I. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

WA — ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE BauNVO § 4

GRZ 0.35 / GRZ 0.40 — GRUNDFLÄCHENZAHL FÜR NUTZUNGSBEREICH A B / GRUNDFLÄCHENZAHL FÜR NUTZUNGSBEREICH C E

GFZ 0.7 / GFZ 0.8 / GFZ 1.0 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL FÜR NUTZUNGSBEREICH A B / GESCHOSSFLÄCHENZAHL FÜR NUTZUNGSBEREICH C / GESCHOSSFLÄCHENZAHL FÜR NUTZUNGSBEREICH E

BAUGRENZE FÜR GARAGEN UND CARPORTS UND TIEFGARAGEN
BEI ERDÜBERDECKTEN TIEFGARAGEN WIRD KEINE GRZ UND GFZ ANGERECHNET

BEREICH DER STELLPLÄTZE AUF PRIVATGRUND

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

BAUGRENZE

BAUGRENZEN IM NUTZUNGSBEREICH E FÜR DAS DRITTE GESCHOSS

GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

30 — SICHTDREIECK

o — OFFENE BAUWEISE

St — BEREICH DER GRUNDSTÜCKSZUFAHRT

BEREICH DER STELLPLÄTZE

FUSSGÄNGERÜBERGANG

FUSSGÄNGERBRÜCKE

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

NUTZUNGSBEREICH	
MAXIMAL MÖGLICHE VOLLGESCHOSSE	
ART DER HÄUSER	OFFENE BAUWEISE
GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	DACHNEIGUNG
ENTFÄLLT	TRAUFWANDHÖHE (TH) ALS HÖCHSTMAß
ENTFÄLLT	FIRSTHÖHE (FH) ALS HÖCHSTMAß

A	
II	
ED	o
GRZ 0.35	GFZ 0.7
WA	18 - 35 GRAD
ENTFÄLLT	TH max. 5.50 m über Gelände
ENTFÄLLT	FH max. 8.50 m über Gelände

B	
II	
ED	o
GRZ 0.35	GFZ 0.7
WA	18 - 35 GRAD
ENTFÄLLT	TH max. 6.50 m über Gelände
ENTFÄLLT	FH max. 9.50 m über Gelände

C	
II	
ED	o
GRZ 0.40 OHNE TG	GFZ 0.8 OHNE TG
WA	12 - 20 GRAD
ENTFÄLLT	TH max. 6.50 m über Gelände
ENTFÄLLT	FH max. 9.50 m über Gelände

E	
III	
E	o
GRZ 0.40 OHNE TG	GFZ 1.0 OHNE TG
WA	12 - 20 GRAD
ENTFÄLLT	TH max. 9.00 m über Gelände
ENTFÄLLT	FH max. 10.50 m über Gelände

A — NUTZUNGSBEREICH A
B — NUTZUNGSBEREICH B
C — NUTZUNGSBEREICH C
D — NUTZUNGSBEREICH C TRANSFORMATORENSTATION
E — NUTZUNGSBEREICH E
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
GEHWEGE
PRIVATE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
KINDERSPIELPLATZ

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
ALS PFLANZSTREIFEN FÜR BÄUME
ALS LADE UND PARKFLÄCHE
ALS AUSWEICHSTREIFEN

BAUM I. ORDNUNG (HOCHSTAMM) MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES; NACH ARTENLISTE IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG PUNKT 5 A)
EINE STANDORTVERSCHEIBUNG UM JE CA. 5M IST ERLAUBT

BAUM I. ODER II. ORDNUNG (HOCHSTAMM) NACH ARTENLISTE IN DEN TEXTL. FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG PUNKT 5 A) und B) EINE STANDORTVERSCHEIBUNG IST NICHT ERLAUBT

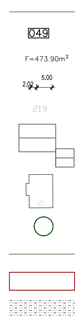
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT = AUSGLEICHSFLÄCHEN

