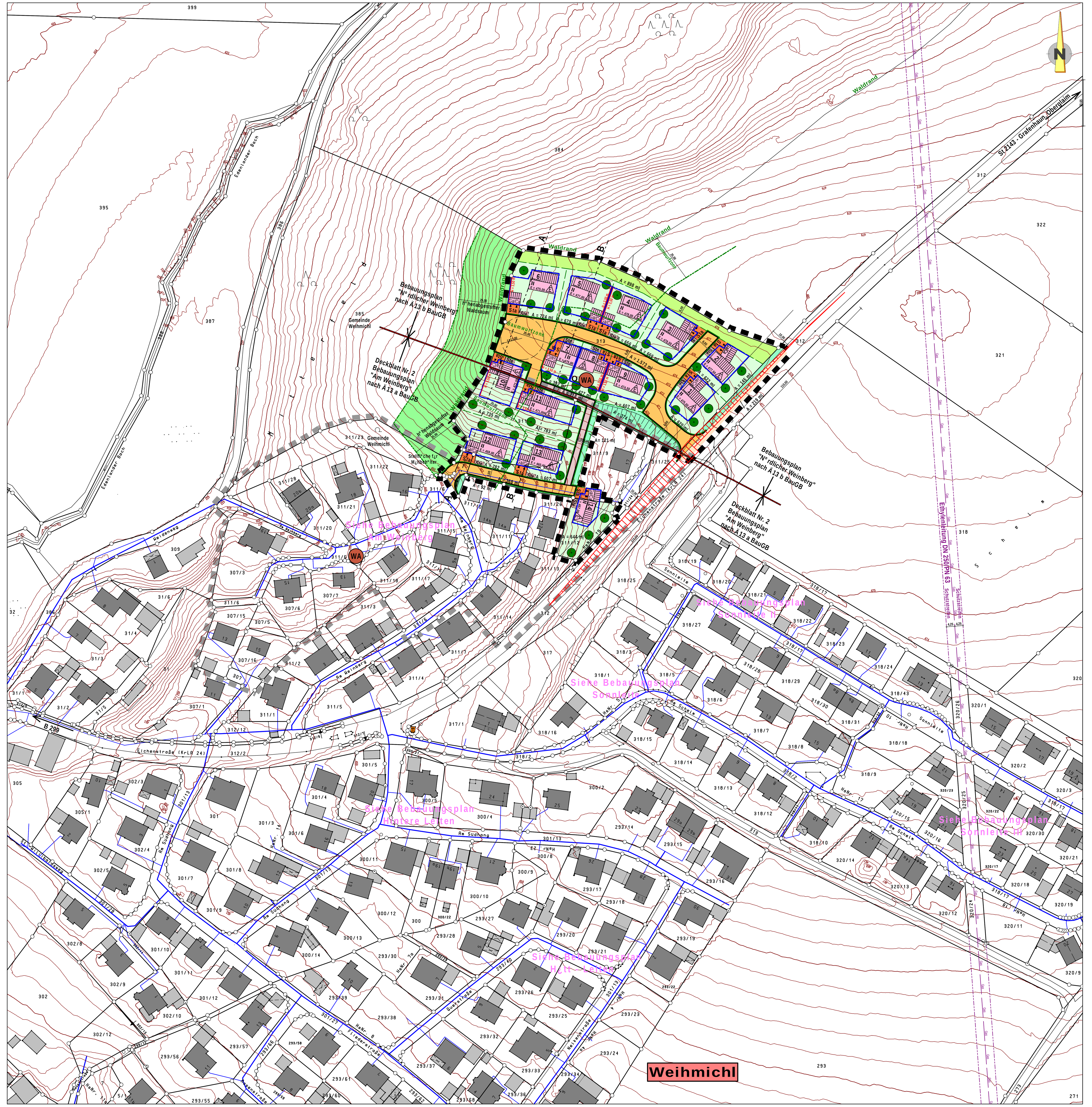


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

0.1.1 Offen (gemäß Par. 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 600 m²

0.2.2 Bei geplanten Doppelhausgrundstücken = 390 m²

0.3 FIRSTRICHTUNG

0.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1.1. Eine Drehung der Hauptfirstrichtung um 90° ist zulässig, wenn die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verläuft. Dies gilt bei Zeltdächern nicht.

