

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
SO – Senioren- und Gesundheitszentrum
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von sozialen Einrichtungen für die Pflege- und Betreuung von Senioren, gesundheitlichen Einrichtungen sowie betreutem Wohnen.

- 1.1 Zulässige Nutzungen
Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
P-1: Ärztehaus
- Filial- und Facharztpraxen
- Physiotherapie
- Apotheke
- Wohnen
P-2: Betreutes Wohnen
- barrierefreies Wohnen
- Physiotherapie
P-3: Senioren- und Pflegeeinrichtung
- Wohnen für Senioren und Pflegebedürftige
- Tagespflege
- Physiotherapie
- Tagescafe

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässige Grund-/ Geschossefläche

Table with 3 columns: Nutzung, Grundflächenzahl-GRZ, Geschossflächenzahl-GFZ. Rows for SO, max. 0.5, max. 1.2.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Errichtung von Nebenanlagen um 50 v.H., auf maximal 0,75 überschritten werden.

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen für folgende Bereiche:
- Garagen/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschosse zulässig (I)
Bauweise: Erdgeschoss
- P-1
max. 3 Vollgeschosse zulässig (II+D)
Bauweise: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss
- P-2
max. 3 Vollgeschosse zulässig (III)
Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse
- P-3
max. 2 Vollgeschosse zulässig (II)
Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
max. 3 Vollgeschosse zulässig (III)
Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wandhöhe
Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m
P-1: Ärztehaus: max. 7,50 m
P-2: Betreutes Wohnen: max. 9,50 m
P-3: Senioren- und Pflegeeinrichtung: bei II max. 8,00 m, bei III max. 10,50 m

Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FOK – Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Die FOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtbereich gemäß Planzeichens).
Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m über dieses Niveau ist zulässig.

3 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.

4 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)
5.1 Gestaltung baulicher Anlagen
5.1.1 Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD) - auch höhenversetzt
Dachneigung: max. 15°
Dachdeckung: alle harten Deckungen; rot-robraun, grau-anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Foliendach sowie extensive Dachbegrünung; Organg und Traufe max. 1,20 m; Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig;
Dachüberstand: zulässig;
Dachaufbauten: zulässig;

5.1.2 P-1: Ärztehaus
Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt
Dachneigung: max. 15°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-robraun, grau-anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Organg und Traufe max. 1,20 m; Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig;
Dachüberstand: zulässig nur in Form von Giebel- oder Schiepgauppen; ansonsten unzulässig;
Dachaufbauten: zulässig;

5.1.3 P-2: Betreutes Wohnen
Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD) - auch höhenversetzt
Dachneigung: max. 15°
Dachdeckung: alle harten Deckungen; rot-robraun, grau-anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Foliendach sowie extensive Dachbegrünung; Organg und Traufe max. 1,20 m; Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig;
Dachüberstand: zulässig nur in Form erforderlicher technischer Anlagen, ansonsten unzulässig;
Dachaufbauten: zulässig;

5.1.4 P-3: Senioren- und Pflegeeinrichtung
Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD) - auch höhenversetzt
Dachneigung: max. 15°
Dachdeckung: alle harten Deckungen; rot-robraun, grau-anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Foliendach sowie extensive Dachbegrünung; Organg und Traufe max. 1,20 m; Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig;
Dachüberstand: zulässig nur in Form erforderlicher technischer Anlagen, ansonsten unzulässig;
Dachaufbauten: zulässig;

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1.5 Alternative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaik werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind unzulässig. Diese Anlagen sind an die Dachneigung anzupassen.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
Die für die Versorgung des Sondergebietes notwendigen Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan zugeordneten Flächen anzuordnen.

5.3 Private Verkehrsflächen
Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfaht/ Ausfahrten zu erfolgen.

5.4 Abstandsflächen
Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Gebäude und bauliche Anlagen können somit nur unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen errichtet werden.

5.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die sich nicht in den Außenbereich und nicht nach Norden zu den wohnlichen Nutzungen orientieren.
Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestehlen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 7,00 m ab fertigem Gelände zulässig.
Werbeanlagen mit Lichtreklamen sind unzulässig.
Gemäß § 33 Abs. 1 SVO darf der Verkehr an überörtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung oder Propaganda nicht gestört werden.
Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

5.6 Einfriedungen
Einfriedungen der Sondergebietsflächen sind folgendermaßen zulässig:
Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune
Zaunhöhe: max. 2,00 m über fertigem Gelände
Sockel: unzulässig;

5.7 Gestaltung des Geländes
5.7.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Table with 3 columns: Grundstück, Abgrabungen, Aufschüttungen. Rows for Parzelle 1, 2, 3 with max. dimensions.

