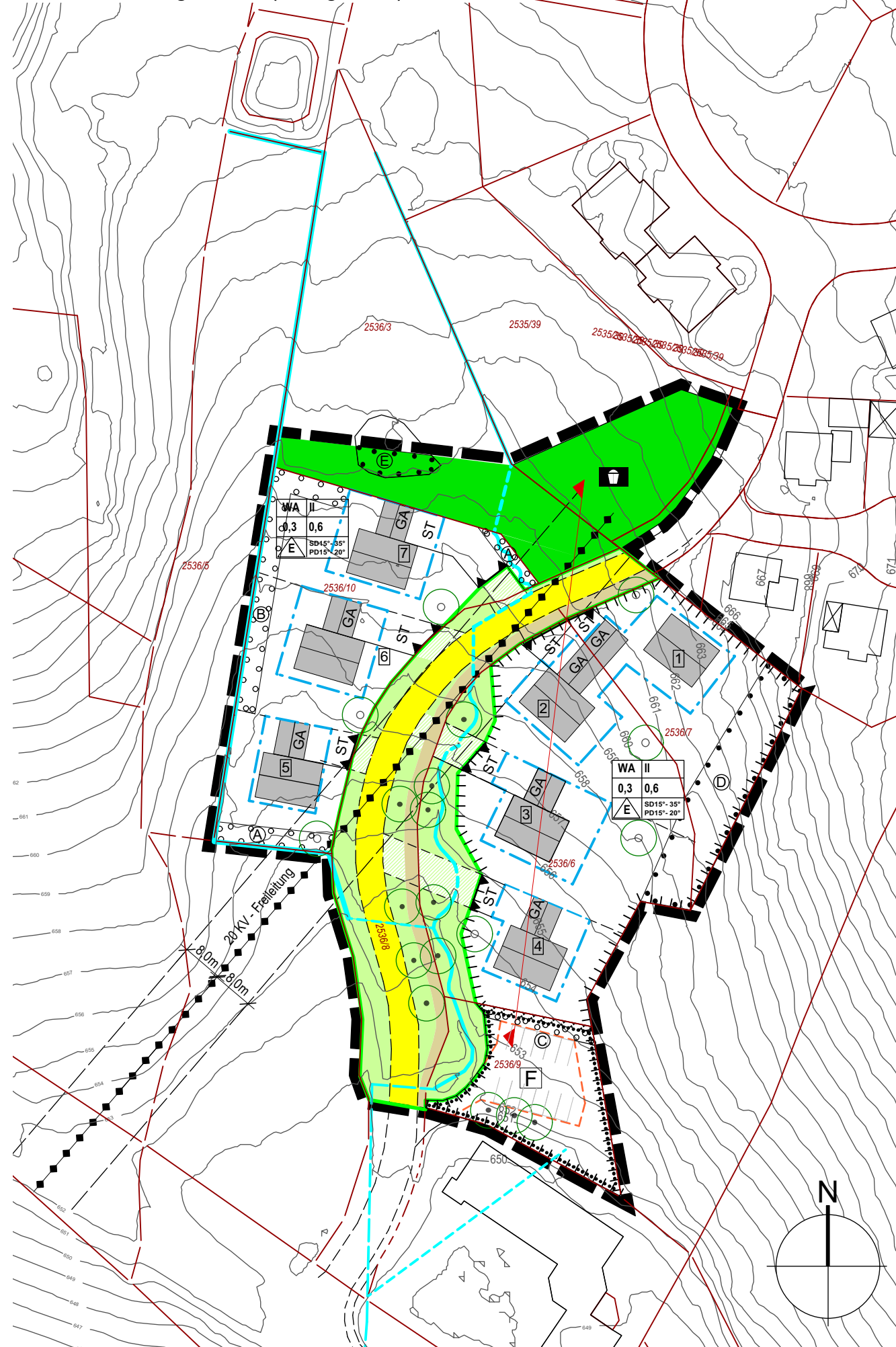


Planzeichnung Teil 1 (Baugebiet) M 1:1000



Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone	1	Art der baulichen Nutzung
1	2	Zahl der Vollgeschosse
3	4	Grundflächenzahl GRZ
5	6	Geschossflächenzahl GFZ
		Bauweise Einzelhaus
		Dachneigung

WA	1	Flächennutzung, Bauweise, Sonstiges
WA I	1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1, 2 BauNVO
WA II	1.2	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
WA III	1.3	Strasse öffentlich
WA IV	1.4	Straßenbegrenzungslinie
WA V	1.5	Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: unbefestigter Grünweg
WA VI	1.6	Verkehrsfläche öffentlich: Zweckbestimmung Verkehrsgrün Gliedernde, abschirmende Grünfläche; Bachlauf.
WA VII	1.7	Verkehrsfläche öffentlich: Zweckbestimmung Überfahrt über Grünstreifen, max. Länge Gewässerverrohrung 6,5 m aufweisen; die Verrohrungen sind durchgängig auszubilden.
WA VIII	1.8	Grünfläche öffentlich, Zweckbestimmung Spielplatz
WA IX	1.9	Zufahrtbereich
WA X	1.10	Nur Einzelhäuser zulässig
WA XI	1.11	Fläche für den Gemeinbedarf, mit Zweckbestimmung Feuerwehr
WA XII	1.12	Umgrenzung von Flächen für Pkw-Stellplätze

Z.B. (A)	2	Naturschutz und Landespflege
Z.B. (A)	2.1	Fläche für Bepflanzungen: Bäume und Sträucher A Pflanzung von Strauchgruppen gemäß Artenliste und Vorgaben der textlichen Festsetzungen; Pflanzdichte 1 Stück/4m ² bezogen auf die umgrenzte Pflanzzone B Heckenpflanzung 2-reihig auf mind. 50% der Pflanzzonlänge je Parzelle gemäß Artenliste und Vorgaben der textlichen Festsetzungen C Heckenpflanzung 1-reihig gemäß Artenliste und Vorgaben der textlichen Festsetzung
Z.B. (A)	2.2	Fläche für den Erhalt von vorhandener Vegetation D Gehölzbestand erhalten oder Umbau in strauchreichen Waldmantel E Gehölzbestand erhalten
Z.B. (A)	2.3	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege
Z.B. (A)	2.4	Baum zu pflanzen als standortheimischer Laubbaum oder Obststamm, Lage auf dem Baugrundstück variabel
Z.B. (A)	2.5	Baum zu erhalten

Z.B. (A)	3	Sonstige Planzeichen
Z.B. (A)	3.1	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)
Z.B. (A)	3.2	Lärmschutzwand Höhe 2m

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, - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.
T1.2	Zahl der Vollgeschosse: Höchstgrenze II max. 2 Vollgeschosse
T1.3	Grundflächenzahl GRZ 0,3
T1.4	Geschossflächenzahl GFZ 0,6
T1.5	Bauweise nur Einzelhäuser
T1.6	Grundstücksgröße mind. 600m ²
T1.7	Firstrichtung: Die Firstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude anzuordnen

T2	Gebäude und Baugestaltung
T2.1	Hauptgebäude
T2.1.1	Dach: zulässig sind Sattel-, Walml-, Zelt-, und Pultdächer; - Dachneigung 15° bis 35° (Allgrad), bei Pultdächern max. 20° - pro Dachfläche ab einer Dachneigung von 25° maximal 2 Dachgauben - mindestens 2,50 m vom Ortsgang entfernt - Größe der Dachgauben max. 2,50 m ² Ansichtsfläche - Abstand zwischen den Gauben mind. 1,5 m
T2.2	Baukörper
T2.2.1	Bauform als Höchstgrenze max. 2 Vollgeschosse
T2.2.1.1	Wandhöhe: max. Wandhöhe bei II: 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, FOK EG mind. 0,2 - max. 0,3 m über der Höhenlage Fahrbahnkante am topographisch höchsten Punkt bezogen auf das Baugrundstück.
T2.2.1.2	Firsthöhe: maximal bei Pultdächern 9,0m, bei allen übrigen Dachformen 11,0m, gemessen ab der geplanten Geländeoberfläche.
T2.2.1.3	Kniestock: Bei fensterlosen Kniestock maximale Höhe 1,25 m, gemessen ab OK Fertigfußboden bis Oberkante Pfette.
T2.2.1.4	Garagen und Nebengebäude zwischen Garagentor und dem Fahrband 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
T2.3	Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen.

T3	Geländegestaltung
T3	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 und Aufschüttungen bis max. 1,5m Höhe zulässig, Abgrabung und Aufschüttung dürfen dabei nicht übergangslos aneinander grenzen. Auf einer Breite von 3 m ab den Parzellengrenzen darf die Böschungseigung maximal 1:3 betragen; dies gilt nicht an der Südgrenze von Parzelle 4.

