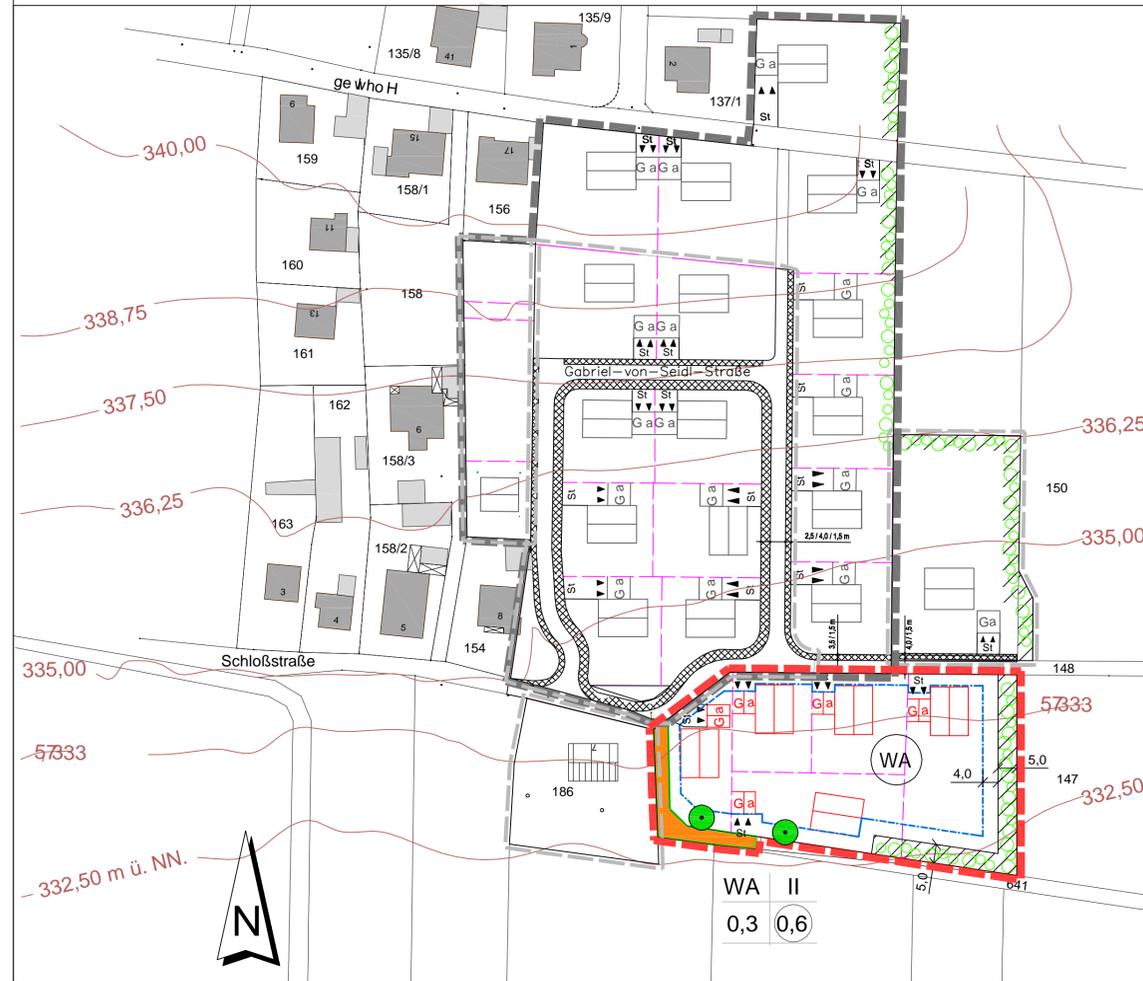


**DECKBLATT NR. 2
ZUR ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
WA "SCHLOSSSTRASSE" MÜNSTER**
(§ 13 BauGB)

M: 1 / 1.000



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

(SOWEIT SIE DIE ÄNDERUNGEN BETREFFEN)

ERLÄUTERUNG ZUR NUTZUNGSCHABLONE	
1	2
3	4

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABSATZ 1 NR. 1 BAUGB - §§ 11-11 BAUNVO)
 ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABSATZ 1 NR. 1 BAUGB - § 16 BAUNVO)
 Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

GFZ 0,60	MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GRZ 0,30	MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL

II

ZULÄSSIG SIND MAXIMAL 2-GESCHOSSIGE GEBÄUDE

3. BAUWEISE, BAUGRENZE (ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE)

(§ 9 ABSATZ 1 NR. 2 BAUGB - §§ 22 UND 23 BAUNVO)
 BAUGRENZE (§ 23 ABS.1 UND 3 BAUNVO)

4. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE UNBEFESTIGTE VERKEHRSFLÄCHE, (SCHOTTERSTRASSE)

5. GRÜNFLÄCHEN UND FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- STANDORTGEBUNDENE GROSSKRONIGE EINZELBÄUME
- BEPFLANZUNG DER ORTSRANDEINGRÜNUNG MIT HEIMISCHEN STANDORTGERECHTEN STRÄUCHERN AUF PRIVATEN FLÄCHEN (SCHEMATISCHE DARSTELLUNG)

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES WA "SCHLOSSSTRASSE"
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES GEPL. ERWEITERUNG DECKBLATT NR. 2
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES EINES DECKBLATTES DES BEBAUUNGSPLANES, WELCHES IN EINEM SEPARATEN BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLT IST
- ZUFAHRT VON ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE

7. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- MASSZAHL IN METERN
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEINEN
- VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- VORGESCHLAGENE BEBAUUNG (HAUPTGEBÄUDE MIT GARAGE) MIT VORGESCHLAGENER FIRSTRICHTUNG
- BESTEHENDE GEBÄUDE (AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES) WOHNGEBÄUDE UND SONSTIGE GEBÄUDE (Z.B. BETRIEBSGEBÄUDE, NEBENGEBÄUDE)
- HÖHENSCHICHTLINIEN BESTANDSGELÄNDE
- FLURSTÜCKNUMMER
- INNERÖRTLICHE VERKEHRSSTRASSE MIT NAMENSBEZEICHNUNG

II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄT, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9 ABSATZ 1 NR. 15, 25 BAUGB)
 Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen sind nur heimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste); Mischung der einzelnen Baumarten ist zulässig.

Pflanzqualität:

großkronige Bäume: H: 3 xv, STU 16-18
 heimische Obstbäume: H: 3xv, STU 12-14
 Sträucher: v.Str. min. 3-5 Triebe, 60-100 cm

2. FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

(§ 9 ABSATZ 1 NR. 25 BAUGB)
 Private Grünflächen
 Pro Parzelle ist je 350 m² Grundstücksgröße ein großkroniger Einzelbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird für die Ortsrandbildende Ost- bzw. Südostseite auf mind. 50 % der Grundstücksbreite eine 5 m breite, 2-reihige Strauchbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Zudem werden an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze zwei standortgebundene großkronige Einzelbäume zur Einbindung festgesetzt. Die Standorte können jeweils um bis zu 2 m verschoben werden. Die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Art 47 und 48 AöGG der Pflanzungen sind zu beachten.

Pflanzabstand: 1,50 m x 1,00 m, Pflanzreihen diagonalversetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen v3-5 Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut (mind. 15 % Flächenanteil).

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B., 150 - 200 cm;

3. ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

Pflanzliste:		
Großkronige Bäume:		Kleinkronige Bäume:
Acer platanoides	Spitzahorn	Heimische Obstbäume
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Ulmus laevis	Flatterulme	

Sträucher:		
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball	

III. HINWEISE

1. SCHUTZGEBIETSZONE

Nach dem neuen Schutzgebietsvorschlagn wird der gesamte Geltungsbereich der **Schutzgebietszone W III B** zugeordnet. Insbesondere von Bedeutung sind in diesem Bereich folgende Auflagen:
 - die Forderung nach Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal samt Druckproben der Abwasserleitungen und der dazugehörigen Anlagen (Druckprüfung vor Inbetriebnahme, wiederkehrend alle 5 Jahre Sichtprüfung, alle 10 Jahre Druckprobe)
 - Bohrungen sind nicht erlaubt
 - beim Anlegen und Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind die "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

2. NUTZUNG VON REGENWASSER

Nach der geltenden Wasserabgabebesatzung des Zweckverbandes ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) vom 17.12.2008 zu beachten. Das Oberflächenwasser ist innerhalb der öffentlichen Einrichtungen in geeignete Rückhalteanlagen (z.B. Regenwasserzisternen) aufzunehmen und gedrosselt an das kommunale Leitungssystem (Regenwasserkanal) abzugeben.

3. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Mit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung und Geländemodellierung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

4. ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

Bodenschutz

Bei eventuell erforderlichen Aushubarbeiten wird empfohlen, das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Offensichtliche Störungen oder andere Verdachtsmomente (Geruch, Optik, etc.) sind den zuständigen Behörden zu melden.

DIE ZEICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN "SCHLOSSSTRASSE" RECHTSVERBINDLICH SEIT 16. 07. 2008, HABEN WEITERHIN GÜLTIGKEIT, SOFERN SIE NICHT DURCH DIE FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNGSPLANUNG AUFGEHOBEWEN WERDEN (GÜLTIG FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH)

Bebauungsplanunterlagen:

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Münster besteht aus dem Heft: Begründung, Planunterlagen Deckblatt zum Bebauungsplan M: 1/1.000, sowie planlichen und grünordnerischen Festsetzungen.

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinach hat am beschlossen, Aufstellung des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Münster durchzuführen.

Steinach, den.....
 1. Bürgermeisterin

Der Vorentwurf des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Münster i.d.F. vom wurde mit Begründung in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom durchgeführt.

Steinach, den.....
 1. Bürgermeisterin

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Münster i.d.F. vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom durchgeführt.

Steinach, den.....
 1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Münster wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Münster ist damit in Kraft getreten.

Steinach, den.....
 1. Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2017 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) ge
- Bundesnaturschutzgesetz (BNSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)

Alle Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Steinach, Am Sportzentrum 1, 94377 Steinach nach Terminvereinbarung zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.



**DECKBLATT NR.: 2
ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS
ALLGEMEINE WOHNGEBIET
"SCHLOSSSTRASSE" MÜNSTER**
(§13 BauGB)

Unterlage: 2

M: 1/1.000

Gemarkung: Münster
 Gemeinde: Steinach
 Landkreis: Straubing-Bogen
 Regierungsbezirk: Niederbayern

Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Münster in der Gemeinde Steinach wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am bekannt gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Münster im Rathaus der Gemeinde Steinach während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Münster und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und zum Flächennutzungsplan und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Schlossstraße" in Münster schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB). Abs. 1, Satz 1, des § 215 BauGB gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Gemeinde Steinach

Steinach, den.....
 1. Bürgermeisterin
 Christine Hammerschick

ENTWURFSBEARBEITUNG: Vorentwurf Fassung 20.03.2018 Vorentwurf geändert am 24.08.2020 Vorentwurf geändert am 25.05.2021	PLANFERTIGER: ALFONS EIGLSPERGER LINDENSTRASSE 28 94356 KIRCHROTH TEL. 09428 / 8499 FAX 09428 / 949546	GRÜNORDNUNG: GeoPlan GmbH Abteilung Landschaftsarchitektur Donau-Gewerbepark 5 94486 Osterhofen
--	--	---