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

5.7.2 Stützmauern
Stützmauern im Bereich von Gebäuden und baulichen Anlagen (Außentreppe/ Anlieferung etc.), sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über fertigem Gelände zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern unmittelbar an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FOK – Erdgeschoss.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

6 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, ZUGÄNGE
Auf eine geringstmögliche Belegung ist zu achten.
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes waserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die Stellplätze im Freierdbebau sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgehens sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Werbeanlagen zulässig.

8 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Bestehender Gehölzbestand ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlinie hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind weiterhin zu beachten.

9 PFLANZMASSNAHMEN
9.1 Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze
Die Umstellung der Pflanzflächen zur Stellplatzbegrünung erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen 1. oder 2. Ordnung gemäß der Artenliste 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten. Auf das Straßenraumprofil ist dabei zu achten.

9.2 Sonstige Stellplatzbegrünung
Übrige Pflanzflächen im Bereich der Stellplätze sind entweder als Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten bzw. flächig mit geeigneten Bodendeckern und/ oder geeigneten Stauden zu bepflanzen.
9.3 Anpflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen zur Gliederung und Randein- grünung
In den Pflanzflächen sind Einzelbäume, Gehölzgruppen sowie lockere Baum-/ Strauchpflanzungen entsprechend Artenliste 13.1, 13.2 und 13.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

10 PFLANZ-/ SAAT-/ PFLEGEARBEITEN
10.1 Pflanz- und Saatarbeiten
Die Befestigung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m zu erfolgen hat. Pflanz- und Saatarbeiten werden in der, nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch ausgeführt.

10.2 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11 öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der geplanten Grabenöffnung bzw. in Gewässernähe sind entsprechend ihrem Standortpotenzial zu entwickeln und zu pflegen. Es erfolgt die Pflanzung von Einzelbäumen, Gehölzgruppen sowie Baum-/Strauchgruppen (autochthones Pflanzmaterial) sowie die Ansaat mit einer charakteristischen, artenreichen autochthonen Saatgutmischung (Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald) feuchtnasser Standorte. In unmittelbarer Gewässernähe ist ein charakteristischer ca. 5 m breiter Hochstaudensaum anzuzubauen bzw. anzupflanzen (autochthon Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald) und zu entwickeln. Die Flächen sind intensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Düngungen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind in diesem Bereich nicht gestattet.

12 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
Das Ausgleichsfordernis beträgt 3.996 m². Die Bereitstellung erfolgt auf der Fläche mit der Flurnummer 1921, Gemarkung Wald.
Es sind folgende Maßnahmen geplant:
- Extensive Pflege des Grünlandbestandes
- Pflanzung einer Hecke
- Entfernung der Brombeer-Sukzession und anschließende Ansaat (autochthones Saatgut)
- Einbringung von Totholzelementen
Die Details hierzu können der Begründung zum BBP/GOP entnommen werden.

13 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen von autochthonem Pflanzmaterial zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

13.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18, mit Straßenraumprofil
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
und vergleichbare Arten.

13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, mit Straßenraumprofil
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Malus sylvestris Holz-Äpfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Pyrus pyralis Holzbieme
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
und vergleichbare Arten.

13.3 Sträucher
vStr, mind. 4 Triebe, 60-100
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus Pfaffenföhren
Frangula alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Salix aurita Ohr-Weide
Viburnum lantana Vollerig Schneebeil
und vergleichbare Arten.
* diese Gehölze sind nur für die Verwendung in Gewässernähe geeignet.

TEXTLICHE HINWEISE

1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 2 BauVOV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baukäuflichen zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

2 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei Erdarbeiten und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbaren Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzubehalten und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzubauen. Maßnahmen zur Verhinderung von Samenflug und aufkommenden Unkräutern (z.B. Ackerdisteln) sind z.B. durch Kopfmahd vor dem Abblähen zu treffen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

3 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN
Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollen extensiv begrünt werden.
Größere, ungenutzte, vertikale Gebäudewände ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollen mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf entsprechende Rankhilfen ist zu achten.

