



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO



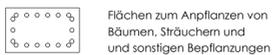
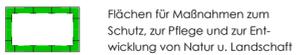
2. Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO



3. Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB



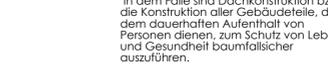
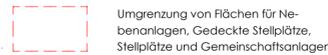
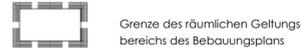
4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



- Anpflanzen: Bäume gem. GALK-Liste: empfohlene Arten: Malus tschonoskii Wollapfel Prunus padus 'Schloss Tiefurt' Traubenkirsche Prunus schmittii Zierkirsche



7. Sonstige Planzeichen



+707,00 Höhenbezugspunkt WA 1
+702,75 Höhenbezugspunkt WA 2 = Eingangsebene UG

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO, sowie Anlagen für Verwaltungen, gem. § 4 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,4

3. Gebäudegestaltung

Wandhöhe

WA 1:
Sattel- und Walmdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 10,80 m
Flachdach: max. zulässige Wandhöhe OK Attika 7,80 m für Brüstungen darf die Wandhöhe bei der Attika um 75 cm überschritten werden.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt 707 m ü. NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. OK Attika.

WA 2:
Flachdach: max. zulässige Wandhöhe OK Attika 10,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt 702,75 m ü. NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. OK Attika.

Dachform und Dachneigung

WA 1
Sattel- und Walmdach Dachneigung: 10°-20°
Flachdach

WA 2
Flachdach

Dachgauben, Quergiebel:
Dachgauben sind unzulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen

WA 1 abweichend von der offene Bauweise dürfen Gebäude bis zu einer Länge von 110 m errichtet werden.
WA 2 es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Außerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete (§ 14 BauNVO) und verfahrensfreie gem. Art. 57 BayBO Nebenanlagen zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen

WA 1 und WA 2:
Garagen sind zwingend in die Hauptgebäude zu integrieren.
Gedeckte Stellplätze, Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume sind innerhalb der Baugrenze bzw. der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Gedeckte Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Offene Kfz-Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m² umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzverordnung.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster). Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen über öffentliche Grünflächen sind möglich. Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen.

6. Gelände
Die im Plan dargestellten Schnitte A, B, und C sind verbindlich. Von den gemäß Schnitt zulässigen Geländehöhen darf bis zu +/- 1,0 m abgewichen werden. Bei Geländeänderungen ist ein Gefälle von max. 30° einzuhalten. Dabei ist mind. 1,0 m vor der Grundstücksgrenze wieder das Urgelände zu erreichen. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

7. Bauvorlagen
Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenknoten sind nachzuweisen. Die Umsetzungen der Festsetzungen zur Grünordnung, Böschungswinkel, Maße Böschungswände sind über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

8. Abstandflächen

Die Abstandflächen werden Gemäß Art 6 Abs. 5 Satz BayBo geregelt.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Der Garten ist an der Ostseite blickdicht einzugrünen. Die Pflanzung folgender, auch nicht heimischer Blütensträucher ist mit 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig:

- | | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Amelanchier laevis | Felsenbirne |
| Buddleja davidii | Schmetterlingsflieder |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cotoneaster multiflorus | Blüten-Felsenmispel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Kolkwitzia amabilis | Kolkwitzie |
| Malus hybr. 'Beverly' | Wildapfel, Blüte weiß |
| Malus hybr. 'Royalty' | Wildapfel, Blüte rot |
| Philadelphus coronarius | Europäischer Pfeifenstrauch |
| Rosa canina Wildrose, | Hund-Rose |
| Salix caprea mas | Sal-Weider |
| Spiraea vanhouttei | Pracht-Spiree |
| Syringa vulgaris | Flieder |
| Viburnum bodnantense | Duft-Schneeball |

Parkplätze und Verkehrsflächen sind durch Solitär-bäume zu beschatten. Zu verwenden sind klein- und mittelgroße Bäume der GALK-Liste. Die Größe des zur Verfügung stehenden Wurzelraumes muss mindestens 8 m³ betragen.

- | | |
|------------------------|-----------------|
| Malus tschonoskii | Scharlach-Apfel |
| Prunus padus 'Tiefurt' | Trauben-Kirsche |

Freiflächen außerhalb intensiv genutzter Gartenanlagen sind als Wiesen zu entwickeln. Aussaat mit einer zertifizierten Blumenrasen-Mischung mit mindestens 20% Kräutern oder im Heudrusch-Verfahren, Mahd max. 5 x jährlich, keine Düngung.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Materialien für die befestigten Flächen, zu Leitungen, zur Entwässerung, zur Beleuchtung und zur Bepflanzung incl. Pflege vorzulegen.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM AUSGLEICH UND ZUM SCHUTZ

zum Ausgleich A:

Die 3.884 m² große Ausgleichsfläche ist zu einem Bergmischwald mit artenreichem, gestuftem Waldrand (LRT 9110) zu entwickeln.

Folgende Maßnahmen sind im Rahmen der Baustelleneinrichtung auszuführen:

Die vorhandenen Bauwerke (Betonfundament mit Bodenplatte) sind zu beseitigen. Der Müll ist abzusammeln. Bereits schräg gestellte Bäume sind zu fällen. Das Totholz (stehendes und liegendes) verbleibt in der Fläche.

Folgende Maßnahmen sind gem. Wegweiser für bayerische Waldbesitzer „Kulturbegründung und Jungbestands-pflege“ im Herbst auszuführen:

Im durch Windwurf offenen Wald werden mit 5 Trupps mit ca. 10 m Durchmesser mit Bäumen nur je 1 Art gepflanzt:
40 Stck. Bergahorn, Sortiment 1/2, Pflanzengröße 60-80
40 Stck. Kirsche, Sortiment 1/2, Pflanzengröße 60-80
40 Stck. Tanne, Sortiment 2/3, Pflanzgröße 20-30
2x 80 Stck. Buche, Sortiment 2/0, Pflanzengröße 30-50
Eine Jungbestandspflege der Laubbäume ist nicht erforderlich.

