

# DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN



## GEWERBEGEBIET PATERSDORF

### MIT GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT

GEMEINDE : PATERSDORF

LANDKREIS: REGEN

DIESES DECKBLATT UMFASST INSGESAMT 22 SEITEN

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH

ALLERSDORF 26

94262 KOLLNBURG

FON: 09929 95778-0

FAX: 09929 95778-49

[info@arch-ing-weber.de](mailto:info@arch-ing-weber.de)

Marktplatz 10

94239 RUHMANNSFELDEN

FON: 09929 95778-0

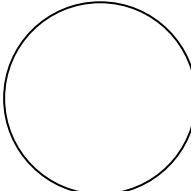

FAX: 09929 95778-99

[www.arch-ing-weber.de](http://www.arch-ing-weber.de)

| <b>I N H A L T :</b>                  | <b>Blatt</b> |
|---------------------------------------|--------------|
| 1.) VERFAHREN                         | 3            |
| 2.) ÜBERSICHTSPÄNE                    | 4            |
| 3.) DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN | 5            |
| 4.) BEGRÜNDUNG ZUM BBPL - DECKBLATT   | 6            |
| 5.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN           | 12           |
| 6.) PLANLICHE FESTSETZUNGEN           | 16           |
| 7.) GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN     | 18           |
| 8.) PLANLICHE HINWEISE                | 21           |
| 9.) UMWELTBERICHT                     | 22           |

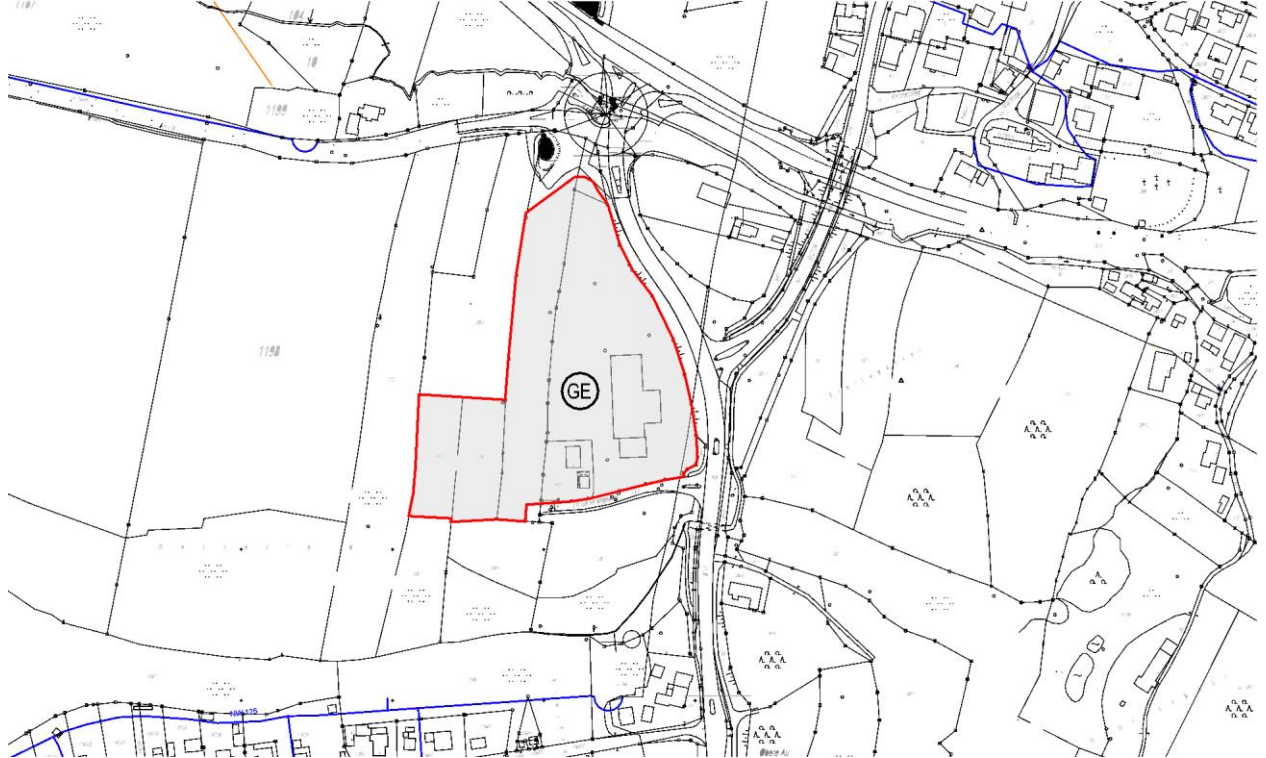
|              |          |                           |
|--------------|----------|---------------------------|
| Abkürzungen: | BBPL     | = Bebauungsplan           |
|              | FNPL     | = Flächennutzungsplan     |
|              | BayBO    | = Bayerische Bauordnung   |
|              | BauNVO   | = Baunutzungsverordnung   |
|              | BNatSchG | = Bundesnaturschutzgesetz |