4 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (natriumbdampf oder LED) wird angeraten.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT
Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

6 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

7 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofort Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayVG sind zu beachten. Werden wasserführende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat über ein neu zu errichtendes Entwässerungs-System zu erfolgen.
Geplant ist im Sondergebiet die Entwässerung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Grünflächen über ein offenes, naturnah ausgebildetes Graben- und Muldenystem mit Integration von Rückhalteflächen.
Zusätzlich ist die Öffnung eines verrohrten Entwässerungslaufes vorgesehen. Diese Grabenöffnung mündet in die offene Niederschlagswasserableitung und wird über einen neuen Regenwasserkanal mit Einlaufbauwerk abgeleitet.
Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt oberflächlich über eine Entwässerungsrinne in das Einlaufbauwerk mit Ableitung in den neugeplanten Regenwasserkanal.
Für eine eventuell schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFrV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGNW) zu beachten. Das Niederschlagswasser von stark frequentierten Parkplätzen sollte gegebenenfalls aufgrund seiner Verschmutzung und des Grundwasserschutzes der Kanalisation und eventuell einer Abwasserbehandlung zugeleitet werden.



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-/ Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Senioren- und Gesundheitszentrum

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

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
I max. 1 Vollgeschosse zulässig
II max. 2 Vollgeschosse zulässig
II+D max. 3 Vollgeschosse zulässig
III max. 3 Vollgeschosse zulässig

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

- Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt
ST Baugrenze: überbaubare Grundstücksflächen für Garagen, Carports und Nebengebäude

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Verkehrsflächen: Zufahrtsstraße, verkehrsberuhigt - Planung
öffentliche Verkehrsflächen: Gehweg - Planung
öffentliche Verkehrsflächen: Zufahrt - Planung
private Verkehrsflächen: Zufahrt / Zugangsbereich / Vorplatz - Planung
Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht über 0,80 m über der Straßenoberkante durch nichts beeinträchtigt werden
öffentliche Verkehrsflächen: Fußwegeverbindung - Planung
Straßenbegrenzungslinie
Einfaht/Ausfahrt

Flächen für die Wasserwirtschaft, für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Grabenöffnung / Anlage Vorfluter zur Regenwasserableitung - Planung
Ausbildung als offene, naturnahe Mulde

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Regenrückhaltung - Planung
Ausbildung als offene, naturnahe Mulde

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche im Bereich der Grabenöffnung - Planung

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

- Einzelbaum / Gehölzgruppe - Planung, zu pflanzen
Einzelbaum / Gehölzgruppe - Bestand, zu erhalten
private Grundstücksflächen innerhalb Sondergebiet - Planung

Sonstige Planzeichen

Bezugspunkt - Höhenlage baulicher Anlagen
FW Feuerwehrzufahrt

PLANLICHE HINWEISE

Gebäudebestand Böschung; Bestand / Planung

amtlich kartierter Biotop mit Nummer Flurstücksgrenze; Flurnummer

Höhenlinie (nachrichtliche Übernahme Vermessung von Dipl.-Ing. (FH) K. Maier, 2013)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSHINWEISE

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 23.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Wald, den 2.0. FEB. 2015 Hugo Bauer, Erster Bürgermeister

2 Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom 27.02.2014 bis 27.03.2014 durchgeführt.

Wald, den 2.0. FEB. 2015 Hugo Bauer, Erster Bürgermeister

3 Beteiligung der Behörden
Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom 27.02.2014 bis 27.03.2014 durchgeführt.

Wald, den 2.0. FEB. 2015 Hugo Bauer, Erster Bürgermeister

4 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes i.d.F. vom 28.05.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2014 bis 26.09.2014 öffentlich ausgelegt.

Wald, den 2.0. FEB. 2015 Hugo Bauer, Erster Bürgermeister

5 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan i.d.F. vom 16.10.2014 wurde mit Beschluss vom 16.10.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Wald, den 2.0. FEB. 2015 Hugo Bauer, Erster Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Wald, den 2.0. FEB. 2015 Hugo Bauer, Erster Bürgermeister

7 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan wurde am 2.0. FEB. 2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wald, den 2.0. FEB. 2015 Hugo Bauer, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SO SENIOREN- UND GESUNDHEITZENTRUM WALD

GEMEINDE WALD, LANDKREIS CHAM, REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Die Gemeinde Wald erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.06.2014 (BGBl. I S. 954), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012, diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "SO Senioren- und Gesundheitszentrum Wald" als Satzung.