Im aktuell noch geschlossenen Bestand, der durch weitere Windwürfe sich wahrscheinlich mittelfristig weiter auflöst, sind angrenzend an die vorhandenen Windwurfränder auf 25 % der Fläche Tanne und Buche in 2 Trupps mit 15 m Durchmesser mit Bäumen nur je 1 Art zu pflanzen.

Am Waldrand oberhalb der Böschung ist eine 5-reihige Strauch- Baumpflanzung zu pflanzen. Abstand der Reihen 1 m. Abstand in der Reihe 2 m. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern beträgt ca. 1 : 5. Pflanzung in den 2 äußeren Reihen ausschließlich Sträucher in Trupps zu 5-7 Stück. Pflanzung der Bäume in ca. 3 bis 5 m Abstand in den inneren Reihen. Pflanzqualität der Bäume: Heister / Hochstamm, 3 x verpflanzt, Höhe 150-200 Pflanzqualität der Sträucher: verpflanzt, Höhe 125-150Es sind ausschließlich einheimische, autochthone Gehölze folgender Liste zu verwenden:

- | | |
|--------------------|---------------|
| Bäume: | |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |

- | | |
|--------------------|------------------------|
| Sträucher: | |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | 1-griffliger Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Lonicera nigra | Schwarze Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |

zum Schutz S:

Die Baumhecke auf Lesesteinwall auf der westlichen Grundstücksgrenze ist dauerhaft zu erhalten. Als Pflegemaßnahmen an den mehrstämmigen Bergahorn-Bäumen sind nur Maßnahmen zur Verkehrssicherheit zulässig. Die Untere Naturschutzbehörde ist vorab zu beteiligen.

VI. HINWEISE DURCH TEXT

1. Hinweise zur Landwirtschaft:
Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die **gesetzlichen Grenzabstände** einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit **Hochstammbäumen** sollte im Grenzbereich zu **landwirtschaftlichen Flächen** verzichtet werden.

2. Hinweise zur Baumfallzone, 30 m zum Waldrand:
Die Gefährdung von Eigentum und Besitz durch Baumfall innerhalb der Zone besteht. Ersatzansprüche gegenüber den Waldeigentümern im Falle eines Schadens sind privatrechtlich zu klären.

3. Bodendenkmäler:
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DschG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DschG bei der Unteren Denkmalbehörde zu beantragen. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalbehörde ist umgehend zu verständigen.

4. Beleuchtung
Für die Beleuchtung der Gebäude und Außenanlagen gelten die Auflagen gem. Art 11a BayNatSchG zum Schutz der Insektenfauna:
Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:
Beschränkung des Zeitraumes: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren sicherheitstechnisch notwendige Beleuchtung; gefährliche Stellen wie Treppenstufen, aber nicht Hauswand oder Mauer, erforderliche Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden
kein Anstrahlen von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern
abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C)
Lampen mit geringem UV-Anteil: LED warm white unter 3.000 Kelvin
mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung,
mit Richtcharakteristik, sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen

5. Verkehrssicherung und Gehölzpflege
Die Gefährdung von Eigentum, Besitz und Leben besteht innerhalb der 30 m Baumfallzone. Der Grundeigentümer bzw. der Betreiber des Seniorerwohnheims ist für die Verkehrssicherheit verantwortlich. Die Verkehrssicherheit der Gehölzbestände ist jährlich sowie nach Schadereignissen durch einen Sachverständigen zu überprüfen und zu dokumentieren. Vor der Durchführung von Verkehrssicherungsmaßnahmen ist die UNB zu beteiligen. Gehölzschnitt und Heckenpflege sind nur im gesetzlich zulässigen Zeitraum vom 1.10. bis 29.02. zulässig. Ausgenommen sind Verkehrssicherungsmaßnahmen sowie Erziehungsschnitt an Obstbäumen und Solitär-bäumen im Juli.

6. Immissionen
Bei Gewerblicher Nutzung ist im Zuge der Einzelbaugenehmigung eine Schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Die Richtwerte eines allgemeinen Wohngebietes dürfen nicht überschritten werden.

7. Hinweise zum Brandschutz:
Löschwasserversorgung:
Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Für das geplante Senioren- und Pflegeheim müssen 96m³/h sichergestellt sein. Dabei müssen die Löschwasserentnahmestellen so angeordnet sein, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 80 m erreicht werden kann. Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und müssen über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Ginslerrieder Feld-Erweiterung Nr. 1"
Deckblatt Nr. 4**

Gemeinde Bischofsmais
Landkreis Reggen
Regierungsbezirk Niederbayern

Geltungsbereich: Größe von rund 11.081 m²

Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 131, 129 TF Gemarkung Bischofsmais



VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.2021 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 30.06.2021 hat in der Zeit vom 23.07.2021 bis 23.08.2021 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 30.06.2021 hat in der Zeit vom 23.07.2021 bis 23.08.2021 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom in der Zeit vom bis (Frist: 1 Monat)

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde hat mit Beschluss vom die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Bischofsmais.....
Walter Nirschl
1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bischofsmais.....
Walter Nirschl
1. Bürgermeister

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH
Stadtplatz 9 | 94209 Reggen | Tel. 0 99 21 97 17 06-0 | bollwein-architekten.de

Entwurfsverfasser:
Vorentwurf: 30.06.2021
Entwurf: 14.10.2021
Fassung: