

PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans „Gwendelfeld“ der Gemeinde Schauffling

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen der Flurstücks Nr. 1509/3 und 1510/3 TF, der Gemarkung Schauffling und die Flurstück Nr. 412/2, der Gemarkung Urlading.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan vom diesem Satzungstext und der Begründung vom

Präambel:

Die Gemeinde Schauffling erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diesen Bebauungsplan als Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/5)

1.1 Festsetzungen nach §9 BauGB

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan WA "Gwendelfeld" bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Die nachfolgend aufgeführten Änderungen gelten lediglich für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1.

1.1.1 Abstandsflächen

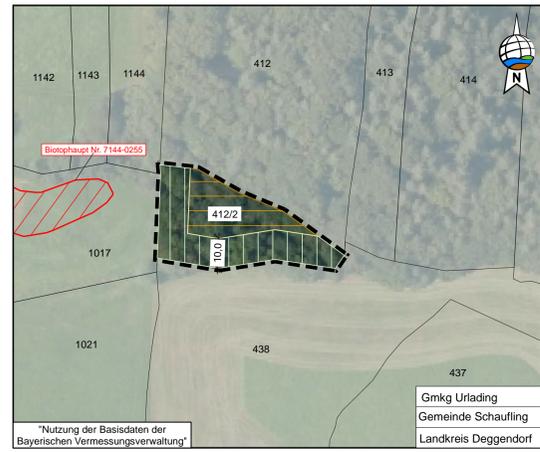
Für Hauptgebäude sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten. Grundlage für die Berechnung ist die Wandhöhe vom nach Ziff. 1.2.5 geplanten Gelände ausgehend.

1.1.2 Gebäudehöhen, traufseitige Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Putzdächern gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Dachfirst an der firstseitigen Wand. Die maximale Höhe der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist in jeder Parzelle festgesetzt (Höhen über NN).

- seitliche Wandhöhe maximal 6,5 m
- firstseitige Wandhöhe bei Putzdächern maximal 8,00 m.

Übersichtsplan - CEF Fledermäuse Maßnahmen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/5)

1.1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten, zulässig. Klarstellung: Ein Doppelhaus (2WE) entspricht einem Gebäude.

1.1.4 Bauweise

Offene Bauweise (o) entsprechend § 22 (2) BauNVO; auf abweichende Bauweise wird ausdrücklich verwiesen.

1.2 Gestalterische Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

1.2.1 Hauptgebäude

1.2.1.1 Dach:

Dachform: alle Dachformen zulässig

Dachdeckung: Pfannen rot bis rotbraun, grau Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substrataufbau Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- Fassadenintegrierte Anlagen senkrecht (fassadenbündig) zulässig
- Erhabene und abstehende Anlagen unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

1.2.1.2 Baukörper:

Querhäuser: pro Traufseite ist max. 1 Querhaus mit max. 1/3 der Traufwandlänge im mittleren Gebäudebereich zulässig. Der First muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst sein.

Anbauten: Vom Haupthaus abgesetzte Anbauten können auch mit anderen Dachneigungen und Deckungsmaterialien ausgeführt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

Wohnbauflächen

(WA) Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO sind zulässig

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

Allgemeines Wohngebiet
Grund- und Geschosflächenzahl
maximale GRZ = 0,35
Maximale GFZ = 0,60

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

--- Baugrenze

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Einzelbaumpflanzungen, nicht standortgebunden

15. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

bestehende Gebäude

mögliche Gebäude

mögliche Aufstellfläche Müllbehälter

Steinriegel

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (nachrichtlich übernommen)

Höhenlinien [m]

Leitung - Telekom (nachrichtlich übernommen)

Leitung - Niederspannung (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen)

Leitung - Mittelspannung (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen)

Freileitung - Straßenbeleuchtung (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen)

Leitung - Trinkwasser (nachrichtlich übernommen)

Kabelstation (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen)

Fläche für CEF-Maßnahmen Reptilien (nachrichtlich übernommen saP Dietz)

Fläche für CEF-Maßnahmen zur Entwicklung von Biotopbäumen (nachrichtlich übernommen saP Dietz)

Fläche für CEF-Maßnahmen zum Anbringen von Fledermauskästen

Schmutzwasserkanal (nachrichtlich übernommen)

Regenwasserkanal (nachrichtlich übernommen)

Mischwasserkanal (nachrichtlich übernommen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/5)

1.2.2 Grenzgaregen und Nebengebäude

1.2.2.1 Dach:

Dachdeckung: Pfannen, Metall rot bis rotbraun, grau, Dachbegrünung mit mind. 0,10 m Substrataufbau

Dachneigung: Dachneigung max. 30°

1.2.2.2 Baukörper:

Traufseitige Wandhöhen: max. 3,00 m ab dem fertigen Gelände

Wandhöhe bei Putzdach: Die Putzdachhöhe einer freistehenden Putzdachfirstwand ohne Gegenpult beträgt maximal 4,50 m ab dem fertigen Gelände.

1.2.2.3 Mindestabstand:

Garagen und Nebengebäude nach 1.2.2 dürfen alternativ zur Grenzbebauung mit einem Mindestabstand von 1,50 m an die Nachbargrenze gebaut werden.

1.2.2.4 An der Grenze zusammengebaute Garagen:

Die Gebäude sind profilig auszuführen, d.h. gleiche Giebelbreite und Dachneigung, durchlaufende Traufe und durchlaufender First. Maßgebend für die Wandhöhe nach Ziff. 1.2.5 ist die jeweils höherliegende Grenzgarage. Absprache der Nachbarn ist zwingend erforderlich.

1.2.2.5 Garagenvorplätze/Stellplätze

Für die Garagenvorplätze und Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt (Rasenflügelplaster, wassergebundene Wegedecke, Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfuge, Ökopflaster)

- Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt in das Privatgrundstück.
- Zwischen Garagentor und Fahrbahn muss ein Stellplatz bzw. Stauraum von mindestens 4,00 m, nicht eingezäunt, freigehalten werden.
- Pro Hauptwohnung bzw. auch je Doppelhaushälfte sind mindestens 2 separat nutzbare Stellplätze nachzuweisen;
- Für jede weitere Wohnung ist jeweils ein Stellplatz nachzuweisen

1.2.3 Einzäunung der Parzellen

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen und senkrechte Holzlaten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

1.2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen – Geplantes Gelände

- Vom Straßenniveau aus tiefer liegende Grundstücke dürfen im Vorgartenbereich sowie im Baufeld bis auf Höhe der Erschließungsstraße aufgefüllt werden (geplantes Gelände).
- Innerhalb der Ortsrandeingrünung sind Stützmauern grundsätzlich unzulässig, ansonsten sind Stützmauern bis max. 1,50 m Ansichtshöhe über oder unter natürlichem Gelände aus Natursteinmauerwerk (z.B. Trockenmauer, Zyklopen-, Bruchsteinmauerwerk, Gabionenwand, ...) zulässig.
- Notwendige Böschungen sind mit einer Neigung (Höhe/ Länge) von max. 1:1,5 auszuführen.
- Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße mit Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück, darstellt.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen durch Text

1.3.1 Umsetzung; Pflanzqualitäten; Mindestgrößen

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen 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. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Bauschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 1.3.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 1.3.4 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,50 m². Nicht zulässig sind Kies- oder Schottergärten sowie ähnliche Gestaltungen, insbesondere wenn die Kies- oder Schotterdecke auf einem Vlies oder Folie aufgebracht wurde.

Pflanzqualitäten:

Bäume I, Ordnung:

Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen: Hochstamm, 3xv, STU 16 – 18 cm
Bäume in privaten Grünflächen: Hochstamm, 3xv, STU 14 – 16 cm
Oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II, Ordnung:

Obstbäume: Hochstamm, 3xv, STU 12 – 14 cm
Bei Hecken: Hochstamm, 3xv, 150-200 cm
Halb-/Hochstamm, mind. 2xv.
Bäume: v. Heister, 100-150 cm
Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

1.3.2 Grünflächen

Ortsrandeingrünung

E1: Aufbau eines ca. 7,0 m breiten Grünstreifens mit einer 3-4-reihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf der gesamten Grundstückslänge der jeweiligen Parzellen unter Verwendung der in Punkt 1.3.3 angegebenen Bäume und Sträucher. Hierbei ausgenommen ist die Pflanzung von Obstbäumen.

E2: Im Bereich der Wendemöglichkeit ist eine 2-reihige Bepflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) vorzunehmen. Im Bereich der durch ein Leitungsrecht belastenden Fläche dürfen keine Pflanzmaßnahmen erfolgen.

E3: Im Bereich des Steinriegels ist eine 2-reihige Bepflanzung von Sträuchern aus der untenstehenden Liste vorzunehmen.

Privatgärten

Auf jeder Parzelle sind pro beginnender 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum oder 5 Sträucher zu pflanzen.

In Parzellen 1, 2, 4, 5, 6 und 7 ist im Straßenbereich ein heimischer Laubbaum aus obenstehender Liste zu pflanzen.