Handwritten signatures and stamps of the community officials.

Table with 2 columns: Field (Planung, Planungsträger, Maßstab, Stand) and Content (KomPlan Ingenieurbüro, Verwaltungsgemeinschaft Wald, M 1:1.000, 16.10.2014).

Small table with 2 columns: Field (Bearbeitung, Geändert, Lageplan, Stand) and Content (04.12.2013, 28.05.2014, 16.10.2014, 13-0676_BBP).



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungs-/ Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Senioren- und Gesundheitszentrum

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- I max. 1 Vollgeschosse zulässig
- II max. 2 Vollgeschosse zulässig
- II+D max. 3 Vollgeschosse zulässig
- III max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen (Überbaubare Grundstücksflächen)

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



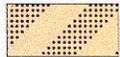
Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt



Baugrenze: überbaubare Grundstücksflächen für Garagen, Carports und Nebengebäude

Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



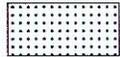
öffentliche Verkehrsflächen: Zufahrtsstraße, verkehrsberuhigt - Planung



öffentliche Verkehrsflächen: Gehweg - Planung



öffentliche Verkehrsflächen: Zufahrt - Planung



private Verkehrsflächen: Zufahrt / Zugangsbereich / Vorplatz - Planung



Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht über 0,80 m über der Straßenoberkante durch nichts beeinträchtigt werden



öffentliche Verkehrsflächen: Fußwegeverbindung - Planung



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrt/Ausfahrt

Flächen für die Wasserwirtschaft, für die Regelung des Wasserabflusses

(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Grabenöffnung / Anlage Vorfluter zur Regenwasserableitung - Planung
Ausbildung als offene, naturnahe Mulde

Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

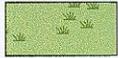


Regenrückhaltung - Planung
Ausbildung als offene, naturnahe Mulde

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünfläche im Bereich der Grabenöffnung - Planung

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

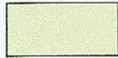
(§9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)



Einzelbaum / Gehölzgruppe - Planung, zu pflanzen



Einzelbaum / Gehölzgruppe - Bestand, zu erhalten



private Grundstücksflächen innerhalb Sondergebiet - Planung

Sonstige Planzeichen



Bezugspunkt - Höhenlage baulicher Anlagen

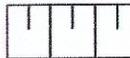
FW

Feuerwehruzufahrt

PLANLICHE HINWEISE



Gebäudebestand



Böschung; Bestand / Planung



amtlich kartierter Biotop mit Nummer



Flurstücksgrenze; Flurnummer

749/0

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO – Senioren- und Gesundheitszentrum

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von sozialen Einrichtungen für die Pflege- und Betreuung von Senioren, gesundheitlichen Einrichtungen sowie betreutem Wohnen.

1.1 Zulässige Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

P-1: Ärztehaus

- Filial- und Facharztpraxen
- Physiotherapie
- Apotheke
- Wohnen

P-2: Betreutes Wohnen

- barrierefreies Wohnen
- Physiotherapie

P-3: Senioren- und Pflegeeinrichtung

- Wohnen für Senioren und Pflegebedürftige
- Tagespflege
- Physiotherapie
- Tagescafe

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
SO	max. 0,5	max. 1,2

Die zulässige Grundfläche darf durch die Errichtung von Nebenanlagen um 50 v.H., auf maximal 0,75 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen für folgende Bereiche:

- Garagen/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig (I)
Bauweise: Erdgeschoss
- P-1
max. 3 Vollgeschosse zulässig (II+D)
Bauweise: Erdgeschoss, 1 Oberschoss und Dachgeschoss
- P-2
max. 3 Vollgeschosse zulässig (III)
Bauweise: Erdgeschoss und 2 Oberschosse
- P-3
max. 2 Vollgeschosse zulässig (II)
Bauweise: Erdgeschoss und 1 Oberschoss
max. 3 Vollgeschosse zulässig (III)
Bauweise: Erdgeschoss und 2 Oberschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Garagen/ Carports/ Nebengebäude:	max.	3,00 m
P-1: Ärztehaus:	max.	7,50 m
P-2: Betreutes Wohnen:	max.	9,50 m
P-3: Senioren- und Pflegeeinrichtung:	bei II max.	8,00 m
	bei III max.	10,50 m

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab FOK – Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die FOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtbereich gemäß Planzeichen).

Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m über dieses Niveau ist zulässig.

3 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.

4 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

5.1.1 Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 15°

Dachdeckung: alle harten Deckungen; rot-rotbraun, grau-anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Foliendach sowie extensive Dachbegrünung;

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,20 m;
Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind
bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig.

Dachaufbauten: unzulässig;

5.1.2 P-1: Ärztehaus

Dachform:	Satteldach (SD) - auch höhenversetzt
Dachneigung:	32 - 42°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun, grau-anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m; Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.
Dachaufbauten:	zulässig nur in Form von Giebel- oder SchlepPGAUPEN; ansonsten unzulässig;

5.1.3 P-2: Betreutes Wohnen

Dachform:	Pultdach (PD)/ Flachdach (FD) - auch höhenversetzt
Dachneigung:	max. 15°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen; rot-rotbraun, grau-anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Foliendach sowie extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m; Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.
Dachaufbauten:	zulässig nur in Form erforderlicher technischer Anlagen, ansonsten unzulässig;

5.1.4 P3: Senioren- und Pflegeeinrichtung

Dachform:	Pultdach (PD)/ Flachdach (FD) - auch höhenversetzt
Dachneigung:	max. 15°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen; rot-rotbraun, grau-anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Foliendach sowie extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m; Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.
Dachaufbauten:	zulässig nur in Form erforderlicher technischer Anlagen, ansonsten unzulässig;

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1.5 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaik werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind unzulässig. Diese Anlagen sind an die Dachneigung anzupassen.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Die für die Versorgung des Sondergebietes notwendigen Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan zugeordneten Flächen anzuordnen.

5.3 Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrt/ Ausfahrten zu erfolgen.

Hinweis:

Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

5.4 Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Gebäude und bauliche Anlagen können somit nur unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen errichtet werden.

5.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die sich nicht in den Außenbereich und nicht nach Norden zu den wohnlichen Nutzungen orientieren.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestehlen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 7,00 m ab fertigem Gelände zulässig.

Werbeanlagen mit Lichtreklamen sind unzulässig.

Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr an überörtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung oder Propaganda nicht gestört werden.

Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

5.6 Einfriedungen

Einfriedungen der Sondergebietsflächen sind folgendermaßen zulässig:

Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune
zusätzlich werden Mauern in Form von Naturstein oder Gabionen für zulässig erklärt;

Zaunhöhe: max. 2,00 m über fertigem Gelände

Sockel: unzulässig;

5.7 Gestaltung des Geländes

5.7.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Grundstück	Abgrabungen	Aufschüttungen
Parzelle 1	max. 1,50 m	max. 1,00 m
Parzelle 2	max. 1,50 m	max. 1,00 m
Parzelle 3	max. 2,50 m	max. 1,00 m

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

5.7.2 Stützmauern

Stützmauern im Bereich von Gebäuden und baulichen Anlagen (Außentreppen/ Anlieferung etc.), sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über fertigem Gelände zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern unmittelbar an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FOK – Erdgeschoss.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

6 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE

Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Werbeanlagen zulässig.

8 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Bestehender Gehölzbestand ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind weiterhin zu beachten.

9 PFLANZMASSNAHMEN

9.1 Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze

Die Überstellung der Pflanzflächen zur Stellplatzbegrünung erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen 1. oder 2. Ordnung gemäß der Artenliste 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten. Auf das Straßenraumprofil ist dabei zu achten.

9.2 Sonstige Stellplatzbegrünung

Übrige Pflanzflächen im Bereich der Stellplätze sind entweder als Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten bzw. flächig mit geeigneten Bodendeckern und / oder geeigneten Stauden zu bepflanzen.

9.3 Anpflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen zur Gliederung und Randein- grünung

In den Pflanzflächen sind Einzelbäume, Gehölzgruppen sowie lockere Baum-/ Strauchpflanzungen entsprechend Artenliste 13.1, 13.2 und 13.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

10 PFLANZ-/ SAAT-/ PFLEGEARBEITEN

10.1 Pflanz- und Saatarbeiten

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m zu erfolgen hat. Pflanz- und Saatarbeiten werden in der, nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch ausgeführt.