ENTWICKLUNGSZIEL WECHSELFEUCHTE EXTENSIVE WIESE
TATSÄCHLICHE GRÖßE: 9.511 QM
ANRECHNUNGSFAKTOR: 0,5

ENTWICKLUNGSZIEL GEHÖLZHECKE
AUFBAU EINES 10M BREITEN PFLANZSTREIFENS MIT EINER 3-5 REIHIGEN FREIWACHSENDEN GEHÖLZHECKE AUS STRÄUCHERN (90%) UND BÄUMEN I. UND II. ORDNUNG (10%) AUF MIND 75% DER GESAMTEN LÄNGE DES PFLANZSTREIFENS
TATSÄCHLICHE GRÖßE: 3.432 QM
ANRECHNUNGSFAKTOR: 1,0

ENTWICKLUNGSZIEL GEHÖLZHECKE
AUFBAU EINES PFLANZSTREIFENS MIT EINER 2-3 REIHIGEN FREIWACHSENDEN GEHÖLZHECKE AUS STRÄUCHERN (90%) UND BÄUMEN I. UND II. ORDNUNG (10%) AUF MIND 75% DER GESAMTEN LÄNGE DES PFLANZSTREIFENS
TATSÄCHLICHE GRÖßE: 845 QM
ANRECHNUNGSFAKTOR: 1,0

II. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

045 — GRUNDSTÜCKSNUMMERN

F=473.90m² — GRUNDSTÜCKSGRÖßEN

5.00 — BEMABUNG

219 — FLURSTÜCKSNUMMERN

VORGESCHLAGENE GEBÄUDE

HAUSNUMMERN

BAUM II. ORDNUNG, STANDORTVORSCHLAG

WEGEVERBINDUNG, SCHOTTERBELAG

GRENZE RETENTIONSRAUM

RETENTIONSRAUM

BEGRÜNDUNG

IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28 "SCHLOSSANGER"; SIEHE PLAN 03

PLAN AUSGLEICH MAßSTAB 1:2000/ 5000

IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28 "SCHLOSSANGER"; SIEHE PLAN 04

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS BAUGEBIET WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESETZT.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

INNERHALB DES BAUGEBIETES GELTEN DIE FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FESTGESETZTEN WERTE ALS HÖCHSTGRENZE:
FÜR DIE NUTZUNGSBEREICHE A BIS B GRZ 0.35, GFZ 0.7. FÜR DEN NUTZUNGSBEREICH C GRZ 0.40, GFZ 0,80.
FÜR DEN NUTZUNGSBEREICH E GRZ 0.40, GFZ 1,0.
DIESE HÖCHSTGRENZEN GELTEN NUR, WENN SICH NICHT AUF GRUND FESTGESETZTEN BAULINIEN; BAUGRENZEN UND DURCH GESCHOSSFESTSETZUNGEN ÜBERBAUBARE FLÄCHEN MIT EINER GERINGEREN NUTZUNG ERGEBEN.
IM NUTZUNGSBEREICH C UND E WIRD DIE FLÄCHE DER TIEFGARAGE UNTER ERDREICH NICHT ZUR GRZ UND GFZ GERECHNET.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

DIE HÖHENLAGE DER GEBÄUDE RICHTET SICH NACH DER MITTIGEN STRASSENHÖHE IM ZUFAHRTSBEREICH DER GRUNDSTÜCKE!

DIE ERDGESCHOSS- FERTIGE FUSSBODENHÖHE DER WOHNGEBÄUDE DARF MAX. 30 cm ÜBER DER STRASSENHÖHE LIEGEN.
DIE ERDGESCHOSS- FERTIGE FUSSBODENHÖHE DER GARAGEN DARF MAX. 15 cm ÜBER DER STRASSENHÖHE LIEGEN.
DER GELÄNDEVERLAUF IST IN DEN BAUVORLAGEN DARZUSTELLEN.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND STRASSEN