1.3.3 Zu verwendende Gehölze

a) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Tilia cordata	Winter-Linde

b) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle Obst- und Nussbäume (Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm) aus folgender Liste:

Äpfel: Neukirchener Renette, Schöner von Schöstein, Roter Eisapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterambour;

Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirthe;

Zwetschge: Hauszwetschge

Kirschen: Große Schwarze Knorpekirsche; Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche;

Walnuss: Als Sämling

c) Auswahlliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.3.4 Unzulässige Pflanzarten

Landschaftsfremde Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edellichten, Zypressen, Thujaen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

VERFAHREN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Schauffling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den (Siegel)

Robert Bauer, 1. Bürgermeister

5. Das Landratsamt Deggendorf hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 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 §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

....., den (Siegel)

Gemeinde Schauffling

Robert Bauer, 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt

....., den (Siegel)

Gemeinde Schauffling

Robert Bauer, 1. Bürgermeister

7. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde 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 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

....., den (Siegel)

Gemeinde Schauffling

Robert Bauer, 1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/5)

1.4 CEF Maßnahmen (nachrichtlich übernommen saP Dietz):

Fledermäuse:

An den erhaltenen Gehölzen werden auf Flurstück 1509 Gemarkung Schauffling 10 Fledermauskästen unterschiedlichen Typs angebracht. Dies stellt den Ausgleich für 2 gefällte potenzielle Quartiersbäume dar (5 Kästen je beseitigtem potenziellen Quartiersbaum).

Der Restausgleich soll überwiegend durch Entwicklung von Biotopbäumen in geeigneten Waldbereichen oder Streuobstbeständen erfolgen. Als primärer Suchradius für eine geeignete Fläche kann eine Entfernung von bis zu 2 km zum Eingriffsort angesetzt werden. Damit ist eine Erreichbarkeit für die meisten der in vergleichbaren Beständen auftretenden Fledermausarten gewährleistet.

Im noch festzulegenden Bestand der externen Fläche werden 12 Biotopbäume entwickelt und gesichert. Ergänzend werden 15 Fledermauskästen an den zu sichernden Biotopbäumen angebracht. Die Standorte der Biotopbäume sowie das Anbringen der Fledermauskästen sind zu dokumentieren. Die Dokumentation ist an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten.

Reptilien:

Der am Grundstückssüdrand vorhandene Steinriegel ist zu erhalten. Seine Habitatqualität wurde durch die durchgeführten Rodungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

1.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Fledermäuse:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sowie zur Sicherung der Artengruppe der Fledermäuse werden die im Zuge der saP festgelegten Maßnahmen auf der Fläche 1509/3 in der Bauleitplanung wie folgt verlagert: Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Artengruppe der Fledermäuse werden durch das Anbringen von 10 Fledermauskästen auf der Flurnummer 412/2 Gmkg. Urlading erbracht.

Reptilien:

Im Bereich des Steinriegels (Abstand 1,0 m) ist eine 2-reihige Hinterpflanzung mit Sträuchern zur Abschirmung hin zur Privatgartenfläche durchzuführen. Die Arten können der Liste unter 1.3.3. entnommen werden.

Des Weiteren muss der Steinriegel von den Überwucherungen der bestehenden Hecke befreit und somit freigelegt werden. Dies muss von Oktober bis Februar erfolgen. Der Steinriegel ist dauerhaft von Überwucherungen freizuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/5)

1.4 CEF Maßnahmen (nachrichtlich übernommen saP Dietz):

Fledermäuse:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sowie zur Sicherung der Artengruppe der Fledermäuse werden die im Zuge der saP festgelegten Maßnahmen auf der Fläche 1509/3 in der Bauleitplanung wie folgt verlagert: Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Artengruppe der Fledermäuse werden durch das Anbringen von 10 Fledermauskästen auf der Flurnummer 412/2 Gmkg. Urlading erbracht.

Reptilien:

Im Bereich des Steinriegels (Abstand 1,0 m) ist eine 2-reihige Hinterpflanzung mit Sträuchern zur Abschirmung hin zur Privatgartenfläche durchzuführen. Die Arten können der Liste unter 1.3.3. entnommen werden.

Des Weiteren muss der Steinriegel von den Überwucherungen der bestehenden Hecke befreit und somit freigelegt werden. Dies muss von Oktober bis Februar erfolgen. Der Steinriegel ist dauerhaft von Überwucherungen freizuhalten.

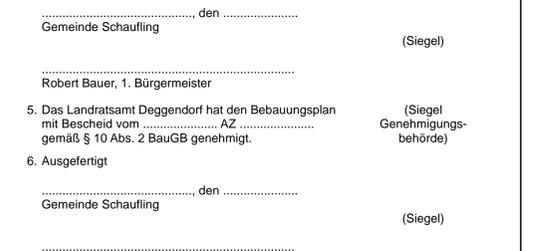
Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung WA "Gwendelfeld" durch Deckblatt Nr. 1

Gemeinde: Schauffling

Landkreis: Deggendorf

Regierungsbezirk: Niederbayern

Entwurf 16.12.2021



Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Ausgaben über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahme:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Einzelverfassender:
Gemeinde Schauffling

Robert Bauer, 1. Bürgermeister

Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan.de

Projekt: KJ-IMMOBILIEN Baugebiet, Schauffling | Datum: PLA_1-BP-1000_10-PLT | P2107127