T4	Stellplätze
T4	Stellplätze ausserhalb der Baugrenzen sind nur zulässig mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundener 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	Einfriedigungen
T5	Zum öffentlichen Straßenraum hin und in den rückwärtigen Bereichen sowie zwischen den einzelnen Grundstücken ist eine Zaunanlage mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig, bestehend aus Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzaun. Entlang des Grabens zwischen Fl.-Nr. 2536/10 und 2536/5 muss eine Einfriedung mindestens 2,0m Grenzabstand einhalten. Durchgehendes Zaunsockel sind nicht zulässig (d. h. ausschließlich Punktfundamente zulässig). Der Abstand Unterkante Zaun zu Geländeoberkante hat mind. 10cm zu betragen. Außerdem zulässig sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen. Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

T6	Stützmauern
T6	Innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern von maximal 1,5 m über Gelände zulässig. Eine Errichtung von Stützmauern ist in einem 3,0 m breiten Streifen entlang der Parzellengrenzen sowie im Bereich der festgesetzten Pflanzzonen nicht zulässig; in diesen Flächen sind Höhenunterschiede als unbefestigte Böschungen mit einer Neigung von max. 1:3 auszuführen.

T7	Schallschutzmaßnahmen
T7	An der nördlichen Flurstücksgrenze von Flurstück Nr. 2536/9 ist in Flächen nach 3.2 eine Wand mit einer Höhe von 2,0 m über bestehendem Gelände zu errichten. Sie ist südseitig gemäß Festsetzung durch Planzeichen zu bepflanzen.

T8	Naturschutz und Landschaftspflege
T8.1	Bepflanzung Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig: Bäume Acer platanoides Spitz-Ahorn (1.Wuchsordnung) Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn (1.Wuchsordnung) Alnus glutinosa Schwarz-Erle Betula pendula Hänge-Birke (1.Wuchsordnung) Carpinus betulus Hainbuche Fraxinus excelsior Gew. Esche Populus tremula Espe Prunus avium Vogel-Kirsche Prunus padus Trauben-Kirsche Quercus robur Stiel-Eiche (1.Wuchsordnung) Salix caprea Sal-Weide Sorbus aucuparia Vogelbeere Tilia cordata Winter-Linde (1.Wuchsordnung) Sträucher Corylus avellana Hasel Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn Frangula alnus Faulbaum Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Salix aurita Ohrchen-Weide Salix cinerea Grau-Weide Rosa canina Hunds-Rose Sambucus nigra Schwarzer Holunder Sambucus racemosa Trauben-Holunder Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
T8.2	Unzulässige Pflanzen An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremd wirkende Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntauibige Gehölze sowie Nadelgehölze nicht zulässig.
T8.3	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.
T8.2	Maßnahmen Landschaftspflege (Ausgleich) In den durch Planzeichen 2.3 umgrenzten Flächen ist eine artenreiche, binsen- und seggenreiche Nasswiese herzustellen. Dazu ist die Fläche zweimal je Jahr zu mähen, der erste Schnitt hat in der zweiten Junihälfte, der 2. Schnitt im September zu erfolgen. Bei jedem Mähgang sind 5% der Fläche ungemäht als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen). Der Einsatz von Schlegelmulchmähern ist nicht zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung oder ein Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig. Diese Maßnahmen sind den durch diesen Plan zulässigen Eingriffen in nach §30 BNatSchG geschützte Flächen als Ausgleich zugeordnet.