0.4 EINFRIEDUNGEN

0.4.1 Zäune

Zu den Verkehrsflächen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB sind ausdrücklich alle Arten von Zäunen zulässig. Gabionenzäune sind nicht zulässig.

Art und Ausführung: Zaunsockel müssen geländegleich ausgeführt werden und der Abstand zwischen Sockel und Unterkante des Zaunes muss mind. 10 cm betragen, um die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen (wie Igel usw.) zu gewährleisten.

Höhe des Zauns: Bis max. 1,20 m, gemessen ab OK. Strasse bzw. zwischen den Grundstücken ab dem natürlichen Gelände.

0.4.2 Stützmauer

Entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstückgrenzen sind Stützmauern aller Art nicht zulässig, auch nicht als Einfassung.
Auf den Parzellen 1 bis 9 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m und Aufschüttungen bis 1,00 m bzw. Abgrabungen bis 1,00 m zulässig.
Auf den Parzellen 10, 11, 12, 13 und 14 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m und Aufschüttungen bis 2,00 m bzw. Abgrabungen bis 2,00 m zulässig.
Für die Parzellen 10, 11, 12, 13 und 14 müssen für Hangsicherungsmaßnahmen, Stützmauern usw. mit dem Bauantrag ein statischer Nachweis eingereicht und geprüft werden.
Die Stützmauern dürfen ab einem Abstand von 1,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden.
Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern entlang seitlicher Grundstückgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden.

0.5 GARAGEN, CARPORTS

0.5.1 Garagen, Carports und Nebengebäude sollten in Dachform, -deckung und Gestaltung dem Hauptgebäude angepasst werden. Flachdächer in begrünter Ausführung sind bei Garagen zulässig.

Wandhöhe: Traufseitig i. M. max. 3,00 m über natürlichem Gelände.
bzw. bei abweichender Bauweise i. M. max. 3,50 m über natürlichen Gelände.

0.5.2 Je Wohneinheit (WE) sind mind. 3 Stell- (Ste) bzw. Stauplätze (Sta) zu errichten, bei 2 WE sind 5 Stell- bzw. Stauplätze erforderlich. Stauräume sind gesondert ausgewiesen. Der Nachweis der Stellplätze hat auf den jeweiligen Bauparzellen zu erfolgen. Für sonstige Nutzungen gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gem. Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30.11.1993.

0.5.3 Bei Garagen ist zwischen Tor- und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,00 m als Stauraum, zur Straße hin, nicht eingezäunt, freizuhalten. Die Stell- und Stauplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (Sickerfähige Pflastersysteme, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Bauweisen). Eine Asphaltierung ist unzulässig.

0.5.4 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

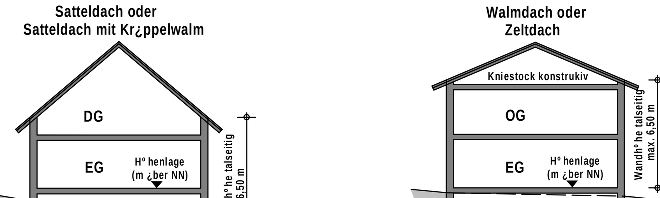
0.6 ABSTANDSFLÄCHEN

0.6.1 Die Abstandsflächenbestimmungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind anzuwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7 GEBÄUDE (geplante Wohngebäude)

0.7.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1
Es sind nur Wohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.



Höhenlage:		Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Ergeschoß (bzw. Untergeschoß) darf das in den planlichen Festsetzungen angebene Maß (m über NN), um maximal 50 cm überschreiten. Eine Unterschreitung ist unbegrenzt möglich.
Hangbauweise:		Eine Hangbauweise mit sichtbaren Untergeschoss, Erdgeschoss und nicht als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss ist ab einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf eine Gebäudelänge oder -breite anzuwenden. Hierbei darf die Wandhöhe talseitig nicht über 6,50 m ab Oberkante UG betragen.
Dachform:	Satteldach	Dachneigung von 15 bis 40 Grad
	Walmdach	Dachneigung von 15 bis 25 Grad
	Zeltdach	Dachneigung von 15 bis 25 Grad
	Pultdach	Dachneigung von 7 bis 15 Grad
	Anbauten an Wohngebäuden	Flach- und Pultdächer sind nur für untergeordnete, eingeschossige Anbauten an Wohngebäude bis zu 50 m² Grundfläche wie z. B. Terrassenüberdachung, Wintergärten, Verbindungsbauten usw. zulässig.
Dachdeckung:	Satteldach	Dachpfannen, dunkel-, naturrot, anthrazit,
	Walmdach	Dachpfannen, dunkel-, naturrot, anthrazit, Blechdach (zinkf.), Gründach
Dachgauben:		Nur bei Satteldach ab 35 Grad zulässig. Als Dachaufbauten sind je Gebäudeseite bei Einzelhäuser bis zu zwei Giebelgauben zulässig. Die Breite der Gauben darf maximal 2,50 m betragen.
Dachüberstand:	Ortgang:	Überstand bis 0,80 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 1,50 m.
	Traufe:	Überstand bis 0,80 m, bei Balkon bis 1,50 m.
Wandhöhe traufseitig:		Max. 6,50 m über dem tatsächlichen Niveau des fertigen Fussbodens im Erdgeschoss (bzw. Untergeschoss = Vollgeschoss).
Keller:		Es wird empfohlen, völlig unabhängig von der Gewässernähe, den bisher bekannten Grundwasserständen und aus unbekannten Schichtwasserandrang, den Keller nach dem Stand der Technik wasserdicht und Gebäudeöffnungen entsprechend hoch über dem Gelände auszuführen.
Dach-konstruktion:		Auf den Parzellen 4, 5, 6, 10, 11 und 12 ist der Dachstuhl als Betonsargdeckel-Konstruktion auszubilden. Der Bauwerber muss die Sicherheit gegen umstürzende Bäume mit einer statischen Berechnung nachweisen.
Hangsicherung, Stützmauern:		Für die Parzellen 10, 11, 12, 13 und 14 müssen für Hangsicherungsmaßnahmen, Stützmauern usw. mit dem Bauantrag ein statischer Nachweis erbracht und geprüft werden.

TEXTLICHE HINWEISE

0.8 PLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON ERDKABELN:

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk - Kundencenter Atldorf geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten. Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesonders die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen festzustellen. Bei Unklarheiten ist in jeden Fall Rücksprache mit dem Bayernwerk - Kundencenter Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf, Tel. 0871 - 96639-0 zu nehmen.

0.9 PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:

Die Grundstückseigentümmer können im Einzelfall (gemäß § 178 BauGB) mit gesonderten Bescheid verpflichtet werden, binnen 12 Monaten nach Fertigstellung der Wohngebäude die Festsetzung gemäß Ziffer 11.2 umzusetzen.

0.10 DENKMALSCHUTZ:

Im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

0.11 BRANDSCHUTZ:

Siehe textliche Ausführungen in der Begründung Punkt 5.16

0.12 WASSERWIRTSCHAFT

Bei extremen Niederschlagsereignissen (z.B. Gewitter, gefrorener Boden und Schneeschmelze usw.) kann ein Abfließen von Oberflächenwasser von den nördlichen, höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen in das Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.
Eine entsprechende Sicherung der Gebäude wird empfohlen.
Oberflächlich ablaufendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dächern und Grunstückszufahrten muss, soweit möglich auf dem Grundstück versickert (Sickermulden) oder in Zisternen gesammelt und in gedrosselter Form abgeleitet oder zur Brauchwassernutzung herangezogen werden.
Das Fassungsvermögen von Rückhalteeinrichtungen wie Regenwasserzisternen usw. muss mind. 6 l/m² Grundstücksfläche betragen, der Drosselabfluss der Rückhalteeinrichtungen darf höchstens 0,5 l/s betragen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höheren Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Garagenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

TEXTLICHE HINWEISE

0.12 WASSERWIRTSCHAFT - Fortsetzung

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten.
Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

0.13 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18 915 Kapitel 7.4 und DIN 19 731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (siehe auch LfU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial"). Rechtsgrundlage: § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens).

