

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

Erklärung zur Nutzungsschablone

1	2	1. Art der baulichen Nutzung
3	4	2. Bauweise
5	6	3. Max. zulässige Grundflächenzahl
		4. Max. zulässige Geschossflächenzahl
		5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
		6. Maximal zulässige Wandhöhe

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **0,8** Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 2.2 **0,40** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Bauweise
 3.1.1 **E** nur Einzelhäuser zulässig
 3.5 **---** Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1.1 **OR** Verkehrsfläche, öffentlich.
 6.1.2 **OR** Verkehrsfläche, privat.
 6.4 **▼** Einfahrtbereich. Zulässige Breite maximal 8 m. Lage kann geringfügig abweichen.

9. Grünflächen

9.1 **GR** Grünflächen privat.

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 **GR** Zu pflanzender Laubbäume auf privaten Flächen. Pro Planzeichen ist ein Laubbau 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 (mittlergross):

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

13.2.2 **GR** Anpflanzen von Sträuchern

Bauparzellen: Innerhalb der privaten Grünflächen nach planischer Festsetzung 19.1 sind entlang der Grundstücksgrenze auf mindestens 60 % der Grenzlänge zweifelhige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand der Straucher 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 (Vorkommensgebiet 3 Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eunonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Fraxinus alnus	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

13.2.3 **GR** Zu erhaltende Gehölze

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13 **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 15.16 **6,0** Maßangaben
- 15.17 **640 m²** Parzellenummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße
- 15.18 **OR** Bebauung, Skizze unverbindlich
- 15.19 **870,00** Höhengschichtlinie 0,5 m mit Angabe der NN-Höhe
- 15.20 **---** Graben, zeitweise Wasser führend

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. **6** Wohngebäude
- 1.4. **6** Nebengebäude
- 1.5. **6** Öffentliches Gebäude

2. Sonstige Darstellungen

- 2.1 **GR** Gehölze Bestand (außerhalb Geltungsbereich)
- 2.2 **---** Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern mit Angabe der Biotop-Nummer und Kurzbeschreibung
- 2.3 **---** Fließgewässer, Breithausbach

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2 Zahl der Wohneinheiten: Maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus.
- 1.3 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.
- 1.4 Mindesthöhe der fertigen Erdgeschosshöhe (FOK) für Hauptgebäude: Parzellen 2, 3, 4 und 5: Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses muss mindestens 50 cm über der Höhe der Straßenoberkante der Gemeindeverbindungsstraße liegen. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Oberkante des westlichen Fahrbahnrandes in der Parzellennitte.

2. Bauweise und Baukörpergestaltung

- 2.1 **Bauweise**
Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- 2.2 **Abstandsflächen**
Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Für Garagen und Grenzcarports wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß textlicher Festsetzung III 2.4 festgelegt.
- 2.3 **Baugestaltung Hauptgebäude**

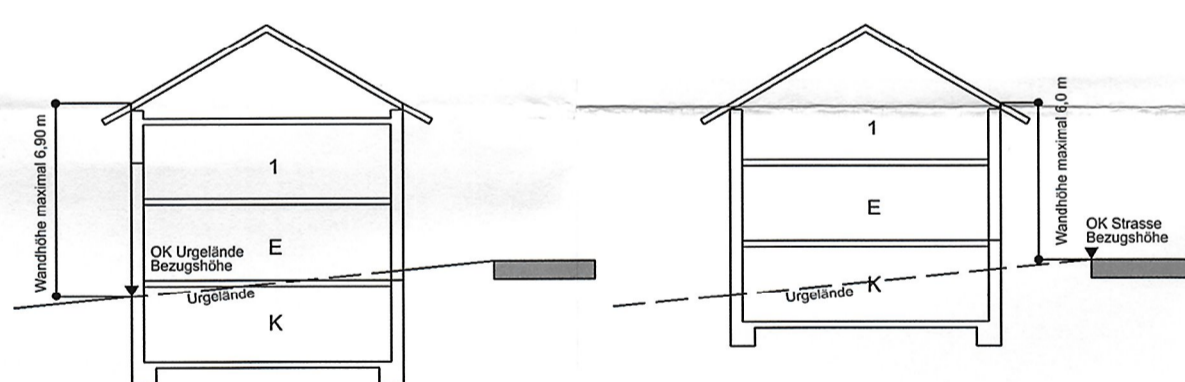
2.3.1 Maximal zulässigen Wandhöhen:

Parzelle 1: 6,90 m
 Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind tabellarisch in der traufseitigen Gebäudemitte des Hauptgebäudes zu messen (siehe nachstehende Schemaskizze).

Parzellen 2 bis 5: 6,00 m
 Als unterer Bezugspunkt gilt die westliche Fahrbahnoberkante der Gemeindeverbindungsstraße in der Mitte der Parzelle, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte des Hauptgebäudes zu messen (siehe nachstehende Schemaskizze)

Schemaskizze Parz. 1

Schemaskizze Parz. 2 bis 5



2.3.2 **Feststichung**
Die Feststichung ist frei wählbar.

2.3.3 **Dachformen / Dachneigung**
Zugelassen ist ein Satteldach (SD) mit 15° - 30° Dachneigung. Bei untergeordneten Anbauten sowie für Carports ist auch ein Pultdach oder Flachdach zulässig.

2.3.4 **Dachgauben**
Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach der Satzung zur Regelung von örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde St. Englmar vom 21.04.2025. 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.

2.3.5 **Dachendeckung:**
Plannen oder Ziegel in gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder anthrazit. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig.

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

2.4 Garagen und Nebengebäude

Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel
 Den unteren Bezugspunkt bildet die westliche Oberkante der Gemeindeverbindungsstraße mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 Maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden: 3,00 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 Feststichung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang, Carport.
 Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen.

2.5 Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze: Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

2.6 Einfriedungen / Stützmauern

- 2.6.1 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung zum öffentlichen Straßenraum transparent wirkende Metallgitter- und Holzbrüme mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe. Zwischen den Grundstücken sowie zur freien Landschaft hin sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zulässig. An allen Grundstücksgrenzen sind Laubgehölzhecken zulässig.
- 2.6.2 Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten und Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.
- 2.6.3 Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abhangs- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,50 m nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk.

3. Flächenbefestigungen

- 3.1 Grundstückszufahrten und Stellplätze auf privaten Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen oder Rosengittersteine).
- 3.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserentlastend 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.).

4. Geländemodellierungen

- 4.1 Auffüllungen: Straßenseitig ist zur Erschließung des Grundstücks die Auffüllung des Geländes zur Herstellung der Garagenzufahrt und des Hauszugangsbereiches bis 50 cm über der Höhe des grundstückseitigen Fahrbahnrandes der öffentlichen Erschließungsstraße zulässig. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Oberkante des westlichen Fahrbahnrandes in der Parzellennitte. Die maximal zulässige Tiefe dieses Auffüllbereiches wird auf 8 m, gerechnet von der grundstückseitigen Fahrbahnkante der öffentlichen Erschließungsstraße, festgesetzt. Auffüllungen des Bauplatzes in den sonstigen Bereichen sind bezogen auf das Urgelände wie folgt zulässig:
 Parzelle 1: maximal 1,50 m
 Parzellen 2 bis 5: maximal 1,50 m. Der Wurzelbereich des zu erhaltenden Walnusbaumes Parzelle 2 darf im Traufbereich der Krone nicht aufgefüllt werden.
 Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, sofern der Nachbar einer Niveauangleichung nicht zustimmt.
- 4.2 Abgrabungen sind bis maximal 0,50 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 4.3 In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

5. Grünordnung

- 5.1 Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- 5.2 Bepflanzungsplan: Jedem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan beizufügen, der für die festgesetzten Pflanzungen auf privaten Flächen Angaben zu verwendeten Arten, Pflanzqualität und Pflanzstandort beinhaltet.

6. Niederschlagswasserbehandlung

- 6.1 Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist möglichst über geeignete Einrichtungen oder breiträufig über Mulden und Grünflächen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Für Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.
- 6.1 Pro Parzelle ist eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von mindestens 5 m³ zu errichten (Nutzung für Gartenbewässerung / Toilettenspülung).

7. Hochwasservorsorge

- 7.1 Sämtliche an den straßenseitigen Außenbereich angrenzenden Wandöffnungen (z. B. Kellerfenster, Terrassen Türen, Lichtschächte, Wanddurchbrüche etc.) sind so anzulegen, dass flüchtig ablaufendes Oberflächenwasser mit einer Höhe bis zu 20 cm nicht eindringen kann. Die Öffnungen sind gegen nichtrückendes Wasser zu sichern.

8. Energieversorgung

- 8.1 Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind fossile, nicht erneuerbare Energieträger (Erdöl, Erdgas, Braun- und Steinkohle) unzulässig.

9. Kompensation

- 9.1 Der Ausgleich für Eingriffe wird auf folgenden Flächen erbracht:
 Flurstücknummer 705(F), Gemarkung Sankt Englmar, Reale Grundstücksfläche 1.110 m².
 Die Maßnahmen sowie Lage und Umfang der Kompensationsfläche sind in Anlage 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

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

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feiertagsband sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Witterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. 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.

3. Stromversorgung

Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und Heurückelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Brandschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dies unterschritten, so sind in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 vom FGSV-Verlag bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten. Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind rechtzeitig vorher der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfzweifel der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten.

4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 t auszubauen. Bei einer Sachgarage 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 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 Oberflächengewässern mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschutzes zu installieren.

5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Errichtung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 9798, DIN 18920, Kommune-Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauherren 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 Englmar zu informieren.

7. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreileitungsverordnung - NWVffV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENWG) vom 17.12.2008 zu beachten. Beim Nichtvorliegen der Voraussetzungen der NWVffV i. V. m. der TREGW und der TRENWG ist eine wasserrechtliche Verfahren erforderlich. 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 Schichtwasseranstrichen sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wird abfließendem 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.

8. Abwasserentsorgung

Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass die Rücklaufebene der Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rücklauf zu sichern haben.

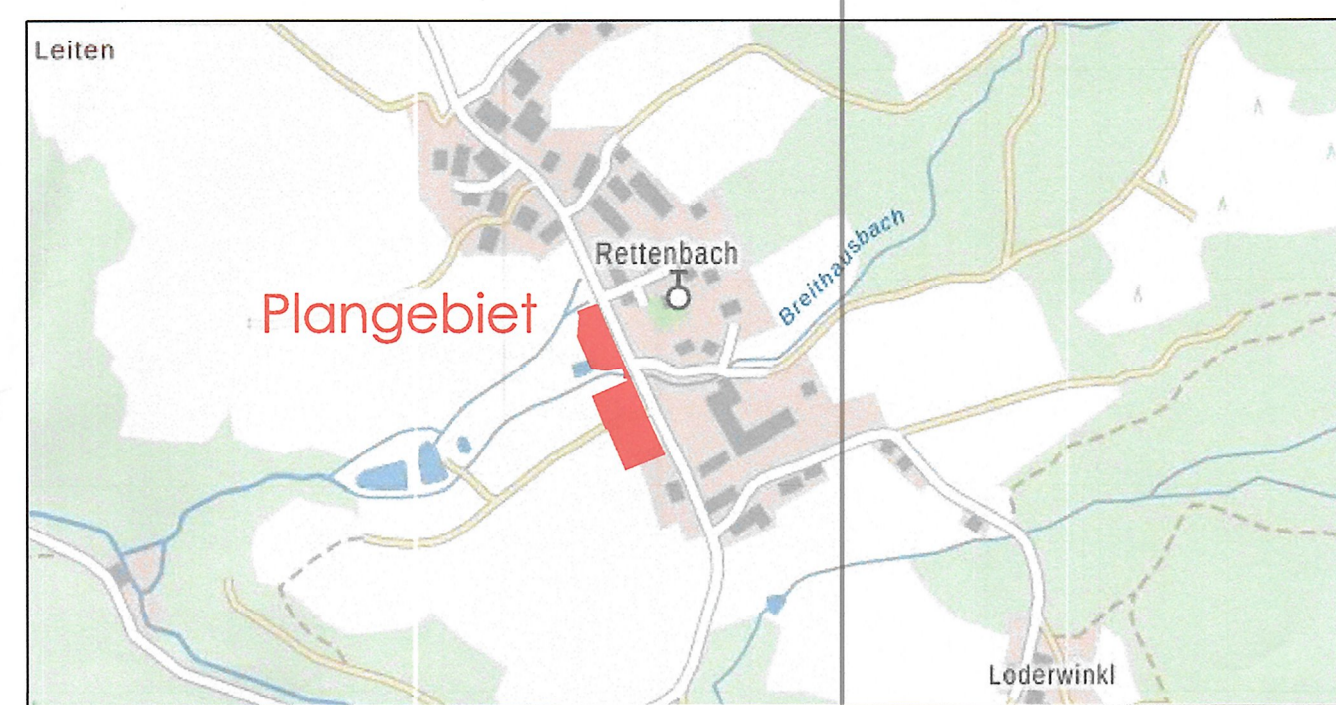
9. Luftwärmepumpen

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauherren empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseits von Schlafzimmern, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren. Es sollen möglichst lärmarme Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsgrenzwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind.

10. 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 Bodenschutzes, § 7 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 Kombinationsneigung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollen im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSHINWEISE

- 1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeinde Sankt Englmar hat in der öffentlichen Sitzung vom 25.10.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes- und Grünordnungsplanes beschlossen.
- 2. **Vorzellige 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 25.10.2023 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 09.02.2024 bis 11.03.2024 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
- 3. **Vorzellige Behördenbeteiligung**
Die Gemeinde Sankt Englmar hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.02.2024 bis einschließlich 11.03.2024 durchgeführt.

4. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
Die Gemeinde Sankt Englmar hat am 11.07.2024 den Entwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.07.2024 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 11.07.2024 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2024 bis einschließlich 04.10.2024 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 23.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.


6. **Erneute öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung**
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.06.2025 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2025 bis einschließlich 04.07.2025 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 10.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 23.09.2025 bis zum 24.10.2025 wiederholt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 22.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

7. **Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde Sankt Englmar hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 12.11.2025 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.11.2025 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

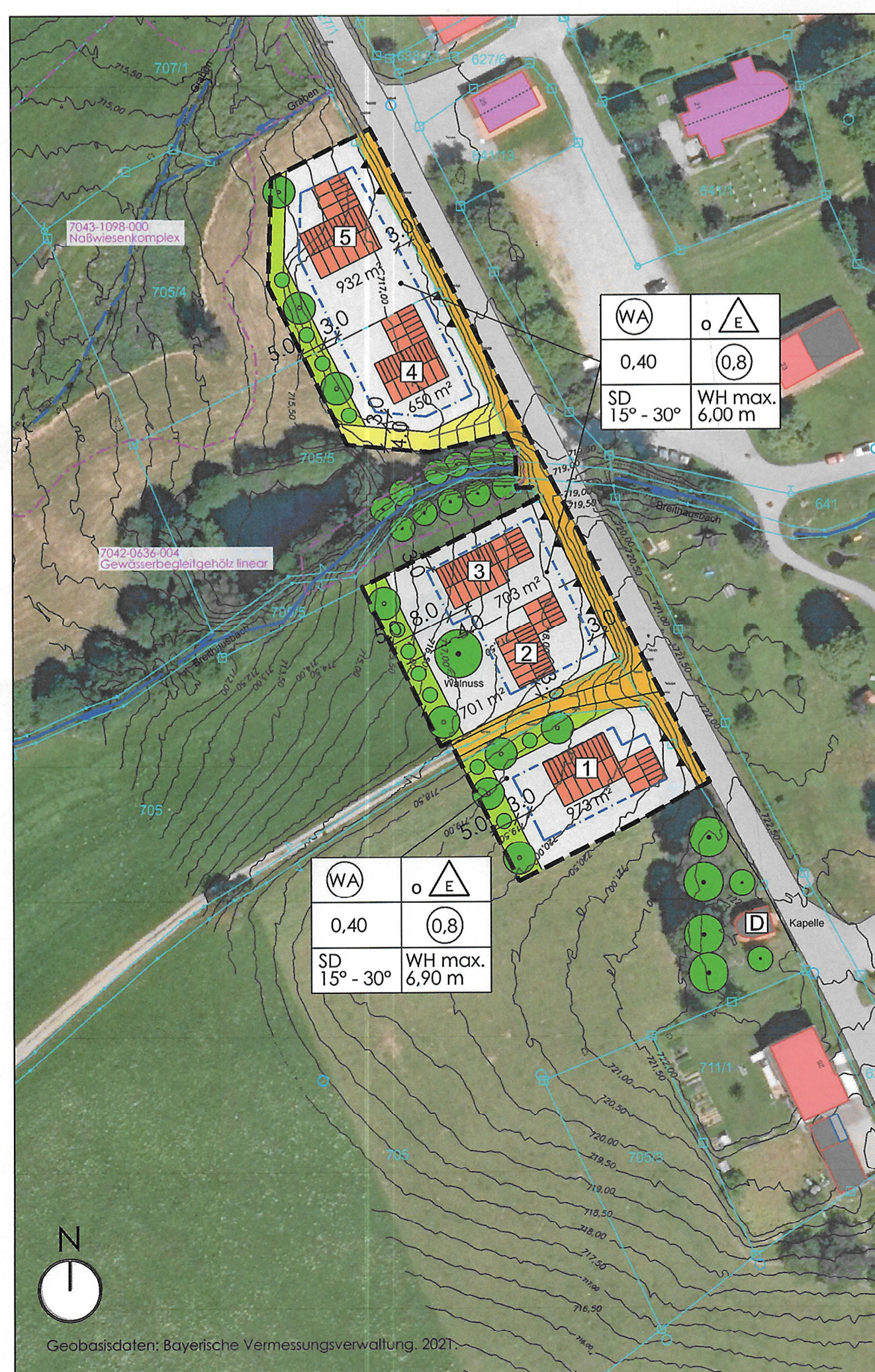
Sankt Englmar, den 29.12.2025

8. **Ausfertigung.** Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausfertigt.
 Sankt Englmar, den  (A. Piemleier, 1. Bürgermeister) (Siegel)

9. **Bekanntmachung / Inkrafttreten**
 Die Gemeinde Sankt Englmar hat den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekannt gemacht. Der 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. Piemleier, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Bebauungsplan

M 1:1.000



mks
 Architekten - Ingenieure GmbH

GEMEINDE SANKT ENGLMAR BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "RETTEBACH-SÜD"

PLANBLATT SATZUNG	PLANNUMMER B 1.0
BAUURT PROJEKT Gemeinde Sankt Englmar Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Rettenbach-Süd"	PROJEKTNUMMER 2021-41
VERFAHRESTRÄGER Gemeinde Sankt Englmar Rathausstraße 6 94379 Sankt Englmar	LANDRES STADT Straubing-Bogen
BEAUFTRAGTE GEMEINDE SANKT ENGLMAR RATHAUSSTRASSE 6 94379 SANKT ENGLMAR	REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern
STELLUNG Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen / Hinweise	MAßSTAB 1:1.000