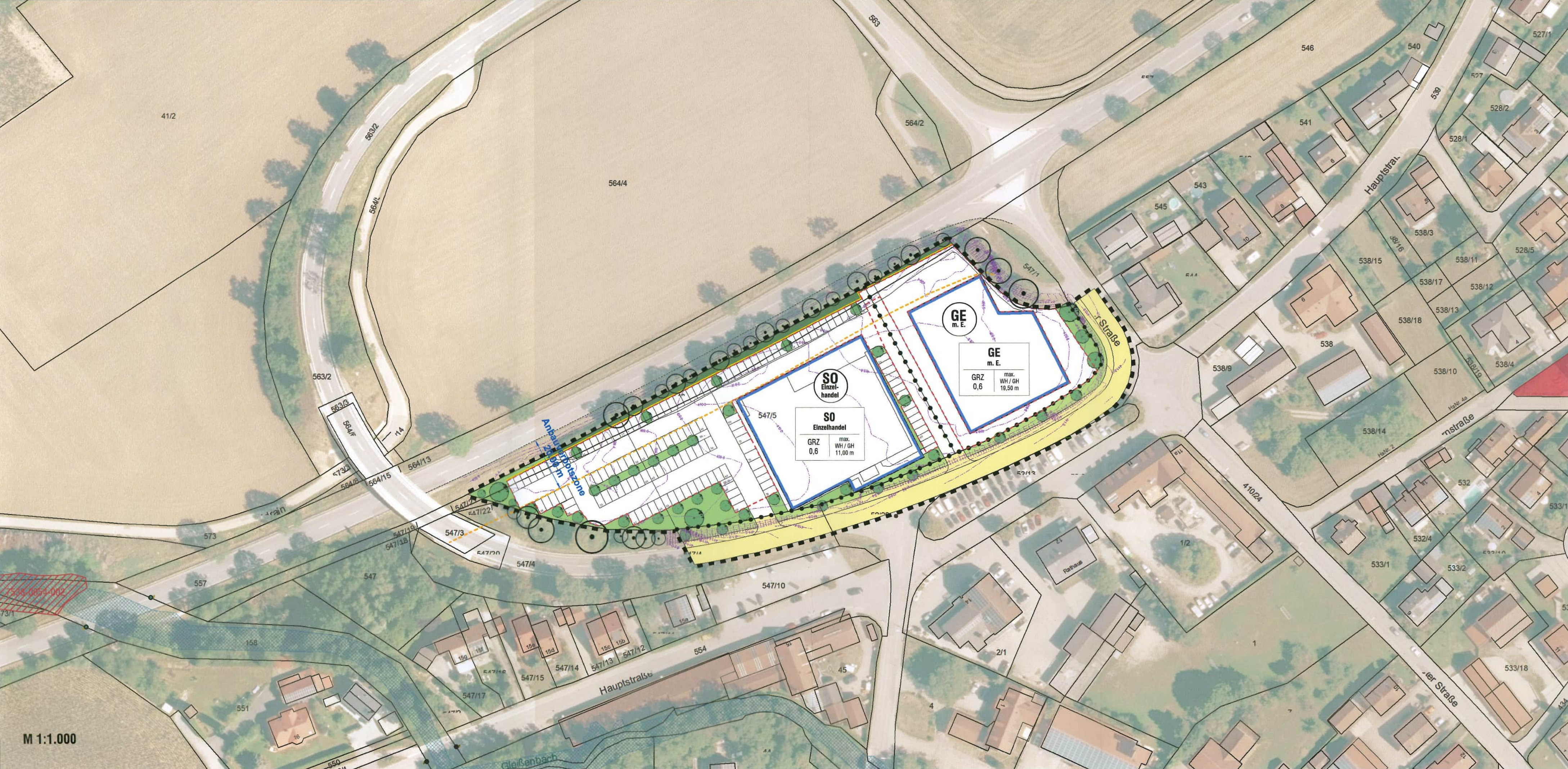


BEBAUUNGSPLAN "BANK U. EINZELHANDEL AN DER B11/VIECHT" MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN



PRÄAMBEL

Aufgrund des §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und über die Darstellung des Plankontents (Planzeichnungsverordnung, 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 201q (GVBl. S. 82), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Echting i.Ndb. folgenden

Bebauungsplan „Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 14.07.2025 mit:
 - Geltungsbereich, M 1 : 1.000
 - Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text
 - Verfahrensvermerken

Beigelegt sind:

- B) Begründung in der Fassung vom 14.07.2025
- C) Umweltbericht in der Fassung vom 14.07.2025
- D) Immissionschutztechnisches Gutachten (Immissionschutz) von Hooek & Partner Sachverständige PartG mbH – Beratende Ingenieure vom 15.04.2025
- E) Bodengutachten vom Fachbüro für Hydro- und Geologie „thgeo“ vom 18.12.2023
- F) Bestandsplan in der Fassung vom 17.03.2025
- G) Ökoto- und Ausgleichsflächen Abzuchung Fl.Nr. 1888/2, Gemarkung Wilsheim, Gemeinde Echting i.Ndb., Stand 17.03.2025 Fl.Nr. 553/5, Gemarkung Wilsheim, Gemeinde Wilsheim, Stand 14.07.2025 Fl.Nr. 434/33 TF, Gemarkung Echting, Gemeinde Echting i.Ndb., Stand 14.07.2025

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird in unterschiedlich genutzte Gebiete aufgeteilt:

- | | |
|-------------------|---|
| SO „Einzelhandel“ | Sonstiges Sondergebiet SO Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) |
| GE m. E. | Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) |

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO Einzelhandel

- 1.1.1 Das SO Einzelhandel wird als sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und dient der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts.

1.1.2 Im SO Einzelhandel zulässig sind:

- Großflächiger Einzelhandel mit den Hauptsortiment Lebensmittel samt Randsortimenten mit mind. 1.000 m2 und max. 1.200 m2 Verkaufsfläche;
- Elektro-Funkstellen als E-Ladestationen/-säulen;
- Werbeanlagen.

1.1.3 Im Obergeschoss zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- nicht störendes Gewerbe (ohne Einzelhandel),
- Anlagen für soziale Zwecke und
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE m. E.)

- 1.2.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Unzulässig sind:

- Einzelhandel;
- Tankstellen;
- Vergnügungsbetrieben.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Grundflächenzahl Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im sonstige SO Einzelhandel und im Gewerbegebiet GE m. E. beträgt 0,6.

- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte (§ 18 BauNVO)

- 2.2.1 SO „Einzelhandel“: Die zulässige Wandhöhe (WH) / Gesamthöhe (GH) beträgt 11,00 m. Die zulässige Wandhöhe (WH) / Gesamthöhe (GH) beträgt 19,50 m.

- 2.2.2 Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) ist 411,00 m ü. NN.

- 2.2.3 Oberer Bezugspunkt
 - für die Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut
 - für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
 - Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.

- 2.2.4 Die Wandhöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Spänelager, Lüftungsanlagen etc.) überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

3 Baukörper und bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 3.1 Zur Gestaltung der Wandflächen werden Weißtöne, helle und dunkle Farbtöne, silber-metallische Oberflächen zugelassen, Grelle und leuchtende Farben (wie die RAL-Farben 1016, 1028, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sind unzulässig. Es sind kleinere untergeordnete farbige Flächen mit max. 20 m² zulässig. Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der „Corporate Identity“ erlaubt.

- 3.2 Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Metall- und Holzverkleidungen, glatte Putzflächen, glatter Sichtbeton und Mauerwerk oder Betonverkleidungen zugelassen, die Verwendung von Wachsbiten ist unzulässig.

- 3.3 Zulässige Dachformen/-neigung:
 - Flachdach oder Puttdach
 - Gleichseitiges Satteldach mit mittigen First
 - Dachneigung max. 18° Grad

- 3.4 Zulässige Dachdeckungen:
 - Putz- und Satteldach.
 - Als Dachdeckungen ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Bodenaufbau von mind. 8 cm sowie alle harten Deckungen mit folgenden Ausnahmen zulässig: Unbeschichtete, metallische Materialien wie kupfer-, zink- oder bleihaltige Materialien sind sowohl als Eindeckung als auch für Regenwasserleitungen unzulässig.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

- 4.1 Bauweise
 - Im sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO); es gelten die Grundzüge der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 50 m zulässig sind.
 - Im GE m. E. wird die offene Bauweise festgesetzt

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stoppflächen und Nebenanlagen (insb. Einkaufswagenboxen und Ladesäulen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Baugrenzen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4.3 Abstandflächenvorschriften

Die Abstandflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BauBO finden keine Anwendung, einzuhaltenden Abstandflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen und die maxi zulässigen Oberkanten, Wand- und Gesamthöhen bestimmt (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO).

5 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme- Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 5.1 „Innerhalb des sonstigen SO Einzelhandel und des eingeschränkten Gewerbegebiets GE m. E. sind nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der erneuerbaren solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmiddeckfläche).“

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmiddeckfläche angerechnet werden.

5.2 Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB Anst. von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren Dachbegrünung nach Festsetzung Ziffer 3.4 zugelassen werden.“

6 Gestaltung des Geländes (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 6.1 Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsbild erhalten bleibt.

Zulässig sind Geländeerschüttungen und -abgraben bis zu 120 cm, Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.

7 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- 7.1 Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben und dürfen eine max. Größe von 6,00 m² aufweisen. Fassadenwerbung an der Gebäudewand kann die maximale Größe überschreiten.

- 7.2 Unzulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtreklamen mit grellen Farben oder Farbmischungen, akustische Werbeanlagen und die Verwendung von Skybeamen.

- 7.3 Werbeflyere über 10,00 m, und Fahnenmasten über 7,00 m sind unzulässig.

- 7.4 Werbeanlagen sind nur außerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Werbende oder sonstige Hinweisgeber sind gemäß § 9 Abs. 6 FStG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB bzw. § 33 Abs. 1 StVO).

8 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 8.1 Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände

Die Zaununterkante muss mind. 15 cm über hergestelltem Gelände liegen.

8.2 Ausführung:

zulässig sind Maschendrahtzäune und einfache Stahlkonstruktionen in grüner oder grauer Farbe mit Hinterpflanzung oder freiwachsend Heckens aus standortförmlichen Gehölzen zulässig. Stabgitterzaun verinkt oder pulverbeschichtet, Zaune sind ohne Sockel zu errichten

9 Versorgungsleitungen

- 9.1 Die Versorgungsleitungen sind im Bereich der Erschließungsstraßen zu verlegen.

10 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 47 Abs. 2 BayBO)

- 10.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich abweichend von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Echting (Stellplatzsatzung) vom 21.07.2017 nach der Anlage zur GStellV i.d.F. vom 01.01.2025.

11 Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 11.1 Die Außenbeleuchtung ist mit UV-armen und energiesparenden Leuchtmitteln (gelb), z.B. LED oder Natriumdampflampen, zum Schutz nachtaktiver Insekten auszurüsten. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

11.2 Die Beleuchtung im Plangebiet muss eine Blendwirkung auf die B 11 ausschließen.

12 GRÜNDORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

12.1 Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiell natürlichen Vegetation (s. Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen bzw. autochthones Saatgut zu verwenden. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Qualitätsanforderungen der entfallenden Bepflanzung zu entsprechen. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als extensive Grünflächen anzulegen oder zu unterhalten.

12.2 Mindestauflast Planung

Bäume: Sol. mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16, mit Ballen
Straucher: 3 x verpflanzt, 100-150, mit Ballen

12.3 Artenliste

Bäume:
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Alle Arten von Obstbäumen (vorzugsweise Hochstämme) sind zulässig. Nadelgehölze aller Art, hängende und buntblaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

12.4 Kletterpflanzen:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa majalis
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Feld-Ahorn
Hänge-Birke
Hartriegel
Gemeine Hasel
Heckenkirsche
Faulbaum
Feld-Rose
Hunds-Rose
Zimt-Rose
Sal-Weide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Echter Schneeball

Chamae vivilba
Hedera helix
Humulus lupulus

12.5 Private Grünflächen

Über die im Plan festgesetzten Grünflächen sollen weitere private Grünflächen entwickelt werden. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder -arme Kies- oder Splittbereiche unzulässig. Die einzelnen Parzellen sind, soweit kein baulicher Grenzabstand stattdietet, mit Gehölzpflanzungen voneinander abzugrenzen bzw. gegen den öffentlichen Raum hin einzugrünen. Auf den Baugrundstücken ist pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen (s. Artenliste). Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

12.6 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Eingrünung und Bepflanzung sowie die Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugrenzen sind in der nach Fertigstellung des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. 98) geändert worden ist, sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Echting i. Ndb. die Satzung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- 2.1 Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO

2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 3.1 Nutzungsschablone
 - 1 Art der baulichen Nutzung
 - 2 GRZ = Grundflächenzahl
 - 3 max. Wand-/ Gesamthöhe in m (WH / GH)

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Baugrenze für Stellplätze und Nebenanlagen

5. Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 private Verkehrsfläche
- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 private Grünfläche
- 6.2 öffentliche Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 11 und Abs. 4, § 10 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Bestand

- 7.1.1 Hecke mit Saum zu erhalten

7.2 Planung

- 7.2.1 Einzelbaum zu pflanzen, variabler Standort

12.7 Beläge

Pkw-Stellplätze sind generell mit einem versickerungsfähigen Pflaster bzw. Belag auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Rasenspaltstein oder Dränpflaster), soweit die geltenden Richtlinien der Wasserverschickung des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB bzw. § 33 Abs. 1 StVO).

13. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Grundrisse im Sondergebiet sind so zu organisieren, dass innerhalb der pink gekennzeichneten Fläche keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Türen, Fenster) für schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (z.B. Büroräume) zu liegen kommen.

Außenbauteile (z.B. Türen, Fenster), welche zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen (z.B. Büroräume) vorgesehen sind und innerhalb der grün gekennzeichneten Fläche zu liegen kommen, sind mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

12.7.2 Beläge

Pkw-Stellplätze sind generell mit einem versickerungsfähigen Pflaster bzw. Belag auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Rasenspaltstein oder Dränpflaster), soweit die geltenden Richtlinien der Wasserverschickung des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB bzw. § 33 Abs. 1 StVO).

13. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Grundrisse im Sondergebiet sind so zu organisieren, dass innerhalb der pink gekennzeichneten Fläche keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Türen, Fenster) für schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (z.B. Büroräume) zu liegen kommen.

Außenbauteile (z.B. Türen, Fenster), welche zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen (z.B. Büroräume) vorgesehen sind und innerhalb der grün gekennzeichneten Fläche zu liegen kommen, sind mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

9.1 Die Versorgungsleitungen sind im Bereich der Erschließungsstraßen zu verlegen.

10. Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 47 Abs. 2 BayBO)

- 10.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich abweichend von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Echting (Stellplatzsatzung) vom 21.07.2017 nach der Anlage zur GStellV i.d.F. vom 01.01.2025.

11. Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 11.1 Die Außenbeleuchtung ist mit UV-armen und energiesparenden Leuchtmitteln (gelb), z.B. LED oder Natriumdampflampen, zum Schutz nachtaktiver Insekten auszurüsten. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

11.2 Die Beleuchtung im Plangebiet muss eine Blendwirkung auf die B 11 ausschließen.

12. GRÜNDORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

12.1 Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiell natürlichen Vegetation (s. Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen bzw. autochthones Saatgut zu verwenden. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Qualitätsanforderungen der entfallenden Bepflanzung zu entsprechen. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als extensive Grünflächen anzulegen oder zu unterhalten.

12.2 Mindestauflast Planung

Bäume: Sol. mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16, mit Ballen
Straucher: 3 x verpflanzt, 100-150, mit Ballen

12.3 Artenliste

Bäume:
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Alle Arten von Obstbäumen (vorzugsweise Hochstämme) sind zulässig. Nadelgehölze aller Art, hängende und buntblaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

12.4 Kletterpflanzen:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa majalis
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Feld-Ahorn
Hänge-Birke
Hartriegel
Gemeine Hasel
Heckenkirsche
Faulbaum
Feld-Rose
Hunds-Rose
Zimt-Rose
Sal-Weide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Echter Schneeball

Chamae vivilba
Hedera helix
Humulus lupulus

12.5 Private Grünflächen

Über die im Plan festgesetzten Grünflächen sollen weitere private Grünflächen entwickelt werden. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder -arme Kies- oder Splittbereiche unzulässig. Die einzelnen Parzellen sind, soweit kein baulicher Grenzabstand stattdietet, mit Gehölzpflanzungen voneinander abzugrenzen bzw. gegen den öffentlichen Raum hin einzugrünen. Auf den Baugrundstücken ist pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen (s. Artenliste). Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

12.6 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Eingrünung und Bepflanzung sowie die Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugrenzen sind in der nach Fertigstellung des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

- 8.2 Herstellung einer Blendschutzmaßnahme

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 9.1 Höhenrichtlinien (Angaben in m ü. NN)

- 9.2 Biotopfläche (Biotopkartierung Bayern, Flachland)

- 9.3 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

- 9.4 Bodendenkmal

- 9.5 Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStG

- 9.6 geplante PKW-Stellplätze (Lage variabel)

- 9.7 Einzelbaum zu erhalten, außerhalb des Geltungsbereichs

10. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten, Grenzpunkte und Grenzen

- 10.1 547/5 Flurstücksnummer

- 10.2 Flurstücksgrenze

C HOCHWASSER / STARKREGEN

Nach den Bestimmungen der §§ 5 und 37 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser bzw. Starkregen betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser- bzw. Starkregengefahren und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser bzw. Starkregen auszuweichen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Es wird auf die Gefährdung bei seltenen und außergewöhnlichen Starkregeneignissen (30- und 100-jährliches Niederschlagsereignis) mit Wasserständen über Oberflächenwasser bis 50 cm im Geländebereich hingewiesen.