GARAGEN DÜRFEN NUR INNERHALB DER DURCH BAUGRENZEN AUSGEWIESENEN, ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ALS FREISTEHENDE, ANGEBAUTE ODER IN DAS HAUPTGEBÄUDE INTEGRIERTE GARAGEN ERRICHTET WERDEN.
IN DEN NUTZUNGSBEREICH C/E DARF EINE TIEFGARAGE NUR IN DEN DAFÜR ZUGELASSENEN BAUGRENZEN ERRICHTET WERDEN.
PRO WOHNEINHEIT SIND MINDESTENS ZWEI STELLPLÄTZE VORZUSEHEN.
INNERHALB EINES EINFAHRTSBEREICHES DARF DIE GESAMTE ZUFAHRTSBREITE MAXIMAL 6.00 m BETRAGEN
DER STAURAUM ZWISCHEN GARAGE UND STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BZW. HINTERKANTE GEHSTEIG ODER HINTERKANTE STRASSENBEGLEITGRÜN MUSS MINDESTENS 5.00 m BETRAGEN.
ER DARF ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE HIN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN.
DIE STELLPLATZBEFESTIGUNG MUSS SICKERFÄHIG AUSGEBILDET WERDEN.

IM GESAMTEN BAUGEBIET GILT DIE VORFAHRTSREGELUNG RECHTS VOR LINKS
UND EINE GESCHWINDIGKEITSBEGRENZUNG AUF 30 km/h

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE, BAUGRENZEN

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT.
WINTERGÄRTEN UND ANDERE LEICHTE ANBAUTEN SIND NUR INNERHALB DER DURCH BAUGRENZEN AUSGEWIESENEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

DIE TRAUFWANDHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH A MAXIMAL 5.50 m BETRAGEN
DIE TRAUFWANDHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH B MAXIMAL 6.50 m BETRAGEN
DIE TRAUFWANDHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH C MAXIMAL 6.50 m BETRAGEN
DIE TRAUFWANDHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH E MAXIMAL 9.00 m BETRAGEN
ALS BEZUGSPUNKT WERDEN DAFÜR DIE ÜBERWANTE NATÜRLICHES GELÄNDE UND DER SCHNITTPUNKT DER TRAUF-AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT FESTGELEGT (ART. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO).

DIE FIRSTHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH A MAXIMAL 8.50 m BETRAGEN
DIE FIRSTHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH B MAXIMAL 9.50 m BETRAGEN
DIE FIRSTHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH C MAXIMAL 9.50 m BETRAGEN
DIE FIRSTHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH E MAXIMAL 10.50 m BETRAGEN
ES GELTEN UNABHÄNGIG VON BAUGRENZEN DIE ABSTANDSVORSCHRIFTEN DES ART. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
INNERHALB DES NUTZUNGSBEREICHES C/E KÖNNEN DIE ABSTANDSFLÄCHEN UNTERSCHRITTEN WERDEN.

6. NEBENGEBÄUDE

NEBENGEBÄUDE AUSERHALB DER BAUGRENZEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

7. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG VON PRIVATEN- UND ÖFFENTLICHEN GRUNDSTÜCKEN

SÄMTLICHE OBERFLÄCHENWASSER SIND AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK ZU ENTSORGEN UND DÜRFEN NICHT AUF BENACHBARTE PRIVATE SOWIE ÖFFENTLICHE GRUNDSTÜCKE ABGELEITET WERDEN.
DIE ENTSORGUNG DER OBERFLÄCHENWASSERVON ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN , INSBESONDERE VERKEHRSFLÄCHEN, ERFOLGT AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND STRASSENBEGLEITGRÜN.
DIE EINLEITUNG IN DEN BODEN HAT BREITFLÄCHIG UNTER AUSNUTZUNG DER OBEREN BELEBTEN BODENZONEN ODER ÜBER SICKERANLAGEN (z. B. RIGOLEN, MULDEN-RIGOLEN) ZU ERFOLGEN.
DIE NIEDERSCHLAGSWASSERFREISTELLUNGSVERORDNUNG (NWFreiV) SOWIE DIE "TECHNISCHEN REGELN ZUM SCHADLOSEN EINLEITEN VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER IN DAS GRUNDWASSER" (TRENGW) SIND ZU BEACHTEN. DARÜBER HINAUS KANN EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS DURCH DAS LANDRATSAMT ALTÖTTING ERFORDERLICH SEIN.