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Bodenmaterial (Z 0) zum Einsatz kommen, das vorzugsweise aus örtlichen Abgrabungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stammt (Massenausgleich). Rechtsgrundlage: Allgemeiner Grundwasserschutz nach § 6 und § 48 WHG sowie Anforderungen des § 12 BBodSCHV.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

0.14 NATUR- UND 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 Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

Gartenflächen:

Eine flächenhafte Aufbringung von Gesteinsschotter in Verbindung mit Matten, Folien oder Vliesen oder sonstige Versiegelungen auf den Gartenflächen der Bauparzellen ist nicht zulässig. Durch diese sogenannten Versiegelungen wird die Bodenfruchtbarkeit und das organische Material des Oberbodens langzeitig geschädigt. Dies trifft auch für Mikrolebewesen und Kleintiere wie Regenwürmer in der Oberbodenschicht zu.

0.15 LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern auch an Sonn-, Feiertagen und in den Abendstunden hinzunehmen.

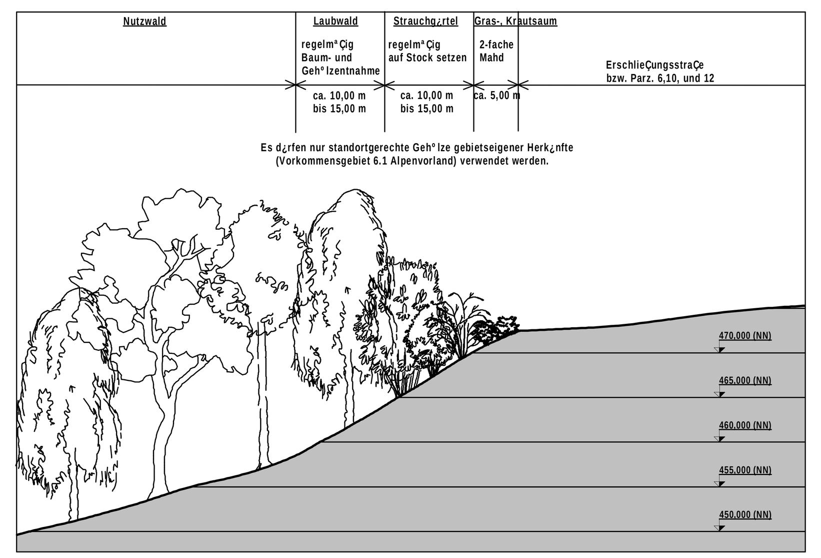
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

11. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT - FORTSETZUNG

11.4 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhaltende und bei Verlust den Festsetzungen entsprechend nach zu planzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen ausfallen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen, dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 3 x verpflanzt, StU 12 - 14 cm an derselben Stelle nach zu pflanzen.

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

SYSTEMSCHNITT - NEUER WALDSAUM - M = 1 : 500



VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.05.2022 gemäß § 2, Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB und die Änderung des Bebauungsplanes "Am Weinberg" mit dem Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.05.2022 und die Änderung des Bebauungsplanes "Am Weinberg" mit dem Deckblatt Nr. 2 hat in der Zeit vom 03.07.2023 bis 04.08.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.05.2022 und die Änderung des Bebauungsplanes "Am Weinberg" mit dem Deckblatt Nr. 2 hat in der Zeit vom 03.07.2023 bis 04.08.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... und die Änderung des Bebauungsplanes "Am Weinberg" mit dem Deckblatt Nr. 2 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB und die Änderung des Bebauungsplanes "Am Weinberg" mit dem Deckblatt Nr. 2 in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

6. Die Gemeinde Weihmichl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .... den Bebauungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes "Am Weinberg" mit dem Deckblatt Nr. 2 gemäß § 10, Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Weihmichl, den ....

....
Deifel - 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Weihmichl, den ....

....
Deifel - 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan und die Änderung des Bebauungsplanes "Am Weinberg" mit dem Deckblatt Nr. 2wurde am .... gemäß § 10, Abs. 3, Halbsatz 2 BauGBortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und die Änderung des Bebauungsplanes "Am Weinberg" mit dem Deckblatt Nr. 2 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 und die Änderung des Bebauungsplanes "Am Weinberg" mit dem Deckblatt Nr. 2 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.

Weihmichl, den ....

