FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FESTSETZUNGEN DURCH TEXT BEBAUUNGSPLAN Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) 6.2 Einfriedungen Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune; Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Zaunhöhe: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände; Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für: Sockel: unzulässig. Kinderzentrum f ür Kindergarten/ Kindertagesst ätte. Wohnen, 6.3 Gestaltung des Geländes Stellplätze 6.3.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen sonstige Nebengebäude. Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 2,00 m und Aufschüttungen bis max. 2,50 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) 6.3.2 Stützmauern Zulässige Grund-/ Geschossfläche Stützmauern innerhalb des Geltungsbereiches sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Grundflächenzahl - GRZ | Geschossflächenzahl - GFZ Nutzung Stützmauern sind ausschließlich zulässig in Form von Sichtbeton, Naturstein, Gabionen. Flächen für den Gemeinbedarf max. 0,4 max. 0,7 Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen 50 v.H. überschritten werden, max. bis zu einer Grundfläche von 0,6. bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks 2.2 Zahl der Vollgeschosse Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. 2.2.1 Gebäude und bauliche Anlagen Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss. max. 1 Vollgeschosse zulässig Bauweise: Erdgeschoss. max. 2 Vollgeschosse zulässig GRÜNORDNUNGSPLAN Bauweise: Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I) Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 2.3 Höhe baulicher Anlagen Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für den Betrieb des 2.3.1 Wandhöhe Kindergartens und der Kindertagesstätte genutzten Freiflächen innerhalb des Gebäude: max. 7,50 m. Planungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge. Zufahrten, Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf folgende Höhenkote zu legen: 485,50 m ü. NN Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten. Eine Versiegelung ist nur in dem Eine Höhendifferenz bis max. 0,5 m ist zulässig. Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässige Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO **PFLANZMASSNAHMEN** festgesetzt. 9.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) Die Begrünung im Bereich der Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 12.1 und 12.2, in den festgesetzten gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für die Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Hauptnutzungszwecke sowie in Bauflächen für Stellplätze und Nebenanlagen. Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen. Nicht überbaubare Grundstücksflächen Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher 4.1 Verkehrsflächen gemäß den Artenlisten 12.2 und 12.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu 4.1.1 Zufahrten pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan Ziersträuchern zu verwenden sind. ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen. 4.1.2 Stellplätze Streuobstwiese – Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf Für die Ansaat ist Regiosaatgut für frische, nährstoffreiche Standorte aus der den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordner Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland Hu 18 zu verwenden. Das 4.1.3 Anzahl der Stellplätze Mischungsverhältnis beträgt 80% Kräuter und 20% Gräser. Ansaatstärke 4 g/m². Das Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und Saatbett ist vorzubereiten (z. B. grubbern). hat entsprechend der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu erfolgen. Ein Nachweis hierüber hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der PFLEGE MASSNAHMEN Einzelbaugenehmigung zu erfolgen. 10.1 Gehölzpflanzungen Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Abstandsflächen Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind unter Einhaltung der Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 der BayBO zu errichten. zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind 10.2 Streuobstwiese FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) In den ersten drei Jahren ist eine ein- bis zweischürige Mahd, evtl. auch dreischürige Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat bei Satteldachausführung (SD) Mahd – Häufigkeit in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge – durchzuführen: parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. erster Schnitt Anfang Juni, zweiter Schnitt Anfang August, dritter Schnitt Ende September ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO) Im Weiteren ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge: Gestaltung baulicher Anlagen erster Schnitt im Juni 6.1.1 Gebäude zweiter Schnitt im September. Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD). Alle drei Jahre einschürige Mahd im September. Dachneigung: bei SD/ PD max. 15°. Dachdeckung: alle harten Dachdeckungen einschließlich Foliendach, sowie Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig. SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nur bei FD zulässig. Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch Dachüberstand: Bei SD/PD am Ortgang und an der Traufe max. 1,50 m; geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 bei FD unzulässig; 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) bei Terrassen/ Balkonen ist ein Dachüberstand bis max. 2,50 m zulässig. durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu Dachaufbauten: nur in Form untergeordneter technischen Anlagen; ansonsten unzulässig. Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig. GELÄNDESCHNITT M 1:250 SCHNITT A-A

Baugebiet "Koanznfeld" Gemeinbedar GRZ: 0,4 GFZ: 0,7 PLANDARSTELLUNG M 1: 1.000

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

12.1 Gehölze 1. Ordnung Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich) Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen) Spitz-Ahorn Acer platanoides Sand-Birke Betula pendula Stiel-Eiche Quercus robur Tilia cordata Winter-Linde

12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich) Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen) Feld-Ahorn Acer campestre Carpinus betulus Hainbuche

und andere standortgerechte, heimische Arten.

Vogel-Kirsche Prunus avium Gemeine Eberesche Sorbus aucuparia und andere standortgerechte, heimische Arten.

Obstgehölz: H, 8-10 Florina, Kaiser Wilhelm, Roter Boskoop, Goldrenette Alexander Lukas, Vereinsdechant, Doppelte Philipps

12.3 Sträucher Qualität: vStr. mind. 4 Tr.. 60-100 Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Haselnuss Pfaffenhütchen Euonymus europeaus Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche Hunds-Rose Rosa canina Rosa arvensis Kriech-Rose Wein-Rose Rosa rubiginosa Busch-Rose Rosa corymbifera Zimt-Rose Rosa majalis Öhrchenweide Salix aurita Purpur-Weide Salix purpurea Schwarzer Holunder Sambucus nigra Wolliger Schneeball Viburnum lantana

und andere standortgerechte, heimische Arten.

Viburnum opulus

HINWEISE DURCH TEXT

Wasser-Schneeball

PLANGRUNDLAGE Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Altfraunhofen zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

DENKMALSCHUTZ Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlic Grünordnungsplan Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit

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

K Kinderzentrum

W Wohnen

Flächen für den Gemeinbedar

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

Zahl der Vollgeschosse

max. 2 Vollgeschosse zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze:

Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

Baufläche für Stellplätze und Nebenanlagen

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

Straßenbegrenzungslinie

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Private Verkehrsflächen nicht eingezäunt; zur Erschließung der Flächen für den Gemeinbedarf

Einfahrt/ Ausfahrt ► Eingang

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB) - geplant Ausführung als offene, naturnahe Mulden

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz - geplant

Obstgehölz, Ausgleichsfläche - geplant

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - geplant

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft Als Fläche zum Ausgleich mit Pflanzgebot: Streuobstwiese (s. Ziffer 9.2) mit naturnah gestalteter Niederschlagswasserbeseitigung

HINWEISE DURCH TEXT

NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe, — 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe, — bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

ABFALLRECHT Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen beispielsweise durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut und aufgeständerte Konstruktion. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung. Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwassersichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Landshut zu beteiligen.

Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Unter-Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwas-

ser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens 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 Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig ge-

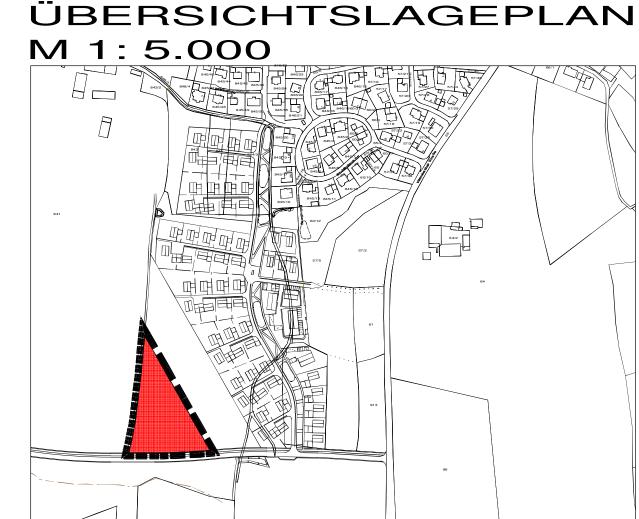
schützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge

enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de;

ARTENSCHUTZ Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des

Suchbegriff "Hochwasserschutzfibel").

Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sonstige Planzeichen ST Stellplätze Firstrichtung Grünfläche - geplant Spielflächen für das Kinderzentrum - geplant Böschung - geplant

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß Festsetzung durch Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

Nutzungsschablone 1. Art der baulichen Nutzung 2. Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) 4. Dachform (DF)/ Dachneigung (DN) 5. Wandhöhe (WH)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

841 Flurnummer

----- Flurstücksgrenze

Bebauung - geplant, Standort außerhalb des Geltungsbereiches

Einzelbaum - geplant, Standort außerhalb des Geltungsbereiches 481-- Höhenschichtlinie in Metern - Gelände bestehend

♣ ★ Schnitt mit Blickrichtung (Beispiel)

110-kV-Bahnstromleitung/ 20-kV-Mittelspannungsleitung - bestehend

8 m/ 30 m Schutzkorridor Freileitung

- → Anschlussmöglichkeit für Infrastrukturanlagen

HINWEISE DURCH TEXT

12 EROSIONSGEFAHR Es ist darauf hinzuweisen, dass auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Erosionsereignisse nicht völlig auszuschließen sind und der bewirtschaftende Landwirt hierfür im Erosionsfall nicht in Haftung genommen werden kann. Hier wären Selbstschutzmaßnah-

men zu ergreifen. 13 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen.

DACHBEGRÜNUNG Pultdächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden.

DIN-NORMEN Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde Altfraunhofen zugänglich.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessene Grundstücksfläche der Flurnummer 841(Tf.) der Gemarkung Altfraunhofen mit einer Fläche von 8.166 m².

17 INKRAFTTRETEN Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Kinderzentrum am Steppacher Wald" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss Die Gemeinde Altfraunhofen hat in der Sitzung vom 03.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Kinderzentrum am Steppacher Wald" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.08.2020 wird in der Zeit vom 09.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis einschließlich ___.__ ausgelegt.

Satzungsbeschluss Die Gemeinde Altfraunhofen hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ___.__. als Satzung beschlossen.

Gemeinde Altfraunhofen, den

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Altfraunhofen, den

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird am 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 mit Grünordnungsplan ist damit in

Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie

Gemeinde Altfraunhofen, den

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN KINDERZENTRUM AM STEPPACHER WALD

Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

GEMEINDE **ALTFRAUNHOFEN** LANDKREIS LANDSHUT REGIERUNGSBEZIRK **NIEDERBAYERN**

Die Gemeinde Altfraunhofen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBI. S. 381), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBI. S. 350) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom ____ einschließlich Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und

Planzeichen.

(BGBI I 1057) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

"Kinderzentrum am Steppacher Wald" als S a t z u n g.

§ 3 - Inkrafttreten Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung

Kom Plan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski F. Bauer

Planungsträger VG Altfraunhofen Gemeinde Altfraunhofen Rathausplatz 1 84169 Altfraunhofen

Plandarstellung M 1: 1.000 Geländeschnitt M 1: 250 Übersichtslageplan M 1: 5.000

11.08.2020 - Vorentwurf

Rearbeitung Aug. 2020 PK § 4 Abs. 1 § 4 Abs. 2 Projekt Nr. 19-1188 BBP