10.2 Pflege der Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11 öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der geplanten Grabenöffnung bzw. in Gewässernähe sind entsprechend ihrem Standortpotenzial zu entwickeln und zu pflegen. Es erfolgt die Pflanzung von Einzelbäumen, Gehölzgruppen sowie Baum-/Strauchgruppen (autochthones Pflanzmaterial) sowie die Ansaat mit einer charakteristischen, artenreichen autochthonen Saatgutmischung (Herkunftsregion 19 *Bayerischer und Oberpfälzer Wald*) feucht-nasser Standorte. In unmittelbarer Gewässernähe ist ein charakteristischer ca. 5 m breiter Hochstaudensaum anzusähen bzw. anzupflanzen (autochthon Herkunftsregion 19 *Bayerischer und Oberpfälzer Wald*) und zu entwickeln. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Düngungen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind in diesem Bereich nicht gestattet.

12 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Das Ausgleichserfordernis beträgt 3.996 m². Die Bereitstellung erfolgt auf der Fläche mit der Flurnummer 1921, Gemarkung Wald.

Es sind folgende Maßnahmen geplant:

- Extensive Pflege des Grünlandbestandes
- Pflanzung einer Hecke
- Entfernung der Brombeer-Sukzession und anschließende Ansaat (autochthones Saatgut)
- Einbringung von Totholzelementen

Die Details hierzu können der Begründung zum BBP/GOP entnommen werden.

13 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen von autochthonem Pflanzmaterial zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

13.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18, mit Straßenraumprofil

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, mit Straßenraumprofil

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichbare Arten.

13.3 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
* Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
* Salix aurita	Ohr-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

und vergleichbare Arten.

* diese Gehölze sind nur für die Verwendung in Gewässernähe geeignet.

TEXTLICHE HINWEISE

1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 2 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

2 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Maßnahmen zur Verhinderung von Samenflug und aufkommenden Unkräutern (z.B. Ackerkratzdistel) sind z.B. durch Köpfmähd vor dem Abblühen zu treffen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

3 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN

Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden. Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollten mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf entsprechende Rankhilfen ist zu achten.

4 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (natriumbedampft oder LED) wird angeraten.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

6 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

7 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat über ein neu zu errichtendes Entwässerungs-System zu erfolgen.

Geplant ist im Sondergebiet die Entwässerung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Grünflächen über ein offenes, naturnah ausgebildetes Graben- und Muldensystem mit Integration von Rückhalteflächen.

Zusätzlich ist die Öffnung eines verrohrten Entwässerungslaufes vorgesehen. Diese Grabenöffnung mündet in die offene Niederschlagswasserableitung und wird über einen neuen Regenwasserkanal mit Einlaufbauwerk abgeleitet.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt oberflächlich über eine Entwässerungsrinne in das Einlaufbauwerk mit Ableitung in den neugeplanten Regenwasserkanal.

Für eine eventuell schadloße Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW) zu beachten. Das Niederschlagswasser von stark frequentierten Parkplätzen sollte gegebenenfalls aufgrund seiner Verschmutzung und des Grundwasserschutzes der Kanalisation und eventuell einer Abwasserbehandlung zugeleitet werden.

VERFAHRENSHINWEISE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 23.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Wald, den 20. FEB. 2015



Hugo Bauer
Erster Bürgermeister

2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom 27.02.2014 bis 27.03.2014 durchgeführt.

Wald, den 20. FEB. 2015



Hugo Bauer
Erster Bürgermeister

3 Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom 27.02.2014 bis 27.03.2014 durchgeführt.

Wald, den 20. FEB. 2015



Hugo Bauer
Erster Bürgermeister

- 4 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes i.d.F.
vom 28.05.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom 26.08.2014 bis 26.09.2014 öffentlich ausgelegt.

Wald, den 20. FEB. 2015



Hugo Bauer
Erster Bürgermeister
1. Bürgermeister

- 5 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan i.d.F. vom 16.10.2014
wurde mit Beschluss vom 16.10.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Wald, den 20. FEB. 2015



Hugo Bauer
Erster Bürgermeister
1. Bürgermeister

- 6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Wald, den 20. FEB. 2015



Hugo Bauer
Erster Bürgermeister
1. Bürgermeister

- 7 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan wurde am 25. FEB. 2015
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der
Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt damit in Kraft. Auf die
Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird
hingewiesen.

Wald, den 26. FEB. 2015



Hugo Bauer
Erster Bürgermeister
1. Bürgermeister