max. 0,4

max. 7,50 m.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4.3 Gestaltung des Geländes

4.3.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 2,50 m und Aufschüttungen bis Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

4.3.2 Stützmauern Stützmauern innerhalb des Geltungsbereiches sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern sind ausschließlich zulässig in Form von Sichtbeton, Naturstein, Gabionen.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

GRÜNORDNUNGSPLAN

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

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Spielfläche, Grünfläche) und nicht anderweitig für den Betrieb des Kindergartens und der Kindertagesstätte genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder

Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für

VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten. 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 wasserdurchlässige Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

PFLANZMASSNAHMEN

7.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Begrünung im Bereich der Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 9.2 und 9.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Bei Begrünung der Spielflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 9.1, 9.2 und 9.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Die Begrünung im Bereich der Ausgleichsfläche erfolgt entsprechend den

festgesetzten Standorten mit Obstbäumen gemäß der Artenliste 9.2, in den festgesetzten Mindestgualitäten. Die Gehölze der Ausgleichsfläche sind durch geeignete Maßnahmen (Einzelschutzmaßnahmen) vor Wildverbiss zu schützen.

7.2 Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese Für die Ansaat ist Regiosaatgut für frische, nährstoffreiche Standorte aus der Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Blumen und Kräuter sowie 50% Gräser. Das Saatbett ist entsprechend durch grubbern, pflügen oder fräsen vorzubereiten

PFLEGEMASSNAHMEN Gehölzpflanzungen

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

8.2 Artenreiche Blumenwiese In den ersten drei Jahren ist eine ein- bis zweischürige Mahd, evtl. auch dreischürige Mahd – Häufigkeit in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge – durchzuführen: erster Schnitt Anfang Juni, zweiter Schnitt Anfang August,

dritter Schnitt Ende September. Im Weiteren ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge: erster Schnitt im Juni, zweiter Schnitt im September

Wohnen

Kinderzentrum

Alle drei Jahre einschürige Mahd im September. Bei der Mahd des Extensivgrünlands sind ab dem 4. Jahr der Pflege bei jedem Arbeitsgang jeweils 30 % der Fläche als Reproduktions- Überwinterungsbereiche für Insekten und Kleintiere unbearbeitet zu belassen. Vor der Mahd sind die Flächen immer nach Rehkitzen abzusuchen. Der Abtransport des Mähguts sollte nach Möglichkeit erst einen Tag nach der Mahd stattfinden (damit z.B. Schmetterlingsraupen flüchten können und nicht abtransportiert werden). Sollte auf den Ausgleichsflächen ein Auf□wuchs von Neophyten wie der Kanadischen Goldrute bemerkt werden, ist dieser prioritär zu bekämpfen.

ARTENLISTEN Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Gehölze 1. Ordnung Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich) Spitz-Ahorn Acer platanoides Sand-Birke Betula pendula Quercus robur Stiel-Eiche Tilia cordata Winter-Linde und andere standortgerechte, heimische Arten.

9.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich) Acer campestre Feld-Ahorn Carpinus betulus Hainbuche Prunus avium Vogel-Kirsche Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

Obstgehölz: H, 8-10 Florina, Kaiser Wilhelm, Roter Boskoop, Goldrenette Alexander Lukas, Vereinsdechant, Doppelte Philipps

und andere standortgerechte, heimische Arten.

9.3 Sträucher Qualität: vStr. mind. 4 Tr., 60-100

Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Haselnuss Liguster Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche Hunds-Rose Rosa canina Kriech-Rose Rosa arvensis Wein-Rose Rosa rubiginosa Busch-Rose Rosa corymbifera Zimt-Rose Rosa majalis Öhrchenweide Salix aurita Purpur-Weide Salix purpurea Sambucus nigra Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Viburnum lantana Wasser-Schneeball Viburnum opulus und andere standortgerechte, heimische Arten.

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt. Bei der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsfläche handelt es sich mit 798 m² um eine Teilfläche der Flurnummer 841/7, Gemarkung Altfraunhofen. Bei der extern zu liegen kommenden Fläche handelt es sich mit 2.087 m² um eine Teilfläche der Flurnummer 507. Gemäß Eingriffsermittlung, Festlegung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsfaktors ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von insgesamt 2.885 m².

Ausgleichsfläche 1 - Geplante Maßnahmen auf einer Teilfläche der Flurnummer 841/7, <u>Gemarkung Altfraunhofen:</u> - Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese - Pflanzung und Entwicklung von Streuobst

Ausgleichsfläche 2 - Geplante Maßnahmen auf einer Teilfläche der Flurnummer 507, Ge-<u>markung Altfraunhofen:</u> - Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese Auf den speziell erstellten Ausgleichsflächenplan und die Beschreibung in der Begründung

unter Ziffer 18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen wird hierzu ver-

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit

Sonstiges Sondergebiet (s. Ziffer 1 der Festsetzungen durch Text)

Die den Hauptnutzungszwecken dienenden

überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form

von Vordächern und Terrassen ist bis zu einer

Tiefe von 2,50 m ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer

Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune,

Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr

Grünordnungsplan

Kinderzentrum und Wohnen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Baufläche für Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze:

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

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

HINWEISE DURCH TEXT

PLANGRUNDLAGE Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Altfraunhofen zur Verfügung gestellt Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

BAUGRUND Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

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 (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

DENKMALSCHUTZ Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

 2,00 m f
ür Geh
ölze h
öher als 2,00 m Wuchsh
öhe, — bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,

ABFALLRECHT Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

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

REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen beispielsweise durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut und aufgeständerte Konstruktion. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

DACHBEGRÜNUNG Pultdächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Erosionsereignisse nicht völlig auszuschließen sind und der bewirtschaftende Landwirt hierfür im Erosionsfall nicht in Haftung genommen werden kann. Hier wären Selbstschutzmaßnah-

GRUNDWASSERSCHUTZ

rungsfähig zu gestalten.