## 1. Verfahren

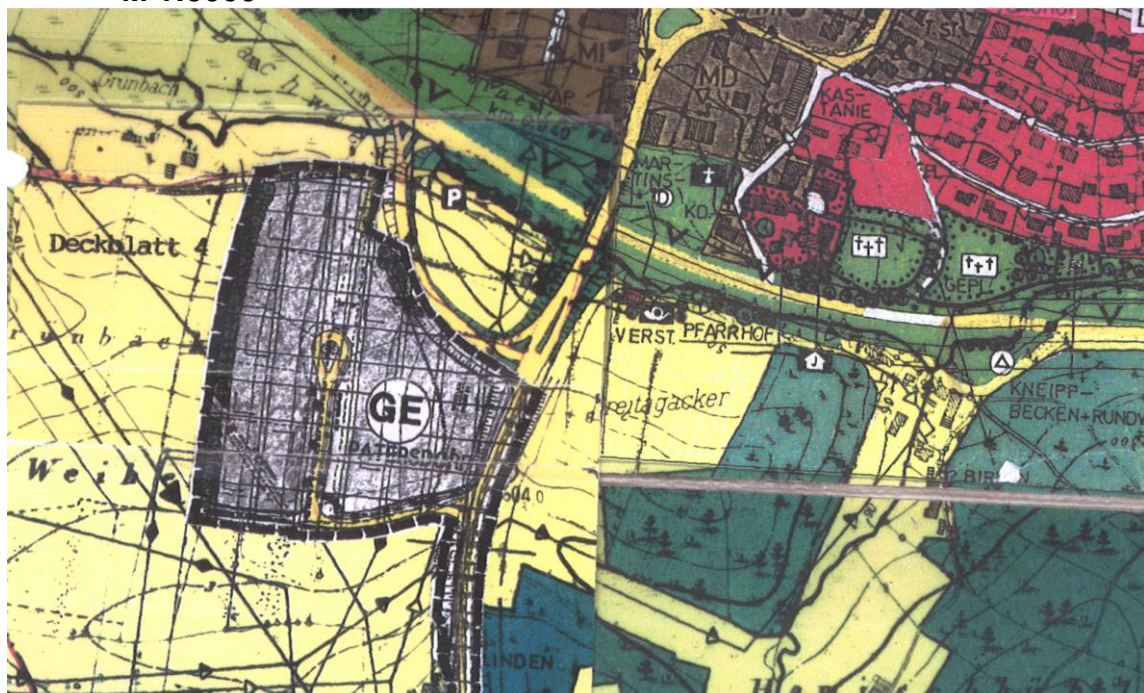
|    |  |
|----|--|
| 01 | Der Gemeinderat Patersdorf hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 die Änderung des Bebauungsplanes "GE PATERSDORF" mit Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.   |
| 02 | Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan "GE PATERSDORF" hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.   |
| 03 | Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan "GE PATERSDORF" hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.  |
| 04 | Der Gemeinderat Patersdorf hat am ..... den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan "GE PATERSDORF" in der Fassung vom ..... gefasst.  |
| 05 | Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplanes "GE PATERSDORF" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.   |
| 06 | Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan "GE PATERSDORF" in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  |
| 07 | Die Gemeinde Patersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan "GE PATERSDORF " gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  |
| 08 | Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan "GE PATERSDORF" in wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.   |
| 09 | Patersdorf, den .....<br>Gemeinde Patersdorf:  |
|    | Erster Bürgermeister   |
|    | Siegel    |
| 10 | Planungsablauf<br>Entwurfsfassung : Allersdorf, 30.07.2020<br>Fassung Billigung: : Allersdorf, .....2020<br>Planfassung : Allersdorf, .....2020<br><br>ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH<br>ALLERSDORF 26 Marktplatz 10<br>94262 KOLLNBURG 94239 RUHMANNSELDEN<br>FON: 09929 95778-0 FON: 09929 95778-0<br>FAX: 09929 95778-49 FAX: 09929 95778-99<br><br><a href="mailto:info@arch-ing-weber.de">info@arch-ing-weber.de</a> <a href="http://www.arch-ing-weber.de">www.arch-ing-weber.de</a> |

