



Festsetzungen durch Planzeichen

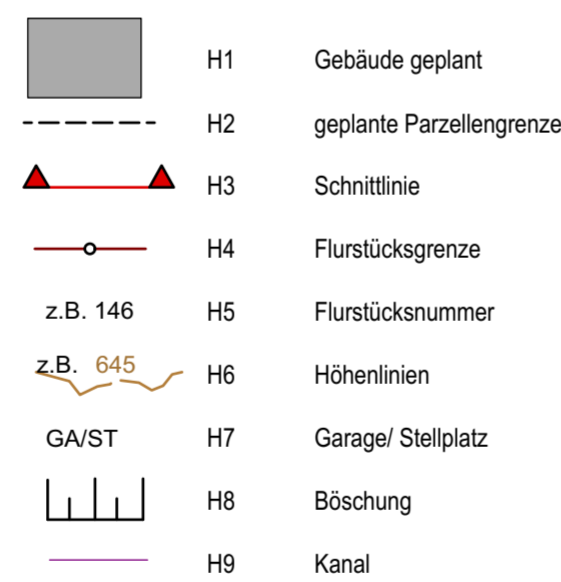
WA	II
0,3	0,6
E 15° - 35°	

Nutzungsschablone	
1	2
3	4
5	6

- Art der baulichen Nutzung**
- Zahl der Vollgeschosse**
- Gundflächenzahl GRZ**
- Geschossflächenzahl GFZ**
- Bauweise: Einzelhäuser**
- Dachneigung von bis**

- Städtebau**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Parkplatz öffentlich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Feld- Waldweg; unbefestigter Grünweg
 - Verkehrsfläche öffentlich: Zweckbestimmung Verkehrsgrün
 - Zufahrtsbereich
 - Nur Einzelhäuser zulässig
- Naturschutz und Landespflege**
 - Fläche für Bepflanzungen :Heckenpflanzung mit standortheimischen Gehölzen, 2-reihig auf 5 m Breite auf mindestens 2/3 der Pflanzzonenlänge je Parzelle; weitere Pflanzvorgaben siehe textliche Festsetzungen
 - Standortheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück variabel
 - Baum zu erhalten
 - Grünfläche öffentlich, Zweckbestimmung: Ortsgliederung und Ortsgestaltung. Gestaltung als Obstwiese, von Bebauung freizuhalten
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)

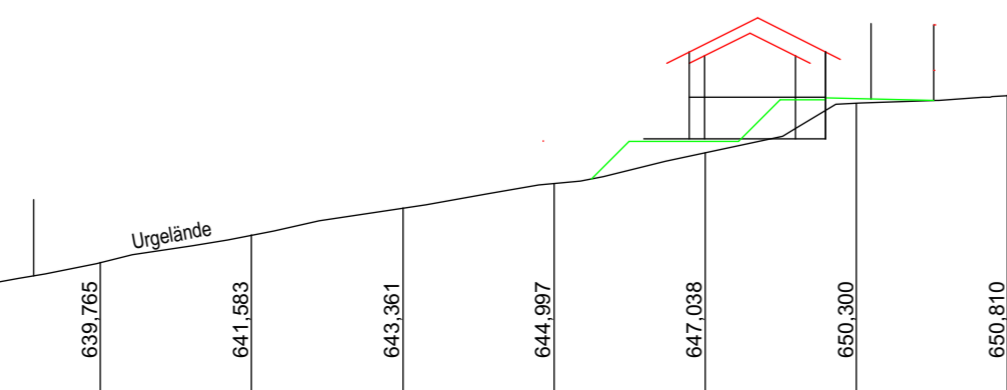
Hinweise durch Planzeichen



Hinweise durch Text

- TH1 Bauweise:** Hangbauweise: Untergeschoss und Erdgeschoss jeweils als Vollgeschoss
- TH2 Ersatz für potenzielle Quartiersbäume**
Je beseitigtem Quartiersbaum sind 3 Fledermauskästen auf dem gemeindeigenen Flurstück 348 (Gemarkung Bischofsmais) anzubringen (= 12 Fledermauskästen im Bereich des Kurparks). Montagehöhe mindestens 3m, freier Anflug, unterschiedliche Expositionen. Anbringen und Unterhaltung der Kästen erfolgen durch die Gemeinde.