M 1: 5.000

Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Landshut zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versicke-

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m²

HINWEISE DURCH TEXT

überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet

Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de Suchbegriff "Hochwasserschutzfibel").

ARTENSCHUTZ

so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen. IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar

erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen,

einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflä-

chen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflan-

zenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG Auf erhöhte Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird hinge-

wiesen. Es sind die Sicherheitsabstände nach dem "Sicherheitsmerkblatt für das Einrichten und den Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen" einzuhalten.

15 DIN-NORMEN Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde Altfraunhofen zugänglich.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessene Grundstücksfläche der Flurnummer 841(Tfl.) der Gemarkung Altfraunhofen mit einer Fläche von 8.166 m².

17 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gern. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Landshut an erster Rangstelle zu sichern. Dem Landratsamt Landshut ist der Antrag auf Eintragungsbewilligung zu übermitteln. Die dauerhafte Pflege ist mit einer Reallast gem. § 1105 BGB zu sichern. Dem Landratsamt Landshut ist ein Abdruck der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Sicherung d. Ausgleichsfläche zugunsten d. Freistaat Bayern) zu übermitteln.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Kinderzentrum am Steppacher Wald" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Altfraunhofen hat in der Sitzung vom 03.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Kinderzentrum am Steppacher Wald" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.08.2020 wird in der Zeit vom 09.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2021 bis einschließlich 28.07.2021 ausgelegt.

Satzungsbeschluss Die Gemeinde Altfraunhofen hat mit Beschluss vom 17.08.2021 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.08.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Altfraunhofen, den

1. Bürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Altfraunhofen, den

1. Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Altfraunhofen, den

1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sonstige Planzeichen

ST Stellplätze णागागा Böschung - geplant

Nutzungsschablone

5. Wandhöhe (WH)

1. Art der baulichen Nutzung 2. Grundflächenzahl (GRZ) 3. Geschossflächenzahl (GFZ) 4. Dachform (DF)/ Dachneigung (DN)

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

KINDERZENTRUM STEPPACHER WALD

GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK **ALTFRAUNHOFEN** LANDSHUT **NIEDERBAYERN**

Die Gemeinde Altfraunhofen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBI. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBI. S. 350) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI 1991 I S. 58)

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI I 1057) Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Kinderzentrum am

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom ____ einschließlich Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

ComPlan

§ 2 - Bestandteil der Satzung Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Steppacher Wald" als S a t z u n g.

Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski F. Bauer VG Altfraunhofen Planungsträger

Gemeinde Altfraunhofen Rathausplatz 1 84169 Altfraunhofen Maßstab Plandarstellung M 1: 1.000 Geländeschnitt M 1: 250 Übersichtslageplan M 1: 5.000

17.08.2021



HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

912/4 Flurnummer

— Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Einzelbaum - geplant, Standort außerhalb des Geltungsbereiches

Höhenschichtlinie in Metern - Gelände bestehend

Schnitt mit Blickrichtung (Beispiel) 110-kV-Bahnstromleitung - bestehend

Zufahrt - geplant

—

 Anschlussmöglichkeit für Infrastruktureinrichtungen

30 m seitlicher Schutzkorridor der Freileitung Entwässerung - Fremdeinzugsgebiet - geplant

Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB) - geplant Ausführung vorrangig als offene, naturnahe Mulden Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Obstgehölz, Ausgleichsfläche - geplant (s. Ziffer 7.1 der Festsetzungen durch Text)

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - geplant (s. Ziffer 7.1 der Festsetzungen durch Text)

Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese (s. Ziffer 7.2 der Festsetzungen durch Text)

Spielflächen für das Kinderzentrum (s. Ziffern 5 und 7.1 der Festsetzungen durch Text)

als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Private Verkehrsflächen nicht eingezäunt; zur Erschließung der Flächen für das Sonstige Sondergebiet Einfahrt/ Ausfahrt Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft Als Fläche zum Ausgleich mit Pflanzgebot: Grünfläche mit Niederschlagswasserbeseitigung: Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese (s. Ziffer 7.2 der Festsetzungen durch Grünfläche (s. Ziffern 5 und 7.1 der Festsetzungen durch Text)

SCHNITT A-A Sonstiges Sondergebiet

Spielflächen

natürliches Gelände

GRZ: 0,4 GFZ: 0,7 F: WH: 7,50 m Baugebiet "Koanznfeld" (so)

PLANDARSTELLUNG M 1: 1.000 arstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.