## 2. Übersichtspläne

### 2.1 Auszug Flurkarte M 1:5000



### 2.2 Auszug Flächennutzungsplan Patersdorf M 1:5000



3. Verbindliche Bauleitplanung  
 3.1 DECKBLATT Nr. 4 zum Bebauungsplan "GE PATERSDORF"

M 1:1000



|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| GE              | 0               |
| GRZ<br>max. 0,7 | GFZ<br>max. 2,0 |

GE PATERSDORF  
 ERWEITERUNG I

ARCHITEKT + BERATENDE INGENIEURE WEBER PARTGMBB  
 ALLERSDORF 26 | MARKTPLATZ 10  
 94262 KOLLNBURG | 94239 RUHMANSFELDEN  
 FON: 09929 - 95778-31 | FON: 09929 - 95778-0  
 FAX: 09929 - 95778-49 | FAX: 09929 - 95778-22  
 INFO@ARCH-ING-WEBER.DE | WWW.ARCH-ING-WEBER.DE

## **4. Begründung zum Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 4**

**Der strukturelle Aufbau des Deckblattes nimmt die Gliederung des rechtskräftigen Deckblattes Nr. 3 vom 13.05.2005 auf.**

### **4.1.1 Planungsziel:**

Das Gewerbegebiet Patersdorf wurde in den Jahren 1995 bis 1997 geplant und anschliessend nach und nach bebaut. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes war und ist die Linksabbiegespur der Bundesstrasse B11 aus Richtung Süden beinhaltet. Mit den Deckblättern 1 bis 3 wurden Grundstücksaufteilungen innerhalb des Geltungsbereiches verändert. Das Gewerbegebiet wurde im Jahr 2019 nach Süden erweitert.

### **Planungsanlass:**

Das Deckblatt Nr. 4 zeigt die geplante Neustrukturierung des grössten Betriebes im Gewerbegebiet auf. Die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen auf dem Firmenareal des Baustoff-, Futtermittel und Garten- und Landschaftsbauartikel-Handelsbetriebes werden übernommen und neu geordnet. Die vorhandenen Lagerhallen-, Büro- und Ausstellungsgebäude und das Betriebsleiterwohnhaus mit Nebengebäuden erhalten werden erweiterungsfähig überplant. Für die noch nicht bebauten Flächen des Firmenareals werden überwiegend Freilagerflächen mit möglichen notwendigen Überdachungen oder einfachen Hallenbauten konzipiert. Die internen Fahrstrassen zu den Lagerflächen und Gebäuden werden optimiert. Der mittlerweile errichtete Kreuzungskreisverkehr der Bundesstrassen B11 und B85 ändert den ursprünglichen Geltungsbereich des Gewerbegebietes ab und wird mit dem Deckblatt aktualisiert. Das Firmenareal verfügt nachwievor über 2 Zufahrten von öffentlichen Strassen, und zwar im Süden von der Stichstrasse „Im Gewerbegebiet“ und im Norden als Anschluss zum Bundesstrassenkreisel.

