

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Poppenberg-Lehenreuth-Rieden" bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Die nachfolgend aufgeführten Änderungen gelten lediglich für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 12. Auf die Festsetzungen, Legende und Darstellungen des Bebauungsplanes "Poppenberg-Lehenreuth-Rieden" wird auch verwiesen.

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2.0 Überbaubare Grundstücke, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile ist in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Untergeordnete Nebelanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO

1.27.0 Geltungsbereich

■ räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 12

■ räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

□ räumlicher Geltungsbereich des Grünordnungsplanes

2.19.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

■ Landschaftspflegebereich

in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind befestigte Flächen nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen, sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig. Pflanzungen sind den Planangaben entsprechend vorzunehmen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Es gilt die Artenliste unter Pkt. 2.25.1. Die Grünflächen sollen als kräuterreiche Magerwiesen angelegt, entwickelt und gepflegt werden. Als Grünland genutzte Flächen sind als kräuterreiche Mähwiesen mit maximal dreimaliger Mahd pro Jahr anzulegen. Vorhandene Böschungen mit Extensivwiesenbestand (z.T. wechselfeucht, z.T. trocken) sind zu erhalten und zu pflegen. Sollten solche Böschungen im Zuge einer Baumaßnahme verloren gehen, so sind als Ausgleich an entstehenden Böschungen kräuterreiche Magerwiesen neu anzulegen.

■ Ortsrandzone

innerhalb der Ortsrandzone ist pro 100m² Fläche mindestens ein Obstbaum oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Pflanzabstand 8-10 m. Es gilt die Artenliste unter Pkt. 2.25.1. Befestigte Flächen sind nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig. Geländesprünge sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Falls dies nicht möglich ist, dürfen sie nur als Böschungen im Bereich der Parzellengrenzen und max. 0,75 m hoch ausgeführt werden. Ihre Neigung muss zwischen 1:1,5 und 1:3 liegen. Die Grünflächen sollen als kräuterreiche Magerwiesen angelegt, entwickelt und gepflegt werden. Nicht standortgerechte Koniferen sollen entfernt werden. Zwischen den Privatgrundstücken sind auch Maschenzäune zulässig. Gartenmauer sind nicht erlaubt. Die im Bereich der bestehenden Bebauung vorgeschlagene Bepflanzung wird als Empfehlung ausgesprochen.

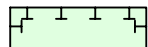
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.20.4



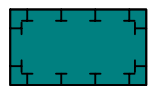
Umgrenzung des Landschaftsschutzgebiets "Bayerischer Wald"

2.20.5 Ausgleichsflächen



Ausgleichsfläche des Deckblatts Nr. 12

Die Fläche wird in eine extensiv genutzte Wiese (Flachlandmähwiese) umgewandelt. Hierzuerfolgt in den ersten 5 Jahren eine 3-4 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr zur Ausmagerung. Anschließend wird die Mahd auf 2-3 schürige Weise mit Mähgutabfuhr gepflegt. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten. Für die Bepflanzung der Streuobstwiese sind 12 Obstbäume alter und robuster Sorten zu verwenden. Pflanzabstand 8 - 10 m.



Fläche für die Verlegung der durch die geplante Wohnbebauung eingegriffenen Naßwiese. Diese Fläche soll unmittelbar an das bestehende Biotopgebiet bzw. die bestehende Naßwiese angeschlossen werden.

2.25.0 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

2.25.1 Anpflanzungen



Bäume 1. Wuchsklasse



Obstbäume

Pflanzarten und -qualität sind der Pflanzliste des Bebauungsplanes "Poppenberg-Lehenreuth-Rieden" zu entnehmen.

VERFAHREN

1. Die Marktgemeinde Schöllnach hat in der Sitzung vom 03.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch das Deckblatt Nr. 12 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch das Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 03.03.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch das Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 03.03.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zum Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch das Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch das Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Schöllnach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch das Deckblatt Nr. 12 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schöllnach, den

.....
Alois Oswald, 1.Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Schöllnach, den

.....
Alois Oswald, 1.Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch das Deckblatt Nr. 12 wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch das Deckblatt Nr.12 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch das Deckblatt Nr.12 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schöllnach, den

.....
Alois Oswald, 1.Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE



bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs



Bestandsgehölze (außerhalb des Geltungsbereichs)



bestehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs



geplante Bauparzelle



Niederspannungsleitung (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen)



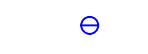
Wasserversorgung (Gemeinde Schöllnach - nachrichtlich übernommen)



Schmutzwasser (Gemeinde Schöllnach - nachrichtlich übernommen)



