. ä. darf den Entwässerungseinrichtungen der St 2139 nicht zugeleitet werden.

Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

- ### 10. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen
- Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Emissionen, insbesondere Gerüche, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dämpfen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie am Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Weitergabe während der Entzeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch [ABGB] erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSHINWEISE

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeinde Sankt Engimar hat in der öffentlichen Sitzung vom 18.11.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauVG die Aufstellung des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes beschlossen.
- 2. Vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Gemeinde Sankt Engimar 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 BauVG unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 22.12.2021 bis 28.01.2022 Gelegenheit zur Äußerung und Erläuterung gegeben.
- 3. Vorzeitige Behördenbeteiligung**
Die Gemeinde Sankt Engimar hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauVG in der Zeit vom 22.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022 durchgeführt.
- 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
Die Gemeinde Sankt Engimar hat am 24.02.2022 den Entwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.02.2022 genehmigt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauVG beschlossen.
- 5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung**
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.02.2022 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom 26.07.2022 bis einschließlich 29.08.2022 zur Ansicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 18.07.2022 ortsblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauVG durchgeführt.
- 6. Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde Sankt Engimar hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 08.09.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauVG in seiner Sitzung am 08.09.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauVG beschlossen.
- Sankt Engimar, den
- (A. Pfenner, 1. Bürgermeister) (Siegel)
- 7. Ausfertigung.** Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt
Sankt Engimar, den
- (A. Pfenner, 1. Bürgermeister) (Siegel)
- 8. Bekanntmachung / Inkrafttreten**
Die Gemeinde Sankt Engimar hat den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauVG ortsüblich am bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. § 10 Abs. 3 BauVG in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag in der 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 BauVG und die §§ 214 und 215 BauVG wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Sankt Engimar, den
- (A. Pfenner, 1. Bürgermeister) (Siegel)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MI "AHORN"

mks
Architekten - Ingenieure GmbH

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

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MI "AHORN"

PLANHAFT	PLANUNGSDAHR
ENTWURF	B 1.0
BAUHAFT PROJEKT	PROJEKTNUMMER
Gemeinde Sankt Engimar Bebauungs- und Grünordnungsplan MI "Ahorn"	2021-80
VERFAHRESTRÄGER	REGIERUNGSBEZIRK
Gemeinde Sankt Engimar Rathausstraße 6 94379 Sankt Engimar	Niederbayern
DARSTELLUNG	PLANVERFASSER
Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen / Hinweise	PLANGRÖßE
	76,5 x 88 cm
BEARBEITET	DATUM
al	Entwurf vom 01.12.2022