....
Deifel - 1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Wohnbauflächen

1.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Ausgeschlossen sind Nutzungen gemäß § 4, Abs. 3, Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO. (Nicht zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zahl der Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.1.1 Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl: Mittelstrich = Firstrichtung

II E = 408,50 E — Erdgeschoß und Dachgeschoß (E + D) oder Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß (E + I) bzw. Erdgeschoß mit Untergeschoß (U + E), nach BauNVO
GRZ = 0,35, GFZ = 0,60 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschosses in Meter über Normalnull (m ü. NN).
E = Erdgeschoß
Eine Unterschreitung der festgesetzten Höhenlage ist möglich.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1	O	Offene Bauweise (Nach § 22 Abs. 2 BauNVO)
3.2	E	Nur Einzelhäuser je Grundstück zulässig.
3.3	D	Nur Doppelhaus zulässig. Auf Parzelle 7 und 8 ist auch ein Einzelhaus zulässig.
3.4		Baugrenze
3.5	A=3,50m	Abweichende Bauweise: gekennzeichnete Garagen und Carports (überdeckte Stellplätze) dürfen an die seitliche Grundstücksgrenze mit einer mittleren Wandhöhe von 3,50 m über natürlichen Gelände herangebaut werden.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1	6,00	Öffentliche Straßenverkehrsflächen. Massangabe in Metern zwischen den Fahrbahnrändern.
4.2	3,00	Öffentliche Fusswegflächen. Massangabe in Metern zwischen den Fusswegrändern.
4.4		Private Verkehrsflächen (Stauräume, Sta)
4.5		Private Stellplätze (Ste)
4.6		Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

5. GRÜNFLÄCHEN

5.1	6,00	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung - Ortsrandeingrünung
5.2		Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung - Strassenbegleitgrün
5.3		Neuanlage höhenabgestufter Waldsaum, b = 25,00 m - Siehe Detailzeichnung. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gebietseigener Herkünfte (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) verwendet werden.
5.4		Baum pflanzen, gemäß Pflanzliste, Punkt 11.3

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

6.1 Wasserleitungen des Wasserzweckverbandes "Pfettrach Gruppe"

7. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

7.1 Trafo

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

8.1	Sta	Stauraum, zur Straße hin nicht eingezäunt - Befestigung wasserdurchlässig
8.2	Ste	Stellfläche, zur Straße hin nicht eingezäunt - Befestigung wasserdurchlässig
8.3	Ga/Ca	Garagen oder Carport, Zufahrt in Pfeilrichtung
8.4		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
8.5		Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
8.6	4	Parzellennummer
8.7	A = 656 m²	Parzellen-, bzw. Grundstücksgrösse
8.8		Bestehender Waldrand bzw. Baumwurfgrenze = 25,0 m. Eine Bebauung innerhalb der Baumwurfgrenze ist nur mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen die zu erwartende Baumwurfgefahr zulässig. (§ 9 Abs. 5 Pkt. 1 BauGB) Bei den Parzellen 4, 5, 6, 10, 11 und 12 kann der erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, deshalb muss mit dem Bauantrag ein statischer Nachweis der Dachkonstruktion erbracht werden.

9. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Entfällt -

10. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

10.1	○	Grenzzeichen
10.2		Flurstücksgrenze
10.3	20	Wohngebäude mit Hausnummer
10.4	409	Flurstücksnummern
10.5	475	Höhenschichtlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

11. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

11.1 Ortsrand (6,00): Zur Eingrünung des Baugebietes wird ein mind. 6,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen angelegt, der mit lockeren Gehölzgruppen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird. Der Baumanteil soll mind. 20% betragen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 1,50 m, zwischen Bäumen und Sträuchern 2,00 m. Die gesetzlichen vorgeschriebenen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen (Sträucher 2,00 m, Bäume 4,00 m) sind einzuhalten. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzaun zu versehen, welcher spätestens nach 7 Jahren zu entfernen ist. Dabei sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden. Anstelle von einheimischen Bäumen sind auch Obstbäume möglich. Die Hecke soll lückig ausgeführt werden, um den Ausblick in die Landschaft und den Luftaustausch weiterhin zu gewährleisten.