### **Begründung zur Änderung:**

Begründet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit:

- Mit der notwendigen Umstrukturierung des Handelsbetriebes zur Aufrechterhaltung seiner Wettbewerbsfähigkeit,
- der notwendigen Darstellung der Grundstücksgliederungen als Aktualisierung,

- mit der Rechtfertigung zur Aufstellung, dass keine zusätzlichen Anbindungen an öffentliche Strassen notwendig sind,
- dem Vorhandensein einer geordneten Erschliessung,  
noch Begründung:
- dem Ziel, die streifenartigen Grünzüge in Nord-Süd-Richtung aufrecht zu erhalten,
- zusätzlichen Landverbrauch auszuschliessen,
- das Landschaftsbild mit der Komprimierung der Bebauungen nicht zusätzlich zu beeinträchtigen,
- mit dem Wegfall von weiteren ökologischen Ausgleichsmassnahmen aufgrund des Bestandsschutzes der bereits ausgeglichenen GE-Flächen,
- auf den negativen Einfluss auf den Menschen und die Natur mit dem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet so gering und unauffällig wie möglich zu gestalten,

#### **4.1.2 Planungsgrundlagen:**

Dem Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 4 liegen zugrunde:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf, vom 24.05.1985, zuletzt geändert mit Deckblatt Nr. 12  
→ siehe Ziff. 2.2
- der Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf
- Auszüge aus der digitalen Flurkarte und Luftbilder (bayernviewer) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Aussenstelle Zwiesel

## 4.2 Beschreibung des Baugebietes:

### 4.2.1 Lage zur Ortschaft:

Die überplante Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplan-deckblattes stellt die Hauptfläche des Gewerbegebietes dar und liegt ca. ist ca. 130 m südwestlich vom Rand des Hauptortes Patersdorf.

### 4.2.2. Vorhandene Bebauungen:

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Ge-  
werbegebiet Patersdorf“ sind derzeit folgende Bebauungen vorhanden:

- das Betriebsgebäude des Handelsbetriebes im Südwesten mit La-  
gerhallen (I) und einen 2-geschossigem Ausstellungs- und Büroan-  
bau (II)
- das Betriebsleiterwohnhaus (II) mit Garagen und Nebengebäuden (I)  
im Süden

### 4.2.3 Betroffene Grundstücke:

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Ge-  
werbegebiet Patersdorf“ umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Patersdorf:

| Fl.Nr.                                     | Eigentumsart/Nutzung                | Grundstücks-(teil)fläche m <sup>2</sup> |
|--|-------------------------------------|---|
| 145  | Privateigentum-Gewerbegebietsfläche | 12.664                                  |
| 150/2                                      | Privateigentum-Gewerbegebietsfläche | 159                                     |
| 145/1                                      | Privateigentum-Gewerbegebietsfläche |   |
| 1.281                                      |                                     |   |
| 140  | Privateigentum-Gewerbegebietsfläche | 6.046                                   |
| 137  | Privateigentum-Gewerbegebietsfläche |   |
| 2.203                                      |                                     |   |
| 136  | Privateigentum-Gewerbegebietsfläche | 2.384                                   |
| Gesamtfläche Deckblatt 4 - „GE PATERSDORF“ |                                     | 24.637                                  |
|  |                                     | = ca. 2,5                               |

ha

### 4.2.4 Geländebeschreibung:

Das Firmenareal (= Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes) liegt gegenüber den Bundesstrassen auf einem leichten Höhenrücken auf ca. 505 m bis 509 m ü. N.N..



#### **4.2.5 Bodenverhältnisse / Biotop / Schutzgebiete:**

Im Zuge der erfolgten Bauarbeiten wurden Braunerde aus Schluff und Schluffton (Lösslehm) angetroffen.

Biotop und Schutzgebiete sind im Geltungsbereich des Deckblattes nicht kartiert.

#### **4.2.6 Ökologische Ausgleichsmassnahmen:**

Der durch die Wohngebietsausweisung notwendige Eingriff in die Natur wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht und bewertet. Aufgrund des Flächenverbrauches durch notwendige Überbauungen sind Ausgleichsmassnahmen nach den gültigen Naturschutzgesetzen erforderlich.

