

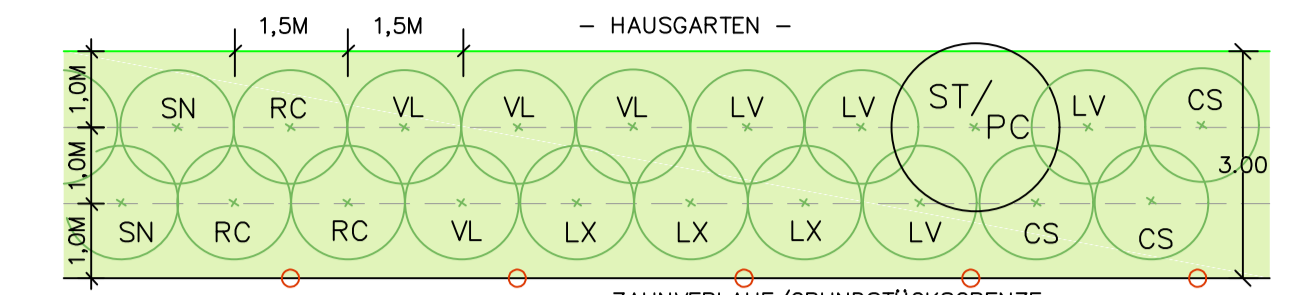
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "WOLFERSZELLER WEG"
GEMEINDE STEINACH



PFLANZBEISPIELE M = 1:100

PARZELLE 1

ORTSRANDBILDENDE, 2-REIHIGE, PRIVATE STRAUCH- UND HEISTERPFLANZUNG AUF MIND. 50% DER JEWEILIGEN LÄNGE, MINDESTBREITE 3 M, HEISTERANTEIL 5% (VGL. ZIFF. 3.1.5 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT)



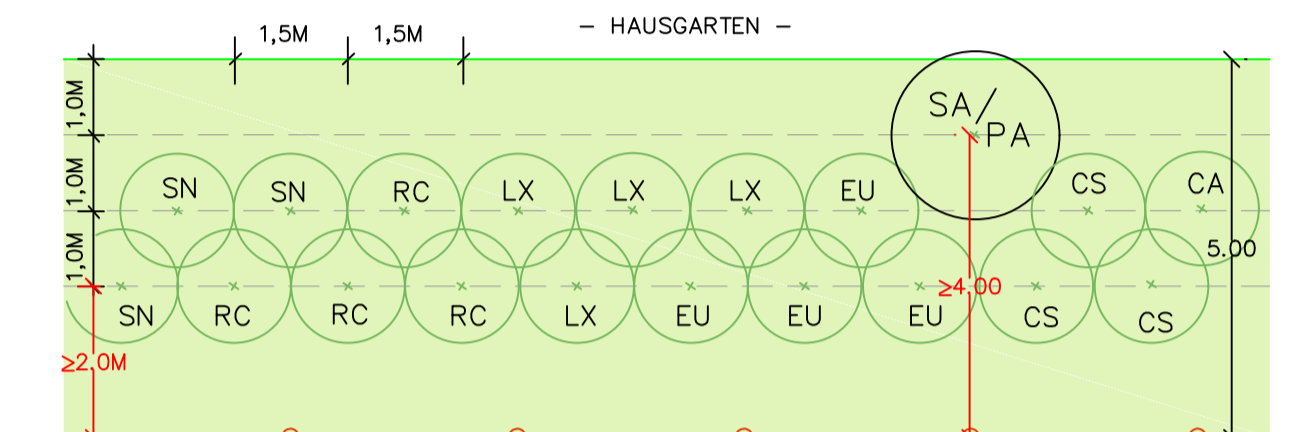
GRENZABSTAND ZUR LANDWIRTSCHAFT ENTFÄLLT BEI GLEICHEM GRUNDSTÜCKSBESITZER

HEISTER
PC = PYRUS COMMUNIS
ST = SORBUS TORMINALIS

STRÄUCHER
CS = CORNUS SANGUINEA
LV = LIGUSTRUM VULGARE
LX = LONICERA XYLOSTEUM
RC = ROSA CANINA
SN = SAMBUCUS NIGRA
VL = VIBURNUM LANTANA

PARZELLEN 2-6

ORTSRANDBILDENDE, 2-REIHIGE, PRIVATE STRAUCH- UND HEISTERPFLANZUNG AUF MIND. 50% DER JEWEILIGEN LÄNGE, MINDESTBREITE 5 M, HEISTERANTEIL 5% (VGL. ZIFF. 3.1.5 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT)



GRENZABSTAND ZUR LANDWIRTSCHAFT MIT BÄUMEN UND HEISTERN ≥ 4,00 M MIT STRÄUCHERN ≥ 2,00 M

HEISTER
PA = PRUNUS AVIUM
SA = SORBUS AUCUPARIA

STRÄUCHER
CA = CORYLUS AVELLANA
CS = CORNUS SANGUINEA
EU = EUONYMUS EUROPAEUS
LX = LONICERA XYLOSTEUM
RC = ROSA CANINA
SN = SAMBUCUS NIGRA

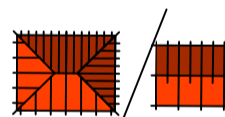
A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO DIE AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3 BAUNVO SIND NICHT ZULÄSSIG

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



MÖGLICHE BAUKÖRPER – MAX. ZWEI VOLLGESCHOSSE (II) – TRAUFEITIGE WANDHÖHEN UND MAX. FIRSHÖHEN S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT!

2.2 GFZ MAX. 0,6

MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHLE

2.3 GRZ MAX. 0,4

MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHLE

2.4 SD,(K-)WD,PD,u,FD

ZUL. DACHFORMEN: SATTELDACH, (KRÜPPEL-)WALMDACH, PULTDACH, UNTERGEORDNETES FLACHDACH

2.5 12-35°, BEI PD 12-22°

ZUL. DACHNEIGUNGEN: 12-35°, BEI PULTDÄCHERN (PD) 12-22°

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1

OFFENE BAUWEISE

3.2

JE PARZELLE IST EIN EINZEL- ODER EIN DOPPELHAUS MIT 2 DHH ZULÄSSIG; MAX. 2 WE/EFH, MAX 1 WE/DH-HÄLFTE

3.3

BAUGRENZEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN

4.1

ÖFFENTLICHER FELDWEG, SPURPLATTEN

4.2

PRIVATE GARAGE MIT STAUHAUS, EINZÄUNUNG ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SOWIE BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ODER BETONFLÄCHEN SIND UNZULÄSSIG ZIFF. 2.2.2 FF DER FEStS. D. TEXT BEACHTEN!

4.3

BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4, 11 BAUGB

5. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

5.1

PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG "RANDEINGRÜNUNG": BREITE 3 BZW. 5 M; KEINE ANLAGEN – AUCH KEINE BAURECHTLICH GENEHMIGUNGSFREIE ANLAGEN LT. BAY. BAUORDNUNG – ZULÄSSIG.

5.2

MIND. 2-REIHIGE GEHÖLZPFLANZUNGEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG AUF MIND. 50% DER GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN AUS GEBIETSEIGENEN GEHÖLZEN (VORKOMMENSBEBIET 3, SÜDOST-DEUTSCHES HÜGEL- UND BERGLAND), S. ZIFF 3.1.1 D. FEStS. D. TEXT; 5% HEISTER, 95% STRÄUCHER

5.3

ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG: 1 BAUM JE ANGEFANGENE 300 QM GRUNDSTÜCKSFÄCHE ARTEN GEM. AUSWAHLISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5.4

FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT = 1.904 QM TATSÄCHLICHE AUSGLEICHSLÄCHE

5.4.1

PFLANZUNG VON OBSTBÄUMEN (13 STÜCK), STANDORTE VARIABEL MINDESTQUALITÄT: HOCHSTAMM, 2x VERPFLANZT, STU 10-12 CM; PFLANZABSTAND 10-15 M PFLANZUNG IN ENGMASSIGES DRAHTGEFLECHT ZUM SCHUTZ DER WURZELN VOR WÜHLMÄUSEN BAUMSTÜTZEN, VERBISS- UND FEGESCHUTZ (WILD- UND WEIDETIERE) ANBRINGEN VERWENDUNG REGIONALER ODER LOKALER SORTEN, ARTEN GEM. AUSWAHLISTE ZIFF. 3.1.3 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5.4.2

