

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
1.1 Sondergebiet 'Flächen für die Landwirtschaft und Gewerbe' (§ 11 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
2.1 Zulässige Grund- / Geschossfläche
2.2 Höhe baulicher Anlagen
2.2.1 Wandhöhe (WH)
2.2.2 Firsthöhe
2.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
4.1 Öffentliche Verkehrsflächen
4.2 Private Verkehrsflächen
4.2.1 Zufahrten
4.2.2 Stellplätze
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAUVO)
5.1 Gestaltung baulicher Anlagen
5.2 Abstandsflächen
5.3 Einfriedungen
5.4 Werbeanlagen

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- B) GRÜNDORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
6. NICHTÜBERBAUBARE UND BETRIEBLICHE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
7. VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE
8. PFLANZMASSNAHMEN
9. ARTENLISTEN
9.1 Einzelgehölz
9.2 Sträucher
9.3 Bäume

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 2313/2, Gemarkung Pflening.
Maßnahmen:
- Umwandlung von Acker in Blühflächen / Rohbodenstandorten
- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung
- Förderung von Ackertrachten
Entwicklungsziel:
- Entwicklung eines strukturreichen Lebensraumkomplexes zur Förderung der Fauna innerhalb einer Feldvogelkultus:
- Anlage und Entwicklung von extensiven Blühstreifen (G212 nach BayKompV) in Kombination mit Rohbodenstandorten
- Anlage und Entwicklung von bewirtschafteten Äckern im Sinne des Artenschutz (A12 nach BayKompV)
- Anlage und Entwicklung einer Ackertrachte (A2 nach BayKompV)
Zielvereinbarung:
- Die Erreichung des Entwicklungsziels nimmt in Abhängigkeit der Maßnahmen bis zu 10 Jahre in Anspruch.
Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zu entnehmen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet (gemäß Festsetzung durch Text Ziffer 1.1)
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Baugrenze für Stellplätze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Sondergebietes
Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsfläche zur Erschließung des Sondergebietes und für sonstige betriebliche Nutzungen
Wirtschaftsweg
Einfahrt / Ausfahrt
Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
Regenrückhaltung (RR) / Versickerungsmulde
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün - Bestand, zu erhalten
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen zur Randeingrünung / Hausgartennutzung, geplant
Einzelgehölz - bestehend, zu erhalten
Gehölzgruppe Baumpflanzung - bestehend, zu erhalten
Gehölzgruppe Baum-/Strauchpflanzung, flächig - bestehend, zu erhalten
Sonstige Planzeichen
ST Stellplätze
Flurstrichtung
Flurnummer (Beispiel)
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Bebauung - bestehend
Bebauung - geplant (Vorschlag)
Bebauung - entfällt
Höhepunkte in Meter ü. NN gemäß Geodaten Bayern (zur genauen Maßnahmentnahme nicht geeignet)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. PLANUNGSGRUNDLAGE
Die Planzeichnung ist zur genauen Maßnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit übernommen werden kann.
2. BAUGRUND
Zur angängigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauherren die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.
3. 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.
4. NACHBARSCHAFTSRECHT
Bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBG Art. 47 bis 62 zu beachten und so anzupassen, dass die angrenzenden Abstände eingehalten werden.
5. DENKMALSCHUTZ
Innerhalb des Plangebietes befinden sich lt. Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege Verdachtsflächen für Bodendenkmäler.
6. FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.
7. IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.
8. GRUNDWASSERSCHUTZ
Die Freilegung von Grundwasser ist beim zuständigen Landratsamt umgehend anzuzeigen.
9. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
10. SCHALLSCHUTZ
Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Sondergebiete des vorliegenden Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Geräuschbelastung durch das angrenzende Sand- und Kieswerk und der möglichen Emissionen innerhalb des Plangebietes wurde durch die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner Bericht Nr. 221/144 (2 vom 30.01.2024) nachgewiesen.
11. ALLTASTEN
Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.
12. ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung.
13. ARTENSCHUTZ
Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbot nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen.
14. SCHUTZ VON BESTEHENDEN GEHÖLZEN
Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
15. GEHÖLZPFLANZUNGEN IM STRASSENRAUM
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist darauf zu achten, dass diese nicht in das Lichtprofil hineinragen dürfen und die Straße eine lichte Durchfahrtsbreite von 4,0 m gewährleisten muss.
16. DIN-NORMEN
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde eingesehen werden.
17. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst Teilflächen der vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 2344, 2366, 2365, 2349/9 und 2349/10, alle Gemarkung Pflening, mit einer Fläche von ca. 26.554 m².

HINWEISE DURCH TEXT

- 1. PLANUNGSGRUNDLAGE
Die Planzeichnung ist zur genauen Maßnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit übernommen werden kann.
2. BAUGRUND
Zur angängigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauherren die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.
3. 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.
4. NACHBARSCHAFTSRECHT
Bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBG Art. 47 bis 62 zu beachten und so anzupassen, dass die angrenzenden Abstände eingehalten werden.
5. DENKMALSCHUTZ
Innerhalb des Plangebietes befinden sich lt. Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege Verdachtsflächen für Bodendenkmäler.
6. FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.
7. IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.
8. GRUNDWASSERSCHUTZ
Die Freilegung von Grundwasser ist beim zuständigen Landratsamt umgehend anzuzeigen.
9. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
10. SCHALLSCHUTZ
Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Sondergebiete des vorliegenden Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Geräuschbelastung durch das angrenzende Sand- und Kieswerk und der möglichen Emissionen innerhalb des Plangebietes wurde durch die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner Bericht Nr. 221/144 (2 vom 30.01.2024) nachgewiesen.
11. ALLTASTEN
Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.
12. ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung.
13. ARTENSCHUTZ
Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbot nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen.
14. SCHUTZ VON BESTEHENDEN GEHÖLZEN
Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
15. GEHÖLZPFLANZUNGEN IM STRASSENRAUM
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist darauf zu achten, dass diese nicht in das Lichtprofil hineinragen dürfen und die Straße eine lichte Durchfahrtsbreite von 4,0 m gewährleisten muss.
16. DIN-NORMEN
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde eingesehen werden.
17. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst Teilflächen der vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 2344, 2366, 2365, 2349/9 und 2349/10, alle Gemarkung Pflening, mit einer Fläche von ca. 26.554 m².

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan 'Sondergebiet Gut Gerharding - Flächen für die Landwirtschaft und Gewerbe' erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.
1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Pflening hat in der Sitzung vom 30.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan 'Sondergebiet Gut Gerharding - Flächen für die Landwirtschaft und Gewerbe' beschlossen.
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Gemeinde Pflening hat in der Sitzung vom 30.03.2023 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... 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 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... betiegt.
6. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 'Sondergebiet Gut Gerharding - Flächen für die Landwirtschaft und Gewerbe' wurde mit Beschluss vom ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
7. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 'Sondergebiet Gut Gerharding - Flächen für die Landwirtschaft und Gewerbe' tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 4 Abs. 3, 214 u. 215 BauWB wird hingewiesen.
8. Gemeinde Pflening, den ... 1. Bürgermeister
9. Gemeinde Pflening, den ... 1. Bürgermeister
10. Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
11. Gemeinde Pflening, den ... 1. Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNDORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET GUT GERHARDING - FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND GEWERBE

PLANUNG DER GEMEINDE PFLENING, LANDESKREIS ERSINGEN, REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Präambel: Die Gemeinde Pflening erfasst gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 'Sondergebiet Gut Gerharding - Flächen für die Landwirtschaft und Gewerbe' als S 12 u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom ... einschließlich Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.
§ 2 - Bestandteile der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.
§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Informational box containing contact details for 'KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen', including address (Leukstraße 3, 84028 Landshut), phone, fax, email, and website. It also includes a table for the planning process timeline (Beratung, Öffentlichkeitsverfahren, Beschluss, etc.) and a project number (23-1496, BBP).