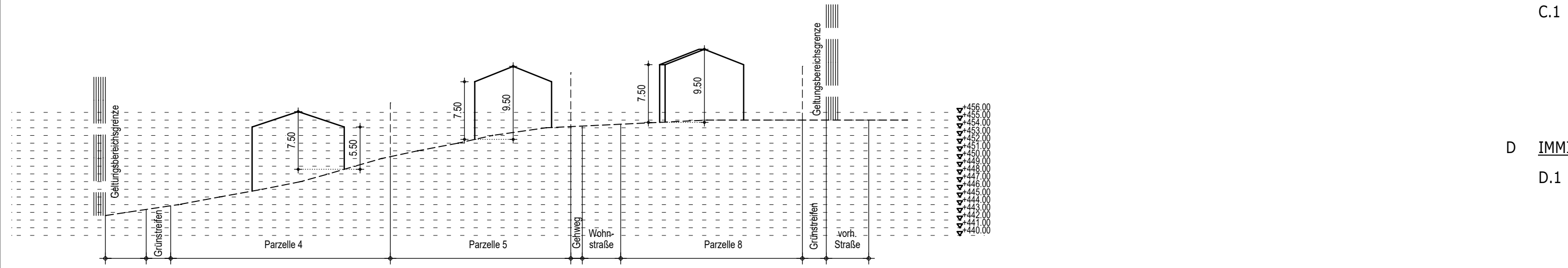
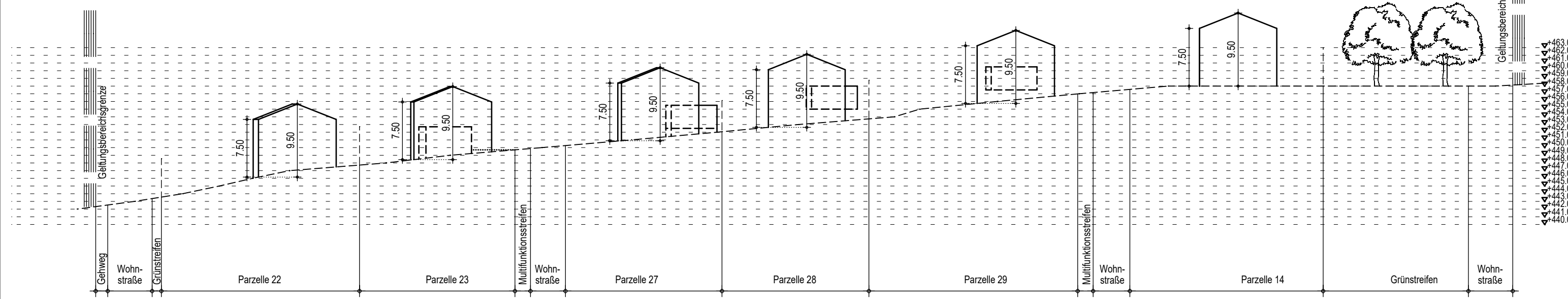


SCHNITT 1-1, M 1:100

SCHNITT 2-2, M 1:100



SCHNITT A - A, M 1:500



SCHNITT B - B, M 1:500

TEXTLICHE HINWEISE

- A WASSER**
- A.1 Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser genutzt werden.
A.2 Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
A.3 Das Auftreten von Schichtwasser kann nicht ausgeschlossen werden.
A.4 Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist das DWG-Regelwerk, Hinweis GW-125, zu beachten.
- B ENERGIE**
- B.1 In die Dachflächen integrierte Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.
B.2 Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von beidseits 2,50 m von Erkkabeln vorgekommen werden, sind im Einvernehmen mit den zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- C DENKMALSCHUTZ**
- C.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (§ 8 Abs. 1 DSchG).
- D IMMISSIONSSCHUTZ**
- D.1 Der Geltungsbereich ist auf drei Seiten von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerke sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.
D.2 Aus der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche, welche zur Weidewirtschaft genutzt wird (Gehegehaltung), ist mit zeitweiser erheblicher Lärm- und Geruchsbelastungen sowie mit einem erhöhten Aufkommen von Insekten zu rechnen.
- E ARTENSCHUTZ**
- E.1 Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbot nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 01. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrünungsmaßnahmen (z. B. Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 BAUWEISE**
- 0.1.1 offen nach §22 Abs. 2 BauNVO
- 0.2 GEBÄUDE**
- 0.2.1 E1: **Frirstrichtung:** die einzuhaltende Frirstrichtung verläuft parallel zum Mitteltrich
Wandhöhe: max. 7,5 m, gemessen taleitig ab OK. vorh. Gelände bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit OK. Dachhaut. max. 9,5 m ab OK. vorh. Gelände
Firsthöhe: Satteldach
Dachform: Ziegel- oder Betondachplatten rot, braun oder grau
Dachdeckung: sind ab einer Neigung von 35° des Hauptdaches zulässig
Zwerggiebel: max. Länge: 1/3 der Traufänge des Hauptgebäudes
Wohnheiten: - Dachformen: Satteldach, Schieppdach. max. 2
- 0.2.2 E2: **Frirstrichtung:** die einzuhaltende Frirstrichtung verläuft parallel zum Mitteltrich
Wandhöhe: max. 5,0 m über OK. Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Garagenzufahrt.
Firsthöhe: max. 7,0 m über OK. Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Garagenzufahrt.
Dachform: Satteldach
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachplatten rot, braun oder grau
Dachgauben: sind ab einer Neigung von 35° des Hauptdaches zulässig
Zwerggiebel: max. Länge: 1/3 der Traufänge des Hauptgebäudes
Wohnheiten: - Dachformen: Satteldach, Schieppdach. max. 2
- 0.2.3 E3: **Frirstrichtung:** die einzuhaltende Frirstrichtung verläuft bei Satteldächern parallel zum Mitteltrich
Wandhöhe: max. 5,50 m, gemessen an der Süd-Ost-Ecke der Wohngebäude bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit OK. Dachhaut.
Firsthöhe: max. 7,50 m, gemessen an der Süd-Ost-Ecke der Wohngebäude bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit OK. Dachhaut.
Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach.
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachplatten rot, braun oder grau
Dachgauben: sind ab einer Neigung von 35° des Hauptdaches zulässig
Zwerggiebel: max. Länge: 1/3 der Traufänge des Hauptgebäudes
Wohnheiten: - Dachformen: Satteldach, Schieppdach.
- 0.3 GELÄNDEGESTALTUNG**
- 0.3.1 Stützmauern sind im Bereich der Garagenzufahrten bis 0,30 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt OK. Straße mit OK. Gelände an der Grundstücksgrenze. Bei den Parzellen 1 bis 3 sind Stützmauern bis max. 2,0 m zulässig.
0.3.2 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m ab natürlichem Gelände, bei den Parzellen 1 bis 3 bis max. 2,0 m, zulässig.
- 0.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**
- 0.4.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
0.4.2 Als Dachformen sind zulässig: Satteldach, Pultdach, Flachdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.5 EINFRIEDUNGEN**
- 0.5.1 Holz- und Metallzäune sowie Schnitthecken und freiwachsende Hecken mit einer Höhe bis maximal 1,20 m sind zulässig. Sockel sind unzulässig. Zum Straßenraum sind auch Mauern und Gabionen zulässig.
Die Höhe der Einfriedungen bezieht sich - für Straßenseitige Einfriedungen auf OK. Straße.
- für Einfriedungen zwischen den Grundstücken auf die natürliche Geländeoberfläche.
- 0.6 ABSTANDSFLÄCHEN**
- 0.6.1 Gem. Art. 6 Absatz 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
- 0.7 FESTSETZUNG VON GRENZGARAGEN DURCH ABWEICHENDE BAUWEISE UND DER HÖHENLAGE DER GARAGEN**
- 0.7.1 abweichende Bauweise und Festsetzung der Höhenlage für Garagen und Carports (§22 Abs. 4 BauNVO und §9 Abs. 3 BauGB)
Täfelung von der Erschließungsstraße liegende Garagen und Carports dürfen bis an die Grenze herangebaut werden. Die Wandhöhe wird auf max. 3,0 m ab OK. Erschließungsstraße, gemessen im Schnittpunkt der Erschließungsstraße und der anzubauenden Grenze festgesetzt.
- 0.8 GRÜNORDNUNG**
- § 9 Abs. 1 Nr. 4, 5, 10, 15, 16, 17, 20 und 21 BauGB
- 0.8.1 öffentliche Grünflächen**
- 0.8.1.1 Entlang von Flur-Nr. 553/31 ist ein 5-10 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit großen Laubbäumen vorhanden. Diese Fläche dient als Trenn- und Abschirmgrün zwischen alter und neuer Bebauung sowie zur Verbesserung des klimatischen Luftaustausches. Auf Flur-Nr. 550 liegt ein Ackergrund, der derzeit als Wiese genutzt wird. Auf dem Grundstück befinden sich zwei große Eichen, eine Wildkirsche und eine Wildbirne. Dieses Grundstück liegt an exponierter Stelle und soll mit der Pflanzung weiterer Großbäume als Ortsrandgrünung ausgebaut werden. Diese Ortsrandgrünung wird auch nach Süden und Norden hin ausgedehnt, so dass die gesamte Ostseite des Planungsgebietes eingegrünt wird.
- 0.8.2 private Grünflächen**
- 0.8.2.1 Je Grundstück ist ein Obstbaum-Hochstamm (Pflanzqualität H STU 8-10) zu pflanzen.
0.8.2.2 Gebölzplantzungen
0.8.2.3 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
0.8.2.4 Leitungsstrassen
0.8.2.5 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch im öffentlichen Wege- und Straßenraum zu verlegen. Die festgesetzten Baumstandorte sind bei der Trassenwahl zu berücksichtigen.
- 0.9 VERKEHRSFLÄCHEN - BELÄGE**
- 0.9.1 öffentliche Verkehrsflächen
Öffentliche Straßen und Fußwege sind als Asphalt- oder Pflasterflächen auszuführen. Öffentliche Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen.
0.9.2 private Verkehrsflächen
Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze sind wasserdrüchlässig, z. B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster zu gestalten.

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
- 1.1 Wohnbauflächen
- 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete nach §4 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen sind:
§4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes
§4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
§4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen
§4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe
§4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- 2.5 Grundflächenzahl Bei Haustyp E1 u. E2 GRZ 0,35
Bei Haustyp E3 GRZ 0,4
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
- 3.5 Baugrenze
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN** (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 geplante Straßenverkehrsfläche, öffentlich
6.1.1 öffentlicher Straßenraum mit Nebenanlagen
6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 9. GRÜNFLÄCHEN** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1 öffentliche Grünflächen - Ortsrandgrünung, keine Düngung
9.2 öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün - Multifunktionsstreifen in wasserdrüchlässiger Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Kies, Schotterrasen). Im Bereich der Baumstandorte sind mind. 2,0 m x 2,0 m große Baumscheiben als Schotterrasen oder Rasenflächen herzustellen.
9.3 öffentliche Grünflächen - Spielplatz

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLANZUNG UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.1 zu pflanzender Großbaum (Pflanzqualität H STU 16-18) in öffentlichen Grünflächen
13.2.2 zu pflanzender Straßenbaum (Pflanzqualität H STU 16-18) in den "öffentlichen Grünflächen"
13.2.3 je Grundstück ein Obstbaum-Hochstamm (Pflanzqualität H STU 8-10) gemäß Artenliste Punkt 0.8.3.1 zu pflanzen.
13.2.4 Baumbestand, zu erhalten
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
15.15. Hauptfrirstrichtung, zwingend einzuhalten
15.16. Garagen und Stellplätze mit Zufahrt in Pfeilrichtung
15.17. Maßzahl

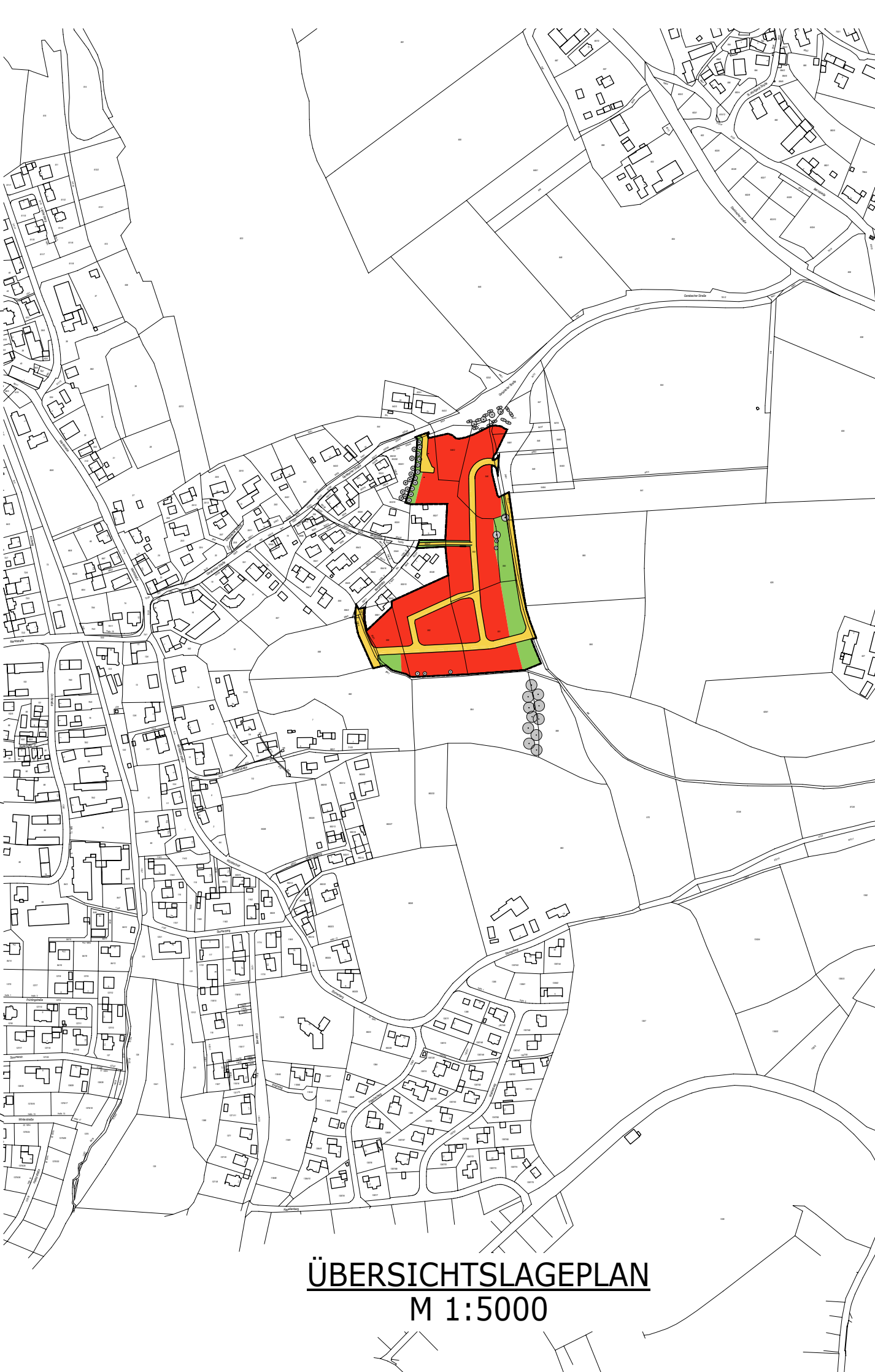
PLANZEICHEN ALS HINWEIS

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- 16. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- 16.1 geplante Grundstücksgrenzen
16.2 Nummerierung der im Geltungsbereich vorhandenen und geplanten Baugrundstücke
16.3 Höhenlinie 1 m - Schritt aus dem Digitalen Geländemodell des Ing.-Büro Schmechtig
16.4 Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche für Grundst. beim Ausbau der Gerabacher Straße
16.5 Grenze der CEF-Maßnahme für den Ausbau der Gerabacher Straße
16.6 flächiger Gehölzbestand
B212
B112
16.7 Extensivgrünland auf Normalstandort mit dem Ziel mäßig extensives, artenarmes Grünland artenreiches Extensivgrünland
G211
G214
16.8 Gehölzbestand im Umfeld
- 17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN**
- 17.1 Katasterfestpunkt
17.2 Flurstücksgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt und Zahlennachweis
17.3 Flurstücksgrenze mit unabgemarktem Grenzpunkt und graphischem Nachweis
17.4 bestehendes Wohngebäude, oberirdisch
17.5 bestehendes Nebengebäude, oberirdisch
17.6 unterirdische Gebäude
17.7 Arkade, Passage, Durchfahrt
17.8 Grube, Schacht, Klärbecken, Silo
17.9 735/23 oder 732/23 Flurstücksnummern



BEBAUUNGSPLAN
M 1:1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1:5000

BEBAUUNGSPLANUNTERLAGEN

Der Bebauungsplan "SCHUSTERFELD" besteht aus dem Gehelt mit Begründung, Umweltbericht, Liste der heimischen Gehölzarten, Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung M 1:1000 und planlichen und textlichen Festsetzungen sowie planlichen Hinweisen zur Höhenentwicklung des Baugeländes.

1. Die Gemeinde Bayerbach hat in der Sitzung vom 11.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "SCHUSTERFELD" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.07.2018 hat in der Zeit vom 27.07.2018 bis 27.08.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.07.2018 hat in der Zeit vom 27.07.2018 bis 27.08.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 17.10.2018 wurden die Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2018 bis 03.12.2018 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 17.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2018 bis 03.12.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Bayerbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.12.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2018 als Satzung beschlossen.

Bayerbach, den

1. Bürgermeister Bindhammer

Z. Ausgefertigt

Bayerbach, den

1. Bürgermeister Bindhammer

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 14.12.2018 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 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 14 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bayerbach, den

1. Bürgermeister Bindhammer

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 27 "SCHUSTERFELD"

GEMEINDE: BAYERBACH
LANDKREIS: LANDSHUT
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

NORDEN

BEBAUUNGSPLAN 100% ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Bayerbach erlässt gemäß § 13a i. V. m. und § 13b und i. m. V. m. § 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch Artikel 9a Absatz 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) und der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BayNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG.

Stand der Planung: **ENTWURF**

Datum Name
Gez. 18.07.18, L.B.M.
Gebl. 17.10.18, L.B.M.
Gebl. 12.12.18, L.B.M.

ARCHITEKT UND STADTPLANER
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer
Tel.: 08774/96996-0 Fax: 08774/96996-19
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach
Bayerbach, den 12.12.2018