AUSGANGSZUSTAND: WIRTSCHAFTSGRÜNLAND, INTENSIV GENUTZT, INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES – TEILFLÄCHE 1: FL.NR. 1199/T, GMKG. STEINACH, 420 QM – TEILFLÄCHE 2: FL.NR. 1199/T, GMKG. STEINACH, 1.484 QM ENTWICKLUNGSZIEL: ARTENREICHES EXTENSIVGRÜNLAND IM KOMPLEX MIT STREUOBSTBESTAND

5.4.3

PFLEGE: ZWEIMALIGE MAHD/JAHR: 1.SCHNITT 15.06. – 30.06. 2.SCHNITT 01.09. – 30.09. (OPTIMAL IN 1. SEPTEMBERHÄLFTE)

5.4.4

ABGRENZUNG DER TEILFLÄCHEN 1 UND 2 DER AUSGLEICHSLÄCHE

5.5

GRENZABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN GEM. ART. 48 ADBGB: 2 M MIT STRÄUCHERN 4 M MIT BÄUMEN UND HEISTERN ENTFÄLLT BEI GLEICHEM GRUNDSTÜCKSBESITZER

5.5

ALLGEMEINES: – MAHD JEWEILS UNTER ABFUHR DES MÄHGUTES (KEINE MULCHMAHD) – KEIN EINSATZ VON ORGANISCHEN ODER MINERALISCHEN DÜNGEMITTELN, CHEM. PFLANZENSCHUTZMITTELN SOWIE BIOZIDEN, KEINE KALKUNG – KEINE KALKUNG DER STÄMME – BEIM AUFTRETEN VON PROBLEMKRÄUTERN ODER NEOPHYTEN PFLEGE IN ABSTIMMUNG MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ANPASSEN – ÄNDERUNGEN VON DEN PLANLICHEN SOWIE TEXTLICHEN VORGÄBEN NACH MASSGABE DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE GRUNDSÄTZLICH MÖGLICH

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, CA. 6.784 QM; DAVON CA. 4.880 QM ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA), 1.904 QM KOMPENSATIONSFLÄCHE

6.2

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES WA "OBERES DORF II" (SATZUNGSBESCHLUSS V. 09.03.2000)

6.3

MASSZAHLEN

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

S. EIGENES GEHEFT !

NUTZUNGSSCHABLONE	ANZAHL DER GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHLE GFZ (MAX.)
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRUNDFLÄCHENZAHLE	
GRZ (MAX.)	
BAUWEISE	DACHFORM / DACHNEIGUNG

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

S. EIGENES GEHEFT !

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- GEBÄUDEBESTAND: WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
- DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN
- VORHANDENE BÖSCHUNGEN
- HÖHENLINIEN (M. Ü. NN.) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERN ATLAS
- VORHANDENE HÖHENANGABEN LT. BÜRO WUTZ UND PARTNER, PARKSTETTEN
- MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG MIT PARZELLENUMMER
- VORGESCHLAGENE FIRSTRICHTUNGEN DER HAUPTGEBÄUDE
- VORGESCHLAGENE STANDORTE FÜR PKW-GARAGEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN
- VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
- WASSERSENSIBLER BEBIET NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM INFORMATIONSSYSTEM FÜR ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETE GEBIETE IN BAYERN
- BODENDENKMAL D-2-7041-0266, SIEDLUNG DER LINEARBAND-KERAMIK, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERISCHEN DENKMALATLAS
- VORH. 20 KV – ERDKABEL

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

WA "WOLFERSZELLER WEG"

GEMEINDE: STEINACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.10.2020 die Aufstellung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes beschlossen.

2. BETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11.01.2021 bis 12.02.2021. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.05.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom (Fristsetzung ebenfalls bis) durchgeführt.

3. SATZUNG Die Gemeinde Steinach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

STEINACH, den
Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

4. AUSFERTIGUNG Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

STEINACH, den
Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

5. INKRAFTTRETEN Die Gemeinde Steinach hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB den Bebauungs- mit Grünordnungsplan ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in Kraft.

STEINACH, den
Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

AUFGESTELLT 19-59

20.05.21	Billigungs- und Auslegungsbefreiung	HG
26.11.20	Auslegungsbefreiung	ES/HÜ
01.10.20	Aufstellungsbeschluss	ES/HÜ
Geß.	Anlass	von
Gepr.	SEPT. 2020	ES
Bea.	SEPT. 2020	HÜ

HEIGL landschaftsarchitektur
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Eloso-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@heigl.de | www.heigl.de