11.2 Private Grünflächen: Auf den einzelnen Bauparzellen sind je 300 m² privater Grünfläche ein einheimischer Baum aus der Pflanzliste gemäß Punkt 11.3 oder Obstbaum (mind. StU 12 - 14 cm) spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung zu pflanzen.

11.3 Pflanzliste

Bäume:
Pflanzqualität: H 3 xv mDB, StU 12-14 cm im Bereich der Ortsrandeingrünung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Nussbaum
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium,	Wildkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:
Pflanzqualität: 2 xv, 60-100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10, Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art.26 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie Art. 81, Abs. 2 Bayer. Bauordnung -BayBO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) erläßt die Gemeinde Weihmichl folgende

SATZUNG

§ 1

Für das Gebiet "Nördlicher Weinberg" und das Deckblatt Nr. 2 gilt der vom Planungsbüro Halbinger 84095 Furthausgearbeitete Bebauungs- mit Grünordnungsplan vom .... i.d.F. vom .... mit der Begründung vom .... i.d.F. vom ....

§ 2

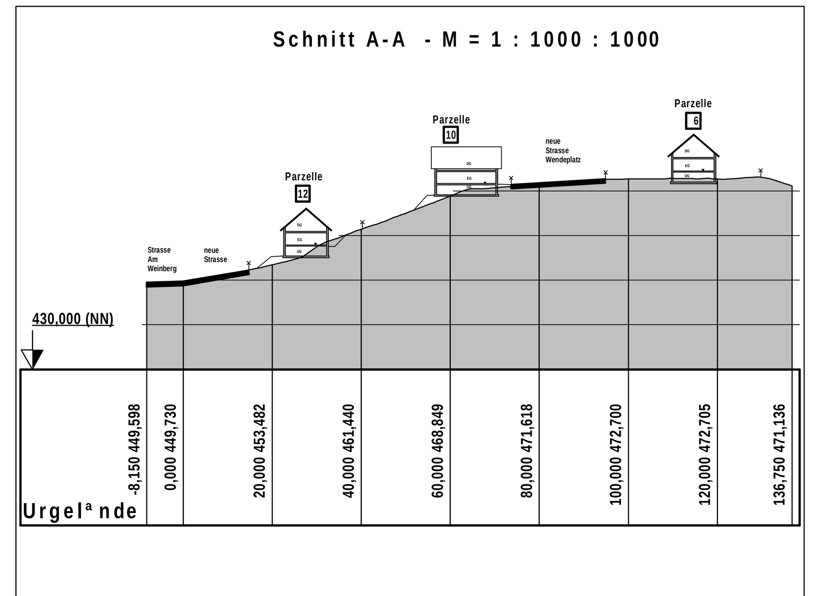
Der Bebauungsplan- und Grünordnungsplan "Nördlicher Weinberg" und das Deckblatt Nr. 2, Gemeinde Weihmichl vom ....i.d.F. vom .... mit Begründung vom .... i.d.F. vom .... tritt gemäß § 12 BauGB am Tage der Bekannmachung in Kraft.

Weihmichl, den ....