Schnitt als Hinweis M 1:500



Festsetzungen durch Text

T1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße

- T1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**
Nicht zulässig sind
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

- T1.2** Zahl der Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse
T1.3 Grundflächenzahl GRZ 0,3
T1.4 Geschossflächenzahl GFZ 0,6
T1.5 Bauweise nur Einzelhäuser
T1.6 Grundstücksgröße mind. 700m²
T1.7 Firstrichtung: Die Firstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude anzuordnen
T1.8 Abstandsflächen: Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO zu bemessen

T2 Gebäude und Baugestaltung

- T2.1 Hauptgebäude**
T2.1.1 Dach: Dachneigung 15° bis 35° (Allgrad); Flachdach unzulässig
 Dachgauben: Dachgauben zulässig
 -bei Mindest-Dachneigung 25°
 -pro Dachfläche max. 2 Dachgauben
 -mindestens 2,50 m vom Ortgang entfernt
 -Größe der Dachgauben max. 2,50 m² Ansichtsfläche
 -Abstand zwischen den Gauben mind. 1,5 m
T2.2.1 Baukörper
T2.2.1.1 Bauform als Höchstgrenze max. 2 Vollgeschosse
T2.2.1.2 Wandhöhe:
 Die maximal zulässige, traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 7,0 m ab geplanter Geländeoberfläche. Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
T2.2.1.3 Firsthöhe: Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude beträgt 12 m, gemessen ab der geplanten Geländeoberfläche.
T2.2.1.4 Kniestock: Bei fensterlosen Kniestock wird die maximale Kniestockhöhe auf 1,25 m, gemessen ab OK Fertigfußboden bis Oberkante Pfette, festgelegt.
T2.2 Garagen und Nebengebäude:
 Zwischen Garagentor und dem Fahrbrannrand muss ein Abstand von mind. 5,0 m freigehalten werden, bei Carports muss ein Abstand von min. 3,0 m freigehalten werden; der Kfz-Stellplatz darf zur Straße hin weder eingezäunt noch abgesperrt werden.

T3 Geländegestaltung

Bei den zur Straße tiefer liegenden Grundstücken darf zwischen Straße und Gebäude sowie Garagenzufahrten bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden. Ansonsten sind innerhalb des Grundstücks sind Abgrabungen/ Aufschüttungen bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Abgrabung und Aufschüttung dürfen dabei nicht übergangslos aneinandergrenzen. Auf einer Breite von 3 m ab den Parzellengrenzen darf die Böschungsneigung maximal 1 : 3 betragen.

T4 Stellplätze

Stellplätze ausserhalb der Baugrenzen sind nur zulässig mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebündener Decke. Sie sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Andere Beläge können gewählt werden, wenn das anfallende Oberflächenwasser in angrenzenden, ausreichend dimensionierten Grünflächen auf dem Grundstück flächig zur Versickerung gebracht wird.

T5 Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum hin und in den rückwärtigen Bereichen sowie zwischen den einzelnen Grundstücken ist eine Zaunanlage mit einer Zaunhöhe von max. 1,20 m zulässig. Als Einfriedungen sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzäune zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Der Mindestabstand von der Zaununterkante zur Bodenoberfläche muss 10cm betragen. Einfriedungen im Sichtdreieck dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Die angegebenen Maße beziehen sich auf die Straßenoberkante in Fahrtrahmitte. Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

T6 Stützmauern

Innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern von maximal 1,5 m über Gelände zulässig. Eine Errichtung von Stützmauern ist in einem 3m breiten Streifen entlang der Parzellengrenzen sowie im Bereich der festgesetzten Pflanzzonen nicht zulässig. Am Parzellenrand sind Höhenunterschiede als unbefestigte Böschungen mit einer Neigung von max. 1:3 auszuführen.

T7 Naturschutz und Landschaftspflege

T7.1 Bepflanzung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig sind:

Bäume	Weißtanne	Sträucher
Abies alba	Spitz-Ahorn	Corylus avellana
Acer platanoides	Berg-Ahorn	Crataegus laevigata
Acer pseudoplatanus	Hänge-Birke	Frangula alnus
Betula pendula	Hainbuche	Lonicera nigra
Carpinus betulus	Fagus sylvatica	Prunus spinosa
Fagus sylvatica	Fraxinus excelsior	Rosa canina
Fraxinus excelsior	Populus tremula	Salix aurita
Espe	Prunus avium	Salix cinerea
Populus tremula	Quercus robur	Sambucus nigra
Prunus avium	Salix caprea	Sambucus racemosa
Quercus robur	Sorbus aucuparia	Viburnum opulus
Salix caprea	Tilia cordata	
Salix caprea		
Sorbus aucuparia		
Tilia cordata		
Obstbäume		

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügell- und Bergland). Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten: Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm Einzelbäume: Hochstämme mit StU 14cm, 3 x v oder vergleichbare Solitärqualität.

T7.2 Unzulässige Pflanzen

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremd wirkende Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

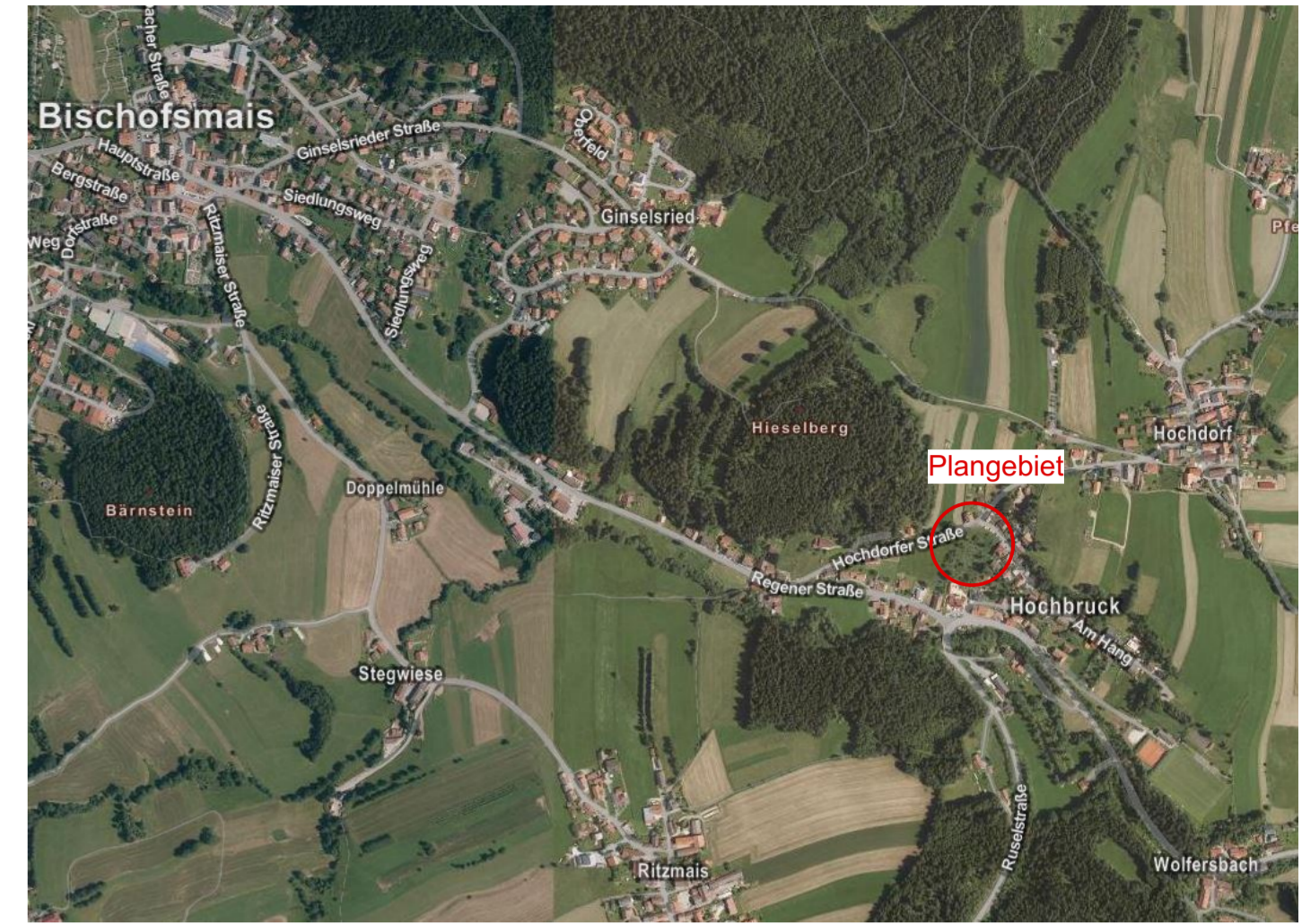
T7.3 Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

T7.4 Rodungszeitpunkt Gehölze

Die Beseitigung vorhandener Gehölze hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (also keine Rodungen im Zeitraum März bis einschließlich September). Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn vor der Rodung nachgewiesen wird, dass der Baum nicht als Quartier von Brutvögeln oder Fledermäusen dient. Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Übersichtslageplan maßstabslos



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bischofsmais erlässt aufgrund §§ 1 a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Bischofsmais hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Bischofsmais, den
- Walter Nirschi (Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt Bischofsmais, den
- Walter Nirschi (Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bischofsmais, den
- Walter Nirschi (Erster Bürgermeister)



B	13.09.2017	Entwurf	sp
A	11.09.2017	Vorentwurf	sp
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
NOTIZEN			
PROJEKT / VORHABEN			
Bebauungs- und Grünordnungsplan			
"WA Beutelsberg"			
PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR			
Gemeinde Bischofsmais			
ADRESSE			
PLANNINHALT			
INGENIEURBÜRO HOCH- UND TIEFBAU			
Dipl.-Ing. (FH) Ernst Pleidl Oberfeld 16, 94253 Bischofsmais email: tb.pleidl@t-online.de			
Team Umwelt Landschaft			
Fritz Halser und Christine Pronold Dipl.-Ing.e Landschaftsarchitekten Am Stadtpark 8 . 94469 Deggenorf. fon 0991 / 3830433 email: info@team-umwelt-landschaft.de			
Garnhartner + Schober + Spörl			
Stadtplaner Landschaftsarchitekten BDLA Dipl.-Ing.e Büro Passau 94036 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66 email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de			
PROJEKTNUMMER	2315	INDEX	siehe oben
DATUM		DATEINAME	2315.vwx
DRUCK DATUM		PLAN-NR.	
PLANGRÖSSE		2315.BP	
MASSSTAB	1:500		
GEZEICHNET	GEPRÜFT	SEITE	