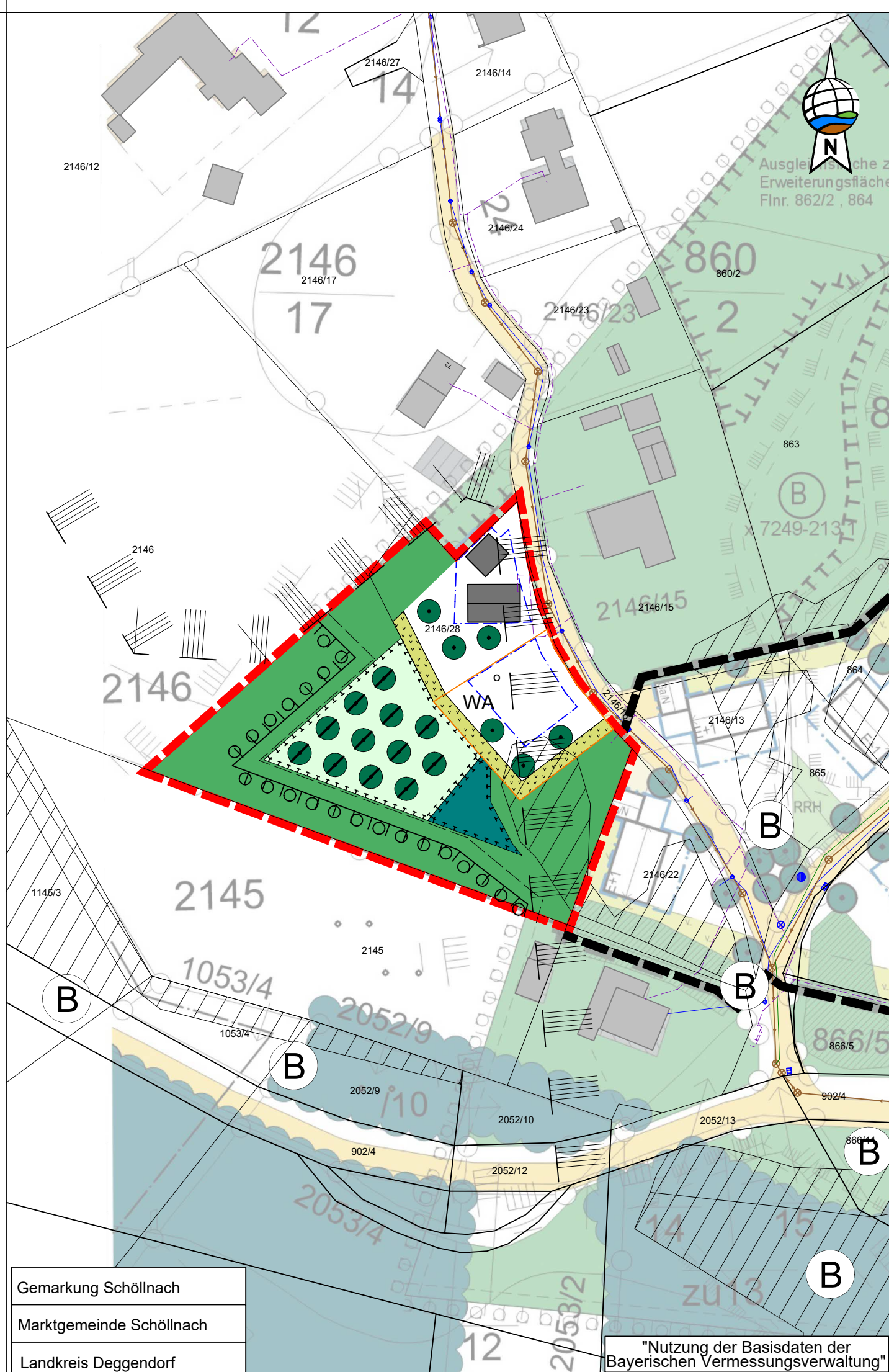
Schmutzwasser - Druckleitung (Gemeinde Schöllnach - nachrichtlich übernommen)



Wasserschieber - Wasserversorgung (Gemeinde Schöllnach - nachrichtlich übernommen)



Schmutzwasserschacht (Gemeinde Schöllnach - nachrichtlich übernommen)



Gemarkung Schöllnach
Marktgemeinde Schöllnach
Landkreis Deggendorf

"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Poppenberg-Lehenreuth-Rieden" durch das Deckblatt Nr. 12.



Marktgemeinde: Schöllnach
Landkreis: Deggendorf
Regierungsbezirk: Niederbayern

Vorentwurf

03.03.2021



Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:

Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Untergrund:

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:

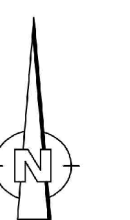
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:



Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projektleitung: Martin Ribesmeier



1 : 1.000

Projekt: BPlan Poppenberg-Lehenreuth-Rieden

Datei: BPlan-1000_Poppenberg-Lehenreuth-Rieden

P2012174