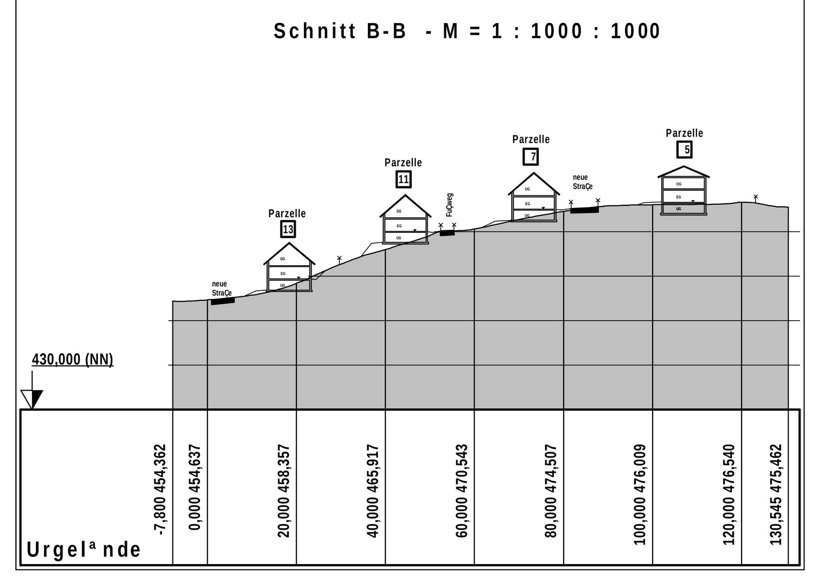
....
Deifel - 1. Bürgermeister

GELÄNDESCHNITTE

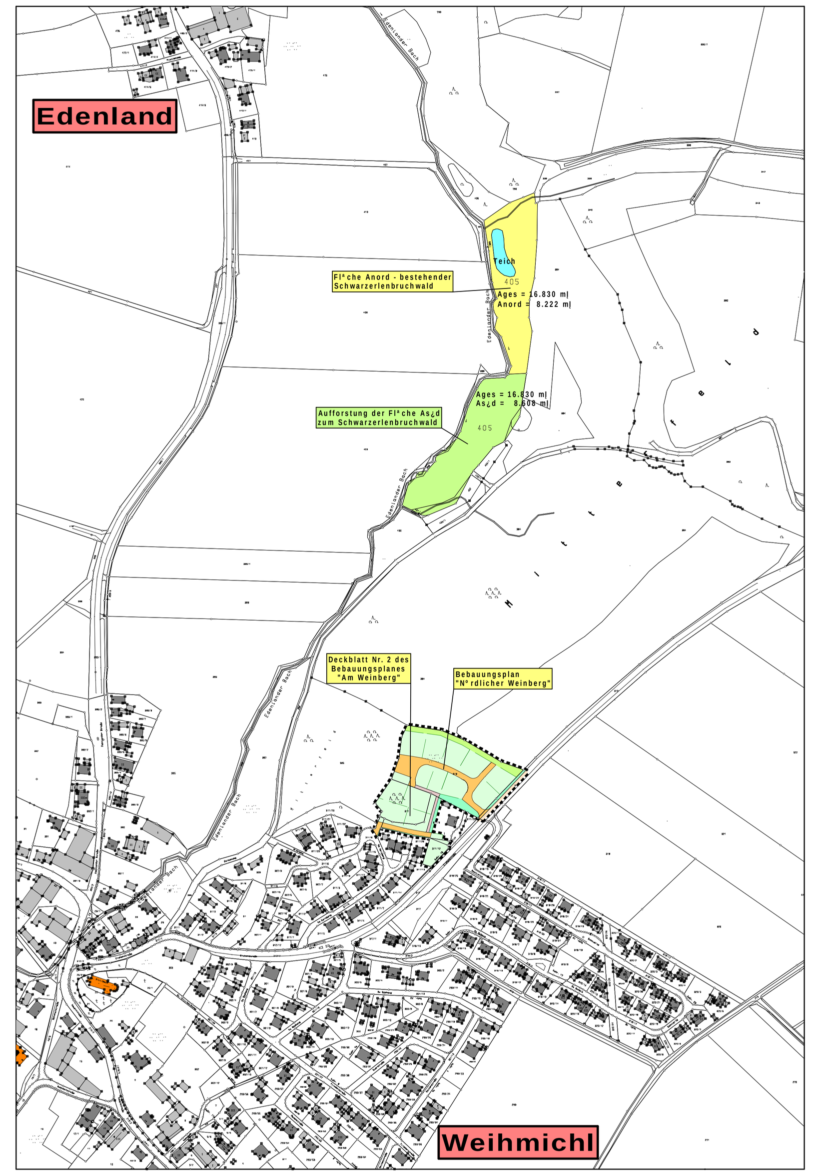
Schnitt A-A - M = 1 : 1000 : 1000



Schnitt B-B - M = 1 : 1000 : 1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5 000



BEBAUUNGSPLAN

mit integrierten

GRÜNORDNUNGSPLAN "Nördlicher Weinberg"

und Deckblatt Nr. 2 zum

Bebauungsplan "Am Weinberg"

STADT/GEM.: WEIHMICHL
LANDKREIS: LANDSHUT
REG.BEZIRK: NIEDERBAYERN

STAND DER PLANUNG: Entwurf
MASSTAB 1 : 1000