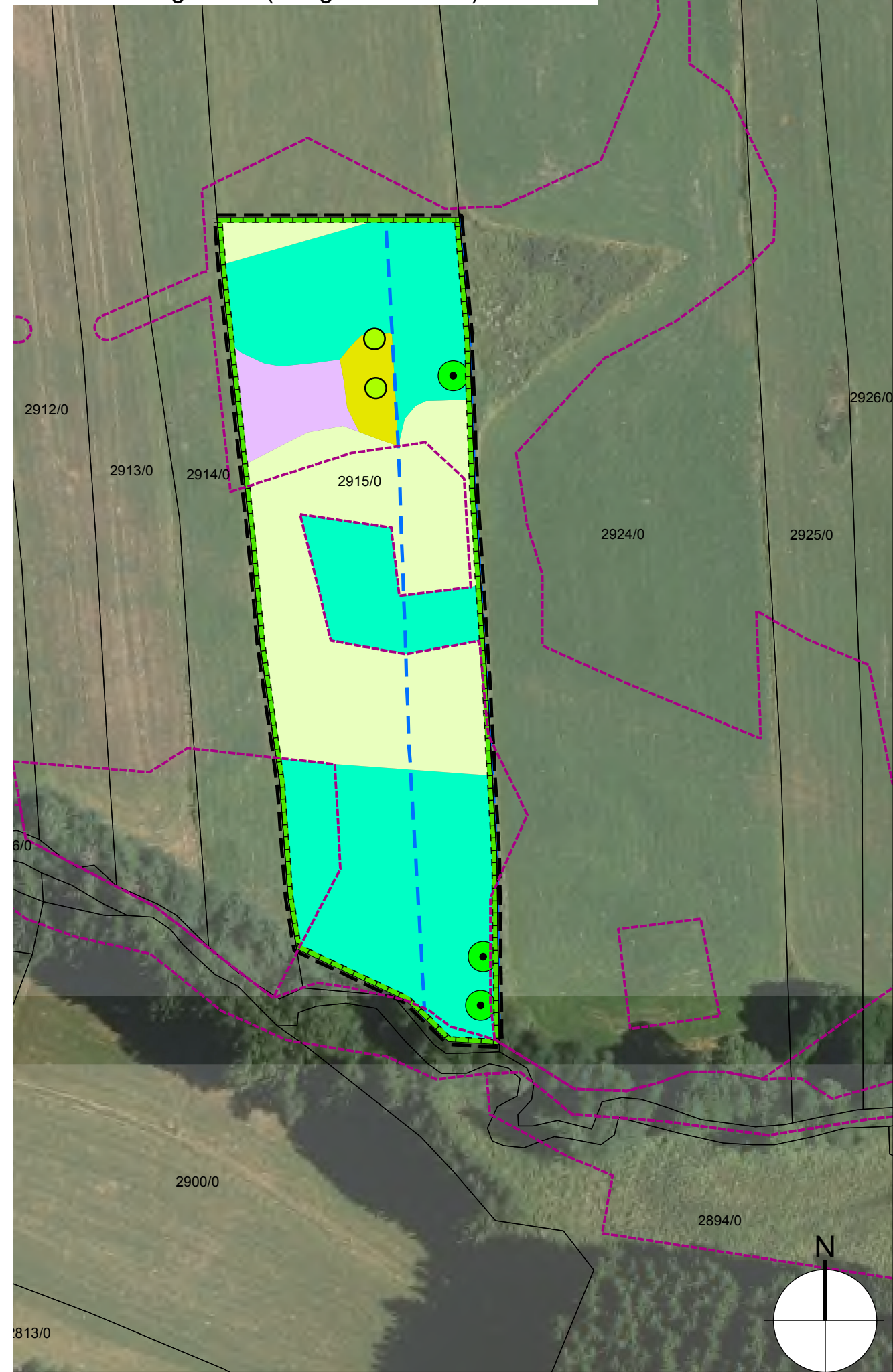
Übersichtslageplan M 1:25000



Übersichtslageplan Baugebiet (ohne Masstab)



Planzeichnung Teil 2 (Ausgleichsfläche) M 1:1000



Hinweise durch Planzeichen

H1	Gebäude geplant	H1	Gebäude geplant
H2	geplante Parzellengrenze	H2	geplante Parzellengrenze
H3	Schnittlinie	H3	Schnittlinie
H4	Flurstücksgrenze	H4	Flurstücksgrenze
H5	Flurstücksnummer z.B. 2536/10	H5	Flurstücksnummer z.B. 2536/10
H6	Höhenlinien z.B. 645	H6	Höhenlinien z.B. 645
H7	Garage/ Stellplatz GA/ST	H7	Garage/ Stellplatz GA/ST
H8	Erdgeschoss und OG E + 1	H8	Erdgeschoss und OG E + 1
H9	Böschung	H9	Böschung
H10	20 KV - Freileitung mit Schutzstreifen	H10	20 KV - Freileitung mit Schutzstreifen
H11	Graben/ Bachlauf	H11	Graben/ Bachlauf
H12	Graben/ Bachlauf verrohrt	H12	Graben/ Bachlauf verrohrt
H13	Umgrenzung des Fallbereiches Wald, Baumbestand z.B. 3,0	H13	Umgrenzung des Fallbereiches Wald, Baumbestand z.B. 3,0
H14	Maßzahl in Meter z.B. 3	H14	Maßzahl in Meter z.B. 3
H15	Nummer einer geplanten Parzelle	H15	Nummer einer geplanten Parzelle

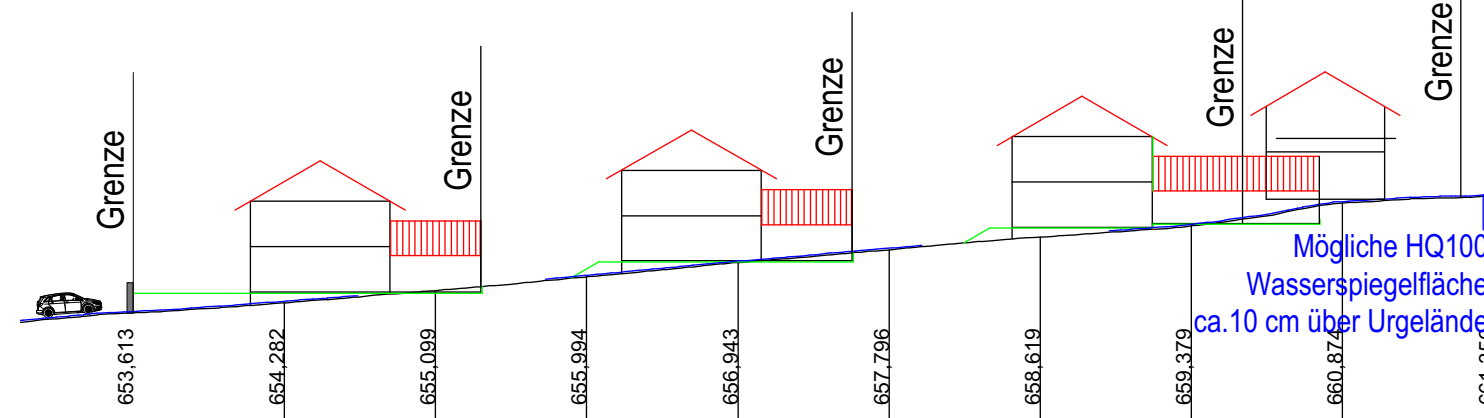
Hinweise zum Bestand in Teil 2:

Strauch	Strauch
Laubbaum, BHD < 20cm	Laubbaum, BHD < 20cm
Graben	Graben
Brennnessel-/Himbeerflur	Brennnessel-/Himbeerflur
Wirtschaftswiese mit Feuchtezeigern	Wirtschaftswiese mit Feuchtezeigern
seggen- und binsenreiche Nasswiese gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG	seggen- und binsenreiche Nasswiese gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG
Mädesüßhochstaudenflur gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG	Mädesüßhochstaudenflur gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG
Im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasster Lebensraum	Im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasster Lebensraum

HINWEIS DURCH TEXT:

TH.1	Die Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 2915 und die dort festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern und an das Oberflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.
TH2	Bei den Parzellen 1, 2, 3 und 4 ist Baumbestand vorhanden. Zu diesem wird ein, den Sicherheitsanforderungen entsprechender Abstand der zulässigen Bebauung nicht eingehalten. Die Gebäude im Fallbereich sind so zu errichten, dass eine Gefährdung der Bewohner durch umstürzende Bäume ausgeschlossen werden kann. Insbesondere ist auf eine entsprechende statische Ausbildung von Dach und Gebäude sowie auf geeignete Maßnahmen gegen in das Gebäude eindringende Äste zu achten. Im Regelfall ist die Erstellung einer auf die besondere Situation abgestimmten statischen Berechnung (Baumwurfsstatik) notwendig.

Schnitt als Hinweis M 1:500



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 Baueckpläne 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

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

2 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.

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

4 Die Gemeinde Bischofsmais hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Bischofsmais, den


.....
Walter Nirschl (Erster Bürgermeister)

5 Ausgefertigt Bischofsmais, den

.....
Walter Nirschl (Erster Bürgermeister)

6 Der Satzungsbeschluss zu der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bischofsmais, den

.....
Walter Nirschl (Erster Bürgermeister)



NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
D	18.01.2018	3. Entwurf	sp
C	15.11.2017	2. Entwurf	eb
B	13.09.2017	Entwurf	sp
A	11.09.2017	Vorentwurf	sp

PROJEKT / VORHABEN:
Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung"
PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR
Gemeinde Bischofsmais
ADRESSE
.....
PLANNHALT
INGENIEURBÜRO HOCH- UND TIEFBAU
Dipl.-Ing. (FH) Ernst Priedl
Oberfeld 16, 94253 Bischofsmais
email: ib.priedl@t-online.de
Team Umwelt Landschaft
Fritz Halser und Christine Pronold Dipl.-Ing.e Landschaftsarchitekten
Am Stadtpark 8, 94469 Deggendorf, fon 0991 / 3830433
email: info@team-umwelt-landschaft.de
Ganhartner + Schober + Spörl
Stadtplaner, Landschaftsarchitekten BDLA Dipl.-Ing.e
Büro Passau 94034 - Heuwinkel 1 - fon 0851/490 777 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	INDEX	DATEINAME	PLANNR.
2316		2316.vwx	siehe oben

DRUCK DATUM
.....
Bischofsmais, den

PLANGRÖSSE
.....
MASSSTAB
1:1000
GEZEICHNET
Priedl (Planverfasser)

2316.BP
SEITE 1