8. WOHNEINHEITEN

PRO GRUNDSTÜCK DAS KLEINER 500 m2 IST, DARF MAXIMAL 1 WOHNEINHEIT JE GEBÄUDE ERRICHTET WERDEN (WE).
PRO GRUNDSTÜCK DAS GRÖSSER 500 m2 IST, SIND MAXIMAL 2 WOHNEINHEITEN JE GEBÄUDE MÖGLICH (WE).
IM NUTZUNGSBEREICH C SIND MAXIMAL 4-6 WOHNEINHEITEN JE GEBÄUDE MÖGLICH (WE). (S. LAGEPLAN)
IM NUTZUNGSBEREICHES E SIND MAXIMAL 6 WOHNEINHEITEN JE GEBÄUDE MÖGLICH (WE).

9. BAULICHE GESTALTUNG

- DIE DACHNEIGUNG ERGIBT SICH AUS DEN HÖHENFESTSETZUNGEN VON TRAUFWAND- UND FIRSTHÖHE UND DARF NUTZUNGSBEREICH A UND B MIN 18 GRAD, MAX 35 GRAD BETRAGEN.
  IM NUTZUNGSBEREICH C UND E MIN 12 GRAD, MAX 20 GRAD BETRAGEN.
- BEI DOPPELHÄUSERN IST EINE EINHEITLICHE FIRSTRICHTUNG VORGESCHRIEBEN.
- ZWERCHHÄUSER UND GUERGIEBEL SIND ZULÄSSIG, WENN SIE IN DER BREITE EIN DRITTEL DES GEBÄUDELÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN, DIE GLEICHE DACHNEIGUNG WIE DAS HAUPTGEBÄUDE AUFWEISEN; MIND. 0.75 m UND MAX. 2.00m AUS DER GEBÄUDEFLUCHT HERAUSTRETEN.
- DACHEINSCHNITTE UND NEGATIVGAUBEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
- DACHGAUBEN SIND AB EINER DACHNEIGUNG GRÖSSER 30 GRAD ZULÄSSIG. UND DÜRFEN EINE MAXIMALE BREITE VON 1.50 m NICHT ÜBERSCHREITEN.
- BEI DACHZIEGELN DÜRFEN KEINE HOCHGLÄNZENDEN FARBEN VERWENDET WERDEN.
- DIE FIRSTRICHTUNG DER DÄCHER MUSS PARALLEL ZUR LÄNGSEIN SEITE DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT WERDEN.
- SATTELDÄCHER, WALMDÄCHER UND VERSETZTE PULTDÄCHER SIND ZULÄSSIG; BEI VERSETZTEN PULTDÄCHERN DARF DIE KLEINERE DACHFLÄCHE 1/3 DER GESÄULDERBREITE NICHT UNTERSCHREITEN UND DIE HÖHE DES DACHABSATZES MAX. 2.00 m BETRAGEN.
- IM NUTZUNGSBEREICH E KÖNNEN IN OBERSTEN STOCKWERK INNERHALB DER DAFÜR FESTGELEGTEN BAUGRENZEN ZURÜCKGESETZTE STOCKWERKE ERRICHTET WERDEN.
- SOLAR- UND VOLTAIK-ANLAGEN DÜRFEN NUR PARALLEL ZUR DACHNEIGUNG AUFGEGRACHT WERDEN.

10. EINFRIEDUNGEN

- DIE EINZÄUNUNG MUSS SICH DEM GELÄNDEVERLAUF ANPASSEN.
  ZUR STRASSE DARF DIE EINZÄUNUNG MAX 1.00 m HÖHE HABEN.
  IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN IST MAX ZULÄSSIGE HÖHE 0.80 m.
- EINFRIEDUNGEN DÜRFEN GENERELL KEINE SOCKEL HABEN.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

- DURCH BENACHBARTE LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE KÖNNEN GERÄUSCH-, GERUCHS- UND STAUBEINWIRKUNGEN AUFTRETEN. INSBESONDERE AUCH DANN, WENN LANDWIRTSCHAFTLICHE ARBEITEN NACH FEIERABEND, SOWIE AN SONN- UND FEIERTAGEN ODER WÄHREND DER NACHTZEIT VORGENOMMEN WERDEN, FALLS DIE WETTERLAGE SOLCHE MAßNAHMEN ERZWINGT. VOR ALLEN DINGEN BEIM AUFBRINGEN VOM WIRTSCHAFTSDÜNGER AUF DIE LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN IST MIT ERHEBLICHEN, ABER ZEITLICH BEGRENZTEN GERUCHSEINWIRKUNGEN ZU RECHNEN. HINZUNEHMEN SIND AUSSCHLIEßLICH IMMISSIONEN, DIE UNTER ANWENDUNG VON GUTER FACHLICHER PRAXIS NICHT VERMEIDBAR SIND. DIE ZUSTÄNDIGKEIT FÜR DIE ÜBERWACHUNG (AUFSICHTSBEHÖRDE) IST DAS AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT.

12. WASSERVER- UND ENTSORGUNG

- DIE WASSERVERSORGUNG HAT DURCH ANSCHLUSS AN DAS NETZ DER MARKTGEMEINDE TÜSSLING ZU ERFOLGEN.
- DIE ENTSORGUNG DER ABWÄSSER ERFOLGT ÜBER DIE ABWASSERBESEITIGUNGSANLAGE TÜßLING UND WIRD ZUR KLÄRUNG WIE DIE BESTEHENDEN DRUCKLEITUNGEN IN DIE KLÄRANLAGE ALT- NEUÖTTING WEITERGELEITET.

13. STROMVERSORGUNG

- DIE STROMVERSORGUNG HAT DURCH ANSCHLUSS AN DAS NETZ DER E-ON ZU ERFOLGEN.

14. ABFALLTONNEN, VERTEILERSCHRÄNKE

- FREISTEHENDE MÜLLTONNENHÄUSCHEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
- IM NUTZUNGSBEREICH C/E SIND MÜLL- UND FAHRRADHÄUSCHEN BIS ZU INSGESAMT 12 m² ÜBERBAUTER FLÄCHE AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG.
- IM NUTZUNGSBEREICH C/E SIND LUFT-WÄRME-PUMPEN AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG.
- FALLS ZUM ANSCHLUSS DER GEBÄUDE KABELVERTEILERSCHRÄNKE NOTWENDIG SIND, MÜSSEN DIESE HINTER DEN LEISTENSTEINEN AUF PRIVATGRUND GESTELLT UND NACH MÖGLICHKEIT IN DEN ZAUN INTEGRIERT WERDEN.

15. RETENTIONSRAUM

- DER IM PLAN DARGESTELLTE RETENTIONSRAUM INNERHALB DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN DARF NICHT EINGEZÄUNT WERDEN, DARF NICHT MIT BÜSCHEN UND BÄUMEN BEPFLANZT WERDEN, ES DÜRFEN KEINE GARTENHÄUSER, HOCHBEETE ETC. ERRICHTET WERDEN, DER ABFLUSS VON HOCHWASSER DARF DURCH KEINERLEI MAßNAHMEN BEHINDERT WERDEN, DIE HÖHENLAGE DER GELÄNDEOBERFLÄCHE DARF NICHT VERÄNDERT WERDEN.

- NACH FERTIGSTELLUNG DER MABNAHME ZUR HOCHWASSERFREILEGUNG ENTFALLEN DIESE EINSCHRÄNKUNGEN UND DER BEREICH DES RETENTIONRAUMS KANN DANACH IM RAHMEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GENUTZT WERDEN.

16. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

- ZUM EINGABEPLAN IST EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN EINZUREICHEN, DER VON EINEM QUALIFIZIERTEN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN ODER GRÜNPLANER ZU ERSTELLEN IST.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

Die privaten und öffentlichen 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. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen Grünflächen, wird die Verwendung der in Punkt 5.0 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.
Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 5.0 genannten beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m2.

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:		
Straßenbäume	mind. Hochstamm, 3xv., STU	18 -20 cm
Bäume in den öffentlichen Grün-flächen und Ausgleichsflächen:	mind. Hochstamm, 3xv., STU oder v. Heister, 200 - 250 cm	16-18 cm
Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv. STU 12-14 cm oder v. Heister, 150 - 200 cm	
Obstbäume:	Hochstamm mind. 2xv.	
Bei Hecken: Bäume:	v. Heister, 100-150 cm	
Sträucher:	v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm	

2.0 EINFRIEDUNG

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
Die privaten Baugrundstücke im Anschluss an die Ausgleichsflächen A1 sind einzudunen.

3.0 STELLPLÄTZE

Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schottertassen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

4.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
Private Grünflächen
Pro angefangener 200 m2 nicht überbauter bzw. befestigter Grundstückfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Das weiteren sind noch mindestens 5 Sträucher zu pflanzen.
(Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!).

5.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

A) Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide

B) Bäume II. Ordnung

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Obst- und Nussbäume (regionaltypische Sorten)

C) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Eine Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Pyramidenpappeln, Trauerweide, Hängebuche, Blaufichten I. Arten und Thujen ist nicht zulässig.

6.0 AUSGLEICHSFLÄCHEN

6.1 INTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und werden dem gesamten Gebiet zugeordnet.
Auf der Fläche A1 ist eine wechselfeuchte extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Es wird ein Aufwertungsfaktor von 0,5 angesetzt. Auf der Fläche A2 ist eine 3-5-reihige freiwachsende Gehölzhecke aus Bäumen I. und II. Ordnung (10%) und Sträuchern (90%) auf mind. 75% der gesamten Länge des Pflanzstreifens zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Es wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 angesetzt.
Auf der Fläche A3 ist 2-3-reihige freiwachsende Gehölzhecke aus Bäumen I. und II. Ordnung (10%) Sträuchern (90%) auf mind. 75% der gesamten Länge des Pflanzstreifens zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Es wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 angesetzt.

Für die Ausgleichsflächen ist zwingend autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

A 1 Maßnahmen zur Entwicklung der wechselfeuchten Wiese:
- Ansaat der Gesamtfläche mit autochthonem Saatgut auf magerem Untergrund
- 2-malige Mahd im Jahr erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- eine Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

A2 Maßnahmen zur Entwicklung eines Pflanzstreifens:
- Pflanzung einer 3-5 reihigen freiwachsenden Gehölzhecke aus Bäumen I. und II. Ordnung (10 %) und Sträuchern (90%) auf 75 % der Länge des Pflanzstreifens.
- Anwuchspflege in den ersten zwei Jahren
- Ersatzpflanzung von ausgefallenen Gehölzen
- 2- maliges Ausmähen der Pflanzfläche, 1. Schnittzeitpunkt bis Anfang Juni., 2. Schnitt im August.
- liegenlassen des Mähgutes zwischen den Pflanzen als Mulchmaterial
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel

A3 Maßnahmen zur Entwicklung eines Pflanzstreifens:
- Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Gehölzhecke aus Bäumen I. und II. Ordnung (10 %) und Sträuchern (90%) auf 75 % der Länge des Pflanzstreifens.
- Anwuchspflege in den ersten zwei Jahren
- Ersatzpflanzung von ausgefallenen Gehölzen
- 2- maliges Ausmähen der Pflanzfläche, 1. Schnittzeitpunkt bis Anfang Juni., 2. Schnitt im August
- liegenlassen des Mähgutes zwischen den Pflanzen als Mulchmaterial
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Insgesamt ist eine rechnerische Ausgleichfläche von 22.893 m² zu erbringen.
Mit den festgesetzten internen Ausgleicheflächen in einer rechnerischen Größe von 9.003 m² müssen noch 13.890 m² extern erbracht werden.

6.2 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die festgesetzten externen Ausgleichefläcnen und -maßnahmen sind im Lageplan Ausgleich M 1 : 2.000 5.000 vom 30.07.2012 festgesetzt und legemäßig genau fixiert. Dieser Plan mit den darin festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Auf der Fläche A4 ist ein artenreicher magerer Wiesenstandort zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Es wird ein Aufwertungsfaktor von 0,5 angesetzt.

7.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.)mit einem Abstand von mind. 2.50 m ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

V. TEXTLICHE HINWEISE

Oberboden
Der anstehende Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915); eine Zwischenlagerung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

Pflanzenbehandlungsmittel
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Grenzabstände
Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Pflanzabstand für Bäume von 4,0 m und für Sträucher von 2,0 m einzuhalten.

Giftige Pflanzen
Es dürfen keine giftigen Gehölze im Bereich des Spielplatzes verwendet werden. Es ist die Liste des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000 zu beachten.

Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80m freizuhalten mit Ausnahme von Bäumen als Hochstämme. Diese sind auf eine lichte Höhe von 4,5m über Straßenoberkante aufzuasten.

Wasserdichte Wannen
Der Bau von wasserdichten Wannen wird wegen der Versickerung von Niederschlagswasser und der Versickerung in den Retentionsmulden bei Hochwasser empfohlen.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung:
Die Marktgemeinde Tüßling hat am 10.06.2020 mit Beschluss Nr. 127 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 23.07.2020 .

2. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB:
Die Marktgemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 31.07.2020 bis 01.09.2020 öffentlich dargelegt. Die vorsiussichtlichen Auswirkungen wurden dabei aufgezeigt.
Grundlage war das Plankonzept mit Stand vom 09.06.2020 .

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB:
Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.07.2020 zum Planentwurf in der Zeit vom 31.07.2020 bis 01.09.2020 um fachliche Stellungnahme gebeten, soweit sie nicht bereits im Vorfeld in die Planungen eingebunden worden sind.

4. Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 177 vom 03.06.2020 die Anregungen abgewogen, die Planung gebilligt und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Tüßling, den 21.01.2021
Marktgemeinde Tüßling (Siegel)

Helmuth Wittich
Erster Bürgermeister

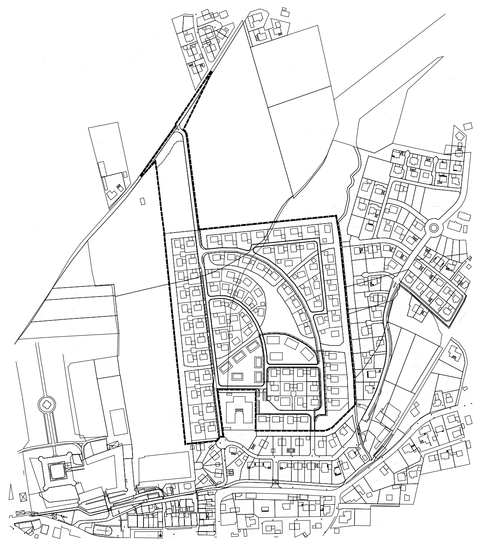
5. Bekanntmachung und Inkrafttreten:
Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB). Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Tüßling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und der §§ 214, 215 und 215 a BauGb wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am _____ in Kraft getreten.

Tüßling, _____
Marktgemeinde Tüßling (Siegel)

Helmuth Wittich
Erster Bürgermeister

MARKTGEMEINDE TÜßLING
LANDKREIS ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



LAGEPLAN MAßSTAB 1 : 5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "SCHLOSSANGER"

ARCHITEKT
REINHARD BERNDT
Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplaner
Hochgernstr. 5, 84558 Tyrlaching
Tel. 08623/909554, Fax - 08623/985529
e-mail: architekt-berndt@t-online.de

4. ÄNDERUNG
MAßSTAB: 1 :