### **4.3 Erläuterung des Planungskonzeptes:**

#### **4.3.1 Verkehrserschliessung / Bebauung:**

##### Verkehrerschliessung:

Das zusammengefasste Firmenareal wird nach wie vor mit 2 Zufahrten aus öffentlichen Strassen erschlossen.

Die südliche, bestehende Zufahrt aus der Stichstrasse „Im Gewerbegebiet“ bleibt unverändert bestehen.

Die nördliche Zufahrt / Ausfahrt in den Bundesstrassenkreisel wurde vor kurzer Zeit mit dem Bau des Kreisverkehrs ausgebaut.

Fussläufige Anbindungen des Gewerbegebietes an den Ortskern sind mit der Fussgängerunterführung unter B11 im Südosten und dem Gehweganschluss am Kreisverkehr im Norden vorhanden.

#### **4.3.2 Grünordnung:**

Das „Gewerbegebiet Patersdorf“ wurde seit Beginn der Planung mit einem breiten Grüngürtel entlang der Westgrenze des gesamten Baugebietes. Geplant. Dieser abschirmende und landschaftsteilende Grünzug ist bis dt. noch nicht umgesetzt. Die parallel dazu verlaufenden Abgrenzungen von Gewerbegebietsbauparzellen sind erst teilweise vorhanden. Diese Randeingrünungen werden jedoch entsprechend der vorgesehen Baufeldnutzungen verändert und neu festgesetzt.

### **4.3.3 Erschliessung Sparten:**

#### **4.3.3.1 Wasserversorgung:**

Zur Trinkwasserversorgung ist das gemeindliche Versorgungsnetz im Geltungsbereich des Deckblattes bereits ausreichend vorhanden installiert. Die Löschwasserversorgung wird mit der örtlichen Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion des Landkreises Regen konzipiert.

#### **4.3.3.2 Abwasserbeseitigung:**

Anfallende Abwässer werden bereits gesammelt und in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Patersdorf eingeleitet.

#### **4.3.3.3 Oberirdische Gewässer:**

Das vorhanden Dachflächen- und Oberflächenwasser wird gesammelt und kontrolliert im nördlichen Bereich bereits dem Überlaufbecken südwestlich des Kreisverkehrs zugeleitet.

Der südliche Bereich des Geltungsbereiches wird gesammelt nach Süden in einen, noch zu errichtenden unterirdischen Stauraumkanal eingeleitet. Der Überlauf führt in die nördliche Ableitungsgräben des Kreisverkehrs.

#### **4.3.3.4 Fernwasser:**

Die Fernwasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald quert die Südwestecke des Geltungsbereiches. Im Leitungsbereich der Doppelleitung wird beidseits ein Schutzstreifen von je 3,0 m von jeglicher Bebauung freigehalten.

#### **4.3.3.5 Stromversorgung / sonstige Sparten:**

Der Betrieb im Geltungsbereich des Deckblattes ist ausreichend dimensioniert am überörtlichen Stromversorgungsnetz (Bayernwerk netz) angeschlossen.

Telekommunikations-/Breitbandversorgung:

Die im bestehenden Gewerbegebiet vorhanden Einrichtungen werden geschützt und ggf. erweitert.

#### **4.4 Flächen und Daten:**

##### **4.4.1 Fläche des Geltungsbereiches:**

Alle Flächen entstammen den elektronisch ermittelten Ansätzen aus den Katasterauszügen des Amtes Datenverarbeitung, Breitband und Vermessung Freyung, Aussenstelle Zwiesel, bzw. wurden elektronisch aus den digitalen Flurkarten ermittelt.

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| Geltungsbereich Deckblatt Nr. 4<br>zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Patersdorf“<br>m <sup>2</sup> | = | 24.637            |
|   | = | <b>ca. 2,5 ha</b> |

**4.4.2 – 4.4.4 entfällt.**

##### **4.4.5 Bebauung:**

Das Deckblatt Nr.4 betrifft nur den vorhandenen Handelsbetrieb mit verschiedenen Bebauungen und Freilagerflächen.

**4.4.6 Parzellierung: entfällt.**

## 5. Textliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung:



GE - Gewerbegebiet  
nach § 8 Abs. (1), Abs. (2) Nr. 1, 2 und 4  
und Abs. (3) Nr. 1 und 2 nach BauNVO<sup>1</sup>

### 5.2 Mass der baulichen Nutzung:

#### 5.2.1 Bauliche Nutzung

|         |   |   |
|---------|---|---|
| Neu: II | = | max. 2 Vollgeschosse<br>für Hallengebäude   |
| I       | = | max. 2 Vollgeschosse<br>für Wohn- und Verwaltungsgebäude<br>max. Geschosshöhe: 3,75 m |
| GRZ 0,7 | = | max. Grundflächenzahl<br>je Parzelle: 0,7   |
| GFZ 2,0 | = | max. Geschossflächenzahl<br>je Parzelle: 2,0  |
| o       | = | Bauweise offen  |

Mindestens 15% der Gesamtgrundstücksflächen je Parzelle sind als begrünte Fläche nachzuweisen.

Geltungsbereich des Deckblattes = 24.637 m<sup>2</sup> = 100%

Grünflächen, Eingrünungen Deckbl. 4 = 3.100 m<sup>2</sup> = 13 %

Die restlichen 2% sind mit den teilversiegelten Stellplatzflächen abgegolten ( siehe Ziff. 5.4.2)

#### 5.2.2 Betriebliche Nutzung / Immissionsschutz:

Ein Nachtbetrieb ist im Gewerbegebiet nur eingeschränkt möglich. Eine Beurteilung ist im Einzelfall mit dem Technischen Umweltschutz in der Landkreisbehörde abzustimmen.

### 5.3 Grundstücksgrossen: entfällt.

<sup>1</sup> BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

## 5.4 Gestaltung der baulichen Anlagen:

### 5.4.1 Gebäude:

Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den Vorgaben im bestehenden Deckblattes 3 zum BBPL „Gewerbegebiet Patersdorf“.

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Gliederung:                  | max. Baukörperlänge 55 m, längere Gebäudefluchten sind durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern   |
| Traufhöhen:                  | neu: Wandhöhen max. 6,80 m, gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand Dachhautoberfläche  |
| Firsthöhen:                  | Firsthöhen max. 10,00 m   |
| Dach:                        | Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer<br>max. Dachbreite Satteldächer: 20 m<br>max. Dachbreite Pultdächer: 10 m<br>max. Gebäudebreite Walmdächer: 13,00m |
| Dachneigungen:               | neu: 12° bis 21° Dachneigung  |
| Dachdeckung:                 | neu: Ziegel- / Dachplattendeckungen<br>naturrot oder anthrazit<br>Metalldeckungen, nicht glänzend<br>extensive Dachbegrünungen                          |
| Aussenwand-<br>bekleidungen: | Putzflächen gestrichen, Metallflächen nicht glänzend, Holzprofilbekleidungen, Fassadenbegrünungen   |
| Dachüberstände:<br>Ortgang:  | mind. 0,50 m – max. 1,20 m<br>Überstand mind. 0,40 m –max. 1,20 m   |
| Sockel:                      | geputzte Sockelflächen<br>Sichtbetonsockel  |
| Anbauten:                    | untergeordnete Anbauten sind in Formgebung und Materialien den Hauptgebäuden anzupassen   |

#### 5.4.2 Befestigte Flächen:

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Zufahrten:                        | Asphaltbeläge (Schwarzdecken)<br>Beton- und Natursteinpflasterbeläge                       |
| Zugänge:                          | Granit- oder Betonsteinpflaster, naturfarben   |
| Lagerflächen/<br>Kfz-Stellplätze: | wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, etc. |
| Einfassungen:                     | Granit-Einzeiler- oder Granitbordeinfassungen  |

#### 5.4.3 Höhenlage/Gelände:

Neu:

Notwendige Geländeböschungen dürfen bis

- zu einem Höhenunterschied von max. 80 cm,
- und bis zu einer Neigung von 21° Grad Neigung (= ca. 1: 2,5) hergestellt werden.

Notwendige Stützmauern sind als abgestufte Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

#### 5.4.4 Einfriedungen:

Einfriedungen: neu: durchsichtige, graue Maschendrahtzäune ohne Sockel an den Strassenseiten, max. h= 2,00 m, Bodenabstand mind. 10 cm  
Abstand Zaun /Strassen: mind. 1,50 m  
Abstand Zaun/ landwirtschaftlichen Nutzflächen: mind. 0,50 m

## **5.5 Duldungspflichten:**

### **5.5.1 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:**

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmassnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschliesslich Ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke zu dulden.

### **5.5.2 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:**

Die durch ordnungsgemässe Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln.
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschliesslich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen

## 6. Planliche Festsetzungen

### 6.1 Geltungsbereich:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.



Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes

### 6.2 Verkehrsflächen



private Verkehrsfläche – interne Erschliessung

### 6.3 Art und Mass der baulichen Nutzung:

#### 6.3.1

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| GE              | 0               |
| GRZ<br>max. 0,7 | GFZ<br>max. 2,0 |

neu: Gewerbegebiet | Bauweise offen

GRZ max. 0,7 | GFZ max. 2,0

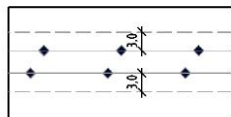
#### 6.3.2



Baugrenze

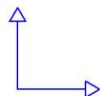
#### 6.3.3 entfällt

#### 6.3.4



unterirdische Ver- und Entsorgungsleitung mit Angabe der Schutzstreifenbreiten

#### 6.3.5




vorgeschriebene Firstrichtungen

#### 6.3.6 entfällt

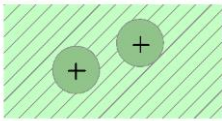


## 6.4 Grünflächen, Begrünung:

### 6.4.1 entfällt

- 6.4.2  zu pflanzende Bäume nach Liste 1 + 2  
= Pflanzgebot


### 6.4.3 entfällt


- 6.4.4  zu pflanzender Grüngürtel  
= Pflanzgebot nach Listen 1 - 4

### 6.4.5 entfällt

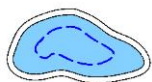
Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- Eingrünungen-Gewächse bis 2 m Wuchshöhe: mind. 0,5 m
- Eingrünungen-Gewächse über 2 m Wuchshöhe: mind. 2,0 m
- Baumpflanzungen: mind. 4,0 m

- 6.4.6  neu: best. Baum mit Schutzgebot

- 6.4.7  neu: best. Streuobstwiese

## 6.5 Flächen für Wasserwirtschaft



best. privates Regenrückhaltebecken



Regenrückhaltung mit Stauraumkanal

## 7. Grünordnerische Festsetzungen

### 7.1 Pflanzgebote:

7.1.1 Die in den festgelegten Grünzügen zu vorgesehenen Bepflanzungen auf den privaten Flächen sind mit Bäumen aus der Listen 1 - 2 herzustellen und mit den Sträuchern der Liste 3 – 4 zu unterpflanzen.  
Die im BBPL- Deckblatt dargestellten Standorte der Bäume und Sträucher werden empfohlen.

7.1.2 neu: Freie Grünflächen sind als natürliche Blumenwiesen mit Regio-Saatgut (Herkunftsregion 19) anzulegen.

7.1.3 Geschnittene Hecken sind unzulässig

7.1.4 Nutz- und Ziersträucher auf privaten Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste 3-4 auszuführen.

7.1.5 Fassadenbegrünungen mit Kletter- und Rankpflanzen sind erwünscht

7.1.6 Stellplatzparkflächen sind durch Baumbepflanzungen zu gliedern,  
z.B. 1 Baum pro 5 Stellplätze

7.1.7 Zu den Genehmigungsunterlagen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Masstab 1:200 mit vorzulegen. Diese werden Bestandteil der Baugenehmigung.

### 7.2 Positive Pflanzlisten:

7.2.1 **Liste 1:** neu: **Bäume - autochthones Pflanzgut:**  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Ulmus glabra - Berg-Ulme  
Fraxinus excelsior - Esche  
- mind. Hochstamm H, STU 14 - 16 cm,  
- mind. 3 x verpflanzt, mit Ballierung

Einheimische Obstgehölze:  
Hochstämme Apfel, Zwetschge, Birne,  
Kirsche, Quitte  
- mind. Hochstamm H, STU 10 - 12 cm,  
- mind. 3 x verpflanzt, mit Ballierung  
- Pflanzabstand 6 – 12 m

**7.2.2 Liste 2:** **Leitgehölze - autochthones Pflanzgut:**  
für Strauchgruppen in privaten Grünflächen  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Betula pendula - Sandbirke  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
  
- Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe ab 100 cm

**7.2.3 Liste 3:** **Sträucher - autochthones Pflanzgut:**  
Rosa Canina - Hundsrose  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Corn. sanguinea - Roter Hartriegel  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Coryllus avellana - Hasel  
Prunus spinosa - Schlehe  
  
Sträucher in Gruppen mit  
- mind. 2 x verpflanzt, 4 Triebe,  
Höhe 60 - 100 cm

**7.2.4 Liste 4:** **Gastgehölze - autochthones Pflanzgut:**  
Rhododendronarten - Alpenrose  
Syringa vulgaris – gemeiner Flieder  
Amelanchier canadensis – Kan. Felsenbirne  
Spireas Arten - Spiersträucher  
Kolkwitzie amabilis - Kolkwitzie  
Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere  
Weigelia Arten - Weigelien  
  
Zwischensträucher, verstreut mit Sträuchern  
der Liste 3 zu pflanzen  
- mind. 1 x verpflanzt, 4 Triebe,  
Höhe 60 - 80 cm

### **7.3. Nicht zulässige Pflanzenarten:**

**7.3.1** Bepflanzungen im öffentlichen Bereich unterliegen der Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

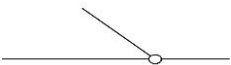
Die Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministeriums für Jugend, Familien und Gesundheit vom 10.03.1995, MABL 1976, S. 574, ist Bestandteil der Negativliste für den öffentlichen Bereich.

#### **7.3.2** Negativliste:

- Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Scheinzypressen, Thujen, Blaufichten, etc.).
- Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.

## 8. Planliche Hinweise

### 8.1 Grundstücke

8.1.1  bestehende Grundstücksgrenze

8.1.2  bestehende, aufzulösende Grundstücksgrenze


8.1.3  Flurnummern

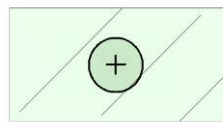
8.1.4  Höhengichtlinien

### 8.2 Bauliche Anlagen + Sonstiges

8.2.1  bestehende Gebäude

8.2.2 – 8.2.7 entfallen

8.2.8  best. Garagen mit Angabe der Aufstellfläche

8.2.9  geplanter Grüngürtel auf Nachbargrundstücken als Fortführung des geplanten Grüngürtels im Geltungsbereich des Deckblattes

## 9. Umweltbericht

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch dieses Deckblatt Nr. 4 werden keine umweltfachlichen Belange berührt. Gemäss §13 Abs. (3) BauGB -vereinfachtes Verfahren- kann von einem Umweltbericht abgesehen werden.

Eine Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter ist nicht angebracht, da keine zusätzlichen Flächen neu überplant werden.

Der ökologische Ausgleich ist mit der Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplanes abgegolten.

aufgestellt: Allersdorf, 30.07.2020

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH

ALLERSDORF 26

94262 KOLLNBURG

FON: 09929 95778-0

FAX: 09929 95778-49

[info@arch-ing-weber.de](mailto:info@arch-ing-weber.de)

Marktplatz 10

94239 RUHMANNSFELDEN

FON: 09929 95778-0

FAX: 09929 95778-99

[www.arch-ing-weber.de](http://www.arch-ing-weber.de)

