

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BEBAUUNG
0.1.1. BAUWEISE
 0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES
 0.1.2.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsbild erhalten bleibt.
 Nicht zulässig sind Geländeschaltungen oder abgraben, um bei einem Hangablaue nach Punkt 0.1.5.3. statt einem Hangaus ein oberirdige Böschung zu errichten.
 Geländeschaltungen an den Grundstücksbegrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig. Innerhalb eines Streifens von 2,0 m Breite entlang der Nachbarbegrenze darf das Gelände an keinem Punkt höher sein, als es bei einem Böschungswinkel von 20° zur Horizontalen der Fall wäre. Dies gilt nicht, wenn die natürliche Gelände eine größere Neigung aufweist. Siehe Schnitt:

0.1.3. EINFRIEDRUNGEN
 Offene Bauweise gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
 0.1.3.1. Art: Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holz- oder Metallzäune mit senkrecht Lattung zulässig (Verkehrsfäche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Geländer und Mauern sind unzulässig zwischen den Grundstücken sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig.
0.1.3.2. Höhe: Sträßenseitige Begrenzung: Über Straßen bzw. Gehsteigoberkante mindestens 1,0 m, höchstens 1,20 m. Südliche und nordseitige Begrenzung: Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m ab natürlicher Geländeoberkante zulässig. unzulässig.
 0.1.3.3. Sichtbarer Sockel:
 0.1.4. **GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
 0.4.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Zulässig sind auch begrünte Flachdächer.
 0.4.2. Wird die max. zulässige Wandhöhe gemäß Art. 6 BayBO aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes überschritten, ist bei laibseitigen Garagen an der Einfahrtsseite eine max. Wandhöhe von 3,0 m bezogen auf Straßenebene im Zufahrtbereich zulässig. Teilseitig richtet sich die Wandhöhe nach dem natürlichen Geländeverlauf.
 0.4.3. Garagenvorplätze und Zufahrten bzw. Stoppflätze sind wasserdränlässig zu gestalten.
 0.4.4. Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden, wobei dieser Raum keine Toranlage enthalten darf. Grenzen die Garagenzufahrten zweier unterschiedlicher Parzellen aneinander, ist in diesem Bereich eine Abgrenzung der Grundstücke durch eine Einfriedung nicht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.4.5. Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzupassen, Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantragsantrags)
 0.1.4.6. Die im Plan eingezeichneten Garagenzufahrten der Parzellen 8 bis 11 sind verbindlich einzuhalten.
0.1.5. GEBÄUDE
 0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1. Wahlweise Gebäudetyp I, II, III, IV oder V entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.4. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).
 0.1.5.2. Auf allen Parzellen mit Ausnahme der Parzellen 1, 2, 3 und 33 darf abgesehen nur 1 Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten und ein Garagegebäude errichtet werden.
 0.1.5.3. Hauszyp nach Geländeneigung: Hausgebäude mit Untergeschoss und ein Vollgeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite anzuwenden.

Hangbauweise UG + EG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss
 Festsetzungen siehe Gebäudetypen I-V

0.1.5.4. Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1.
Gebäudetyp I (E+D) EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss
 Dachneigung 35° - 45°
 Dachstuhl Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalm
 Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton
 Farben rot, rotbraun, anthrazit
 Dachgauben pro Oberfläche und max. 2 Übergänge als Satteldach- oder Schweggauben zulässig.
 Die Anschläge einer Dachgaube darf max. 4,0 m betragen. Negative Dachgauben (Ersenche in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.
 Zwerghiebel dürfen in der Breite 1/2 der Traufhöhe des Hauptbaues nicht überschreiten.
 Max. Höhe 5,7 m
 Dachbretter Wandhöhe
 Im Bereich des Zwerghiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig, max. 0,80 m, bei Balken max. 1,50 m zulässig, an der Traufe gemessen
 max. 5,0 m ab OK natürliches Gelände bergseitig und max. 6,4 m ab OK natürliches Gelände talseitig
Gebäudetyp II (E+I) EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschosse
 Dachneigung 22° - 32°
 Dachstuhl Satteldach, Walmdach, Zeltdach
 Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton
 Farben rot, rotbraun, anthrazit
 Dachgauben unzulässig
 Zwerghiebel unzulässig
 Dachbretter Wandhöhe max. 0,80 m, bei Balken max. 1,50 m zulässig, an der Traufe gemessen
 max. 6,3 m ab OK natürliches Gelände bergseitig und max. 7,7 m ab OK natürliches Gelände talseitig
Gebäudetyp III (E+I) EG + OG Vollgeschosse
 Dachneigung 0° - 12°
 Dachstuhl Metallblech (Kupfer, Titanzink) o. ä. oder begrüntes Dach oder Dachziegel aus Ton bzw. Dachsteine aus Beton.
 Farben rot, rotbraun, anthrazit
 unzulässig
 Dachgauben unzulässig
 Zwerghiebel unzulässig
 Dachbretter Wandhöhe max. 0,80 m, bei Balken max. 1,50 m zulässig, an der Traufe gemessen
 max. 6,3 m ab OK natürliches Gelände bergseitig und max. 7,7 m ab OK natürliches Gelände talseitig
Gebäudetyp IV (E+I) EG + OG Vollgeschosse
 Dachneigung 10° - 15°
 Dachstuhl verziertes Putzschilf, Titanzink) o. ä. oder begrüntes Dach oder Dachziegel aus Ton bzw. Dachsteine aus Beton.
 Farben rot, rotbraun, anthrazit
 unzulässig
 Dachgauben unzulässig
 Zwerghiebel unzulässig
 Dachbretter Wandhöhe max. 0,80 m, bei Balken max. 1,50 m zulässig, an der Traufe gemessen
 max. 6,3 m ab OK natürliches Gelände bergseitig und max. 7,7 m ab OK natürliches Gelände talseitig
Gebäudetyp V (E+I) EG + 1.OG Vollgeschosse, 2. OG kein Vollgeschosse
 Dachneigung 0° - 12°
 Dachstuhl Flachdach, ggf. geneigtes Putzschilf / Satteldach extensive Dachbegrenzung, Metall in Teilflächen Dachterrassen und Frischhöhe max. 9,3 m ab OK natürliches Gelände bergseitig, Wandhöhe max. 8,4 m ab OK natürliches Gelände talseitig

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeicheneinordnung 1990.
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 51 (1) Nr. 1 BauNVO)
 1.1. Wohnbauflächen
 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
 1.1.3.1. WA
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 2.1. Geschossflächenzahl GFZ = 1,2
 2.5. Grundflächenzahl Parzellen 1, 2, 3, 33 GRZ = 0,4
 Übrige Parzellen GRZ = 0,35
 2.7. Zahl der Vollgeschosse
 2.7.1. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss (E-G) oder Erdgeschoss, Obergeschoss (E-O), Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) bzw. bei Voraussetzung nach Punkt 0.1.5.3. der textlichen Festsetzungen ein sichtbares Untergeschoss und Erdgeschoss (U+E), Dachgeschoss kein Vollgeschoss
 max. Wandhöhen s. 0.1.5.4.
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 3.1. o offene Bauweise
 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
 3.5. Baugrenze
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich
 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 6.3.1. Fußweg öffentlich
 6.3.2. Fußweg öffentlich in Grünflächen
 6.3.3. Wirtschaftsweg
 6.3.4. Parkfläche öffentlich

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 7.1. Trafostation
8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 8.1. 20 KV-Mittelspannungskabel der Bayernwerk AG (zur Maßnahme nicht geeignet, in Teilbereichen Verlegung in Abstimmung mit der Bayernwerk AG erforderlich)
 8.2. 0,4 KV Niederspannungskabel der Bayernwerk AG (zur Maßnahme nicht geeignet, in Teilbereichen Verlegung in Abstimmung mit der Bayernwerk AG erforderlich)
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 9.1. Straßenbegleitgrün
 9.2. öffentliche Grünfläche (wegbegleitende Grünflächen, Spielplatz, Regenrückhaltung)
10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 10.2. Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 10.2.1. Regenrückhaltebecken

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 7 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB)
 13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 13.2.1. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 13.2.1.1. Baum der Wuchsklasse II, öffentlich
 13.2.1.2. Baum der Wuchsklasse II, privat
 13.2.1.3. lockere raumbildende Gehölzpflanzung, privat, ein Gehölz 7,25m²
 13.2.2. Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 13.2.2.1. Gehölzbestand zu erhalten
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 15.3. Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stoppflätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 15.3.1. Spielplatz
 15.3.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN
 16.1. Flurstücksnummer
 16.2. Grenzstein
 16.3. Flurstücksgrenze
 16.4. Gebäude/Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)
19. VERSCHIEDENES
 19.1. Grundstücksnummerierung
 19.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
 19.3. Höhenschichtlinien (1,0m Abstand)
 19.4. Hauptfließrichtung, vorgeschlagen
 19.5. Böschung Bestand
 19.6. Garagenzufahrt vorgeschlagen, bei den Parzellen 8 bis 11 ist die im Plan eingezeichnete Garagenzufahrt verbindlich einzuhalten
 19.7. Vorgeschlagener Garagenstandort, Zufahrt in Pfeilrichtung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.4. Fortsetzung Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1.
Gebäudetyp II (E+I) EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschosse
 Dachneigung 22° - 32°
 Dachstuhl Satteldach, Walmdach, Zeltdach
 Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton
 Farben rot, rotbraun, anthrazit
 unzulässig
 Dachgauben unzulässig
 Zwerghiebel unzulässig
 Dachbretter Wandhöhe max. 0,80 m, bei Balken max. 1,50 m zulässig, an der Traufe gemessen
 max. 6,3 m ab OK natürliches Gelände bergseitig und max. 7,7 m ab OK natürliches Gelände talseitig
Gebