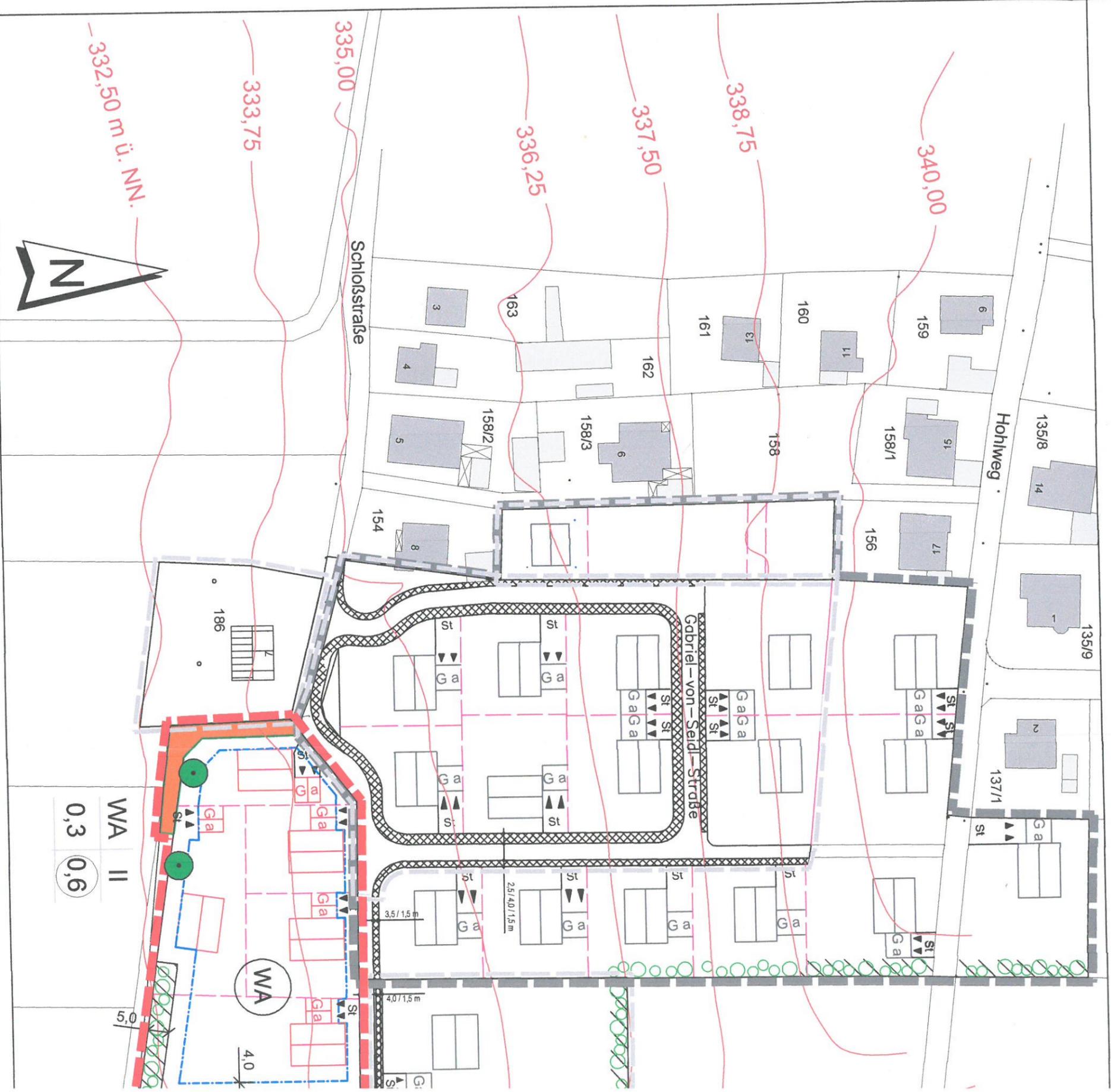


**DECKBLATT NR. 2  
ZUR ERWEITERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
WA "SCHLOSSSTRASSE" MÜNSTER  
(§ 13 BauGB)**

**M: 1 / 1.000**



WA II  
0,3 0,6

## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

(SOWEIT SIE DIE ÄNDERUNGEN BETREFFEN)

ERLÄUTERUNG ZUR NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
4. ANZAHL DER GESCHOSSE
3. GRUNDFLÄCHENZAH
4. GESCHOSSFLÄCHENZAH

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABSATZ 1 NR. 1 BAUGB - §§ 1 - 11 BAUVVO)

(WA)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUVVO

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABSATZ 1 NR. 1 BAUGB - § 16 BAUVVO)

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

GFZ 0,60                    MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAH

GRZ 0,30                    MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAH

II                                ZULÄSSIG SIND MAXIMAL 2-GESCHOSSIGE GEBÄUDE

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZE (ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE)

(§ 9 ABSATZ 1 NR. 2 BAUGB - §§ 22 UND 23 BAUVVO)

BAUGRENZE (§ 23 ABS. 1 UND 3 BAUVVO)

### 4. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN

(§ 9 ABSATZ 1 NR. 15 BAUGB)

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE, BEGRÄNZUNG SONSTIGER VERKEHRSFÄCHEN

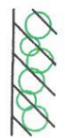
ÖFFENTLICHE UNBEFESTIGTE VERKEHRSFÄCHE, (SCHOTTERSTRASSE)

### 5. GRÜNFLÄCHEN UND FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 ABSATZ 1 NR. 20 BAUGB)



STANDORTGEBUNDENE GROSSKRONIGE EINZELBÄUME



BEPLANTUNG DER ORTSRANDEINGRÜNNUNG MIT HEIMISCHEN STANDORTGERECHTEN STRÄUCHERN AUF PRIVATEN FLÄCHEN (SCHEMATISCHE DARSTELLUNG)

### 6. SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES WA "SCHLOSSSTRASSE"



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES GEPL. ERWEITERUNG DECKBLATT NR. 2



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES EINES DECKBLATTES DES BEBAUUNGSPLANES, WELCHES IN EINEM SEPARATEN BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLT IST



ZUFAHRT VON ÖFFENTLICHER VERKEHRSFÄCHE

### 7. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

K 5.0

MASSZAH



VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEINEN



VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE



VORGESCHLAGENE BEBAUUNG (HAUPTGEBÄUDE MIT GARAGE) MIT VORGESCHLAGENER FIRSTRICHTUNG



BESTEHENDE GEBÄUDE (AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES) WOHN- UND SONSTIGE GEBÄUDE (Z.B. BETRIEBSGEBÄUDE, NEBEN- UND ANNEBEN- GEBÄUDE)

335.00

HÖHENSCHICHTLINIEN BESTANDSGELÄNDE

147

FLURSTÜCKSNUMMER

Schloßstraße INNERÖRTLICHE VERKEHRSSTRASSE MIT NAMENSBEZEICHNUNG

## II. FESTSETZUNGEN

### 1. UMSETZUNG, PFI

(§ 9 ABSATZ 1 NR. 15, 25 BAUGB)

Die privaten Grünfläche anzulegen, zu sichern u nach Erstellung der Pflanzungen muss den entsprechen.

Für die im Plan festgesetz (Pflanzenauswahl siehe I

#### Pflanzqualität:

großkronige Bäume: H: 3 heimische Obstbäume: f Sträucher: 3xv.Str. min. 3

### 2. FESTSETZUNGEN

(§ 9 ABSATZ 1 NR. 25 BAUGB)

Private Grünflächen Pro Parzelle ist je 350 n pflanzen.

Zur Einbindung des Bau Südostseite auf mind. 50 heimischen Laubgehölzen f Zudem werden an der süd Einzelbäume zur Einbindung werden.

Die gesetzlichen Grenzabst:

### 3. ZU VERWENDEND

(§ 9 ABSATZ 1 NR. 20 BAUGB)

#### Pflanzenliste:

#### Großkronige Bäume:

Acer platanoides S  
Quercus robur S  
Tilia cordata V  
Ulmus laevis F

#### Sträucher:

Cornus sanguinea H  
Corylus avellana F  
Lonicera xylosteum H  
Prunus spinosa S  
Prunus padus T  
Rhamnus frangula F  
Sambucus nigra S  
Viburnum lantana V  
Viburnum opulus G

## III. HINWEISE

### 1. SCHUTZGEBIETSZI

Nach dem neuen Schutzgebi Schutzgebietszone W III B zu Insbesondere von Bedeutung - die Forderung nach Ans Abwasserleitungen und c wiederkehrend alle 5 Jahre S - Bohrungen sind nicht erlau - beim Anlegen und Erwe "Richtlinien für bautechnisch jeweils geltenden Fassung zu

### 2. NUTZUNG VON REC

Nach der geltenden Wasser öffentliche Wasserversorgu ausschließllich aus dieser Niederschlagswasser darf ord die Einleitung des Niederschla verordnung - NW/FreiV - vom schadlosen Einleiten von ge: 17.12.2008 zu beachten. Die geeignete Rückhalteeinrichtu kommunale Leitungssystem (F

# FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

## 1. UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄT, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9 ABSATZ 1 NR. 15, 25 BAUGB)

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen sind nur heimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste); Mischung der einzelnen Baumarten ist zulässig.

### Pflanzenqualität:

großkronige Bäume: H; 3 xv, STU 16-18

heimische Obstbäume: H; 3xv, STU 12-1-14

Sträucher: 3xv, Str. min. 3-5 Triebe, 60-100 cm

## 2. FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

(§ 9 ABSATZ 1 NR. 25 BAUGB)

Private Grünflächen

Pro Parzelle ist je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein großkroniger Einzelbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird für die ortstrandbildende Ost- bzw. Südostseite auf mind. 50 % der Grundstücksbreite eine 5 m breite Strauchbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Zudem werden an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze zwei standortgebundene großkronige Einzelbäume zur Einbindung festgesetzt. Die Standorte können jeweils um bis zu 2 m verschoben werden.

Die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Art 47 und 48 AGBGB der Pflanzungen sind zu beachten.

## 3. ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

(§ 9 ABSATZ 1 NR. 20 BAUGB)

### Pflanzliste:

#### Großkronige Bäume:

Acer platanoides  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Ulmus laevis

#### Kleinkronige Bäume:

Heimische Obstbäume

#### Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriege
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball

## HINWEISE

### 1. SCHUTZGEBIETSZONE

Nach dem neuen Schutzgebietsvorschlagn wird der gesamte Geltungsbereich der

**Schutzgebietszone W III B** zugeordnet.

Insbesondere von Bedeutung sind in diesem Bereich folgende Auflagen:

- die Forderung nach Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal samt Druckproben der Abwasserleitungen und der dazugehörigen Anlagen (Druckprüfung vor Inbetriebnahme, wiederkehrend alle 5 Jahre Sichtprüfung, alle 10 Jahre Druckprobe)
- Bohrungen sind nicht erlaubt
- beim Anlegen und Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind die "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)" in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

### 2. NUTZUNG VON REGENWASSER

Nach der geltenden Wasserabgabensatzung des Zweckverbandes ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NW/FreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Das Oberflächenwasser ist innerhalb der öffentlichen Einrichtungen in geeignete Rückhalteanlagen (z.B. Regenwasserzisternen) aufzunehmen und gedrosselt an das kommunale Leitungssystem (Regenwasserkanal) abzugeben.

# FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

lit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan  
inzureichen. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung und  
ieländemodellierung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nachzuweisen und  
is zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

# ALLLASTEN UND BODENSCHUTZ

llasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.  
lliken im Zuge von Baumaßnahmen Alllasten oder Alllastenverdachtsflächen zu Tage treten,  
nd die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

# Bodenschutz

ei eventuell erforderlichen Aushubarbeiten wird empfohlen, das anstehende Erdreich generell  
n einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Offensichtliche Störungen  
ter andere Verdachtsmomente (Geruch, Optik, etc.) sind den zuständigen Behörden zu  
elden.

# DIE ZEICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

"SCHLOSSSTRASSE" RECHTSVERBINDLICH SEIT 16. 07. 2008, HABEN WEITERHIN  
GÜLTIGKEIT, SOFERN SIE NICHT DURCH DIE FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNGS-  
PLANUNG AUFGEHOBEN WERDEN (GÜLTIG FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH)

## Bebauungsplanunterlagen:

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße"  
in Münster besteht aus dem Geheft: Begründung, Planunterlage Deckblatt zum  
Bebauungsplan M: 1/1.000, sowie planlichen und grünordnerischen Festsetzungen.

## Verfahrenshinweise:

Gemeinderat der Gemeinde Steinach hat am 01. August 2019 beschlossen, Aufstellung des Deckblatts Nr. 2 zum  
Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Münster durchzuführen.

Steinach, den... **2.0. APR. 2022**  
Gemeinde Steinach  
Christine Hammerschick  
1. Bürgermeisterin

Vorentwurf des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Münster  
F. vom 20.03.2018 wurde mit Begründung in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der  
t vom 23.09.2019 bis 23.10.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich  
annt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom  
2. SEP. 2019 durchgeführt.

Steinach, den... **2.0. APR. 2022**  
Gemeinde Steinach  
Christine Hammerschick  
1. Bürgermeisterin

Entwurf des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Münster i.d.F.  
n 24.08.2020 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2021 bis 23.04.2021 öffentlich  
gelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger  
ntlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom **2.3. MRZ. 2021** durchgeführt.

Steinach, den... **2.0. APR. 2022**  
Gemeinde Steinach  
Christine Hammerschick  
1. Bürgermeisterin

Entwurf des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Münster i.d.F.  
n 17.05.2021 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2021 bis 02.08.2021 erneut  
ndlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der  
ger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom **3.0. JUNI 2021** durchgeführt.

Steinach, den... **2.0. APR. 2022**  
Gemeinde Steinach  
Christine Hammerschick  
1. Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in  
nster wurde am 21.10.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2  
n Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Münster ist damit in Kraft getreten.

Steinach, den... **2.1. APR. 2022**  
Gemeinde Steinach  
Christine Hammerschick  
1. Bürgermeisterin

## Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung (BGBl. I S. 3634)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes 375)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 12)
- Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGE Planzeilenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BjGBl. S. 12), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1240), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2021 (BGBl. I S. 2440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 1740), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 2440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt ge des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)

Alle Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien können bei der Ge  
Sportzentrum 1, 94377 Steinach nach Terminvereinbarung zusam  
Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.



**DECKBLATT NR.: 2  
ERWEITERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES  
MIT INTEGRIERTER GRÜ  
FÜR DAS  
ALLGEMEINE WOHNUNG  
"SCHLOSSSTRASSE" I  
(\$13 BauGB)**

M: 1/1.000  
Gemarkung:  
Gemeinde:  
Landkreis:  
Regierungsbezirk:

## Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA  
Gemeinde Steinach wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist ar  
rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am **2.0. APR. 2022** beke  
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass **das Deckb**  
integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Münster im Rathaus de  
allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.  
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die frist  
Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung  
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Mü  
Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine  
BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens-  
Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Voi  
Bebauungsplans und zum Flächennutzungsplan und nach § 214 Abs.  
Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem In  
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in  
Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).  
Abs. 1, Satz 1, des § 215 BauGB gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214

Steinach, den... **2 1 APR. 2022**  
Christine Hammerschick  
1. Bürgermeisterin



## ENTWURFSBEARBEITUNG: PLANFERTIGER:

Vorentwurf Fassung 20.03.2018 ALFONS EIGLSPERG  
Vorentwurf geändert am 24.08.2020 LINDENSTRASSE 28  
Vorentwurf geändert am 17.05.2021 94356 KIRCHROTH  
Entwurf vom 21.10.2021 TEL. 09428 / 8499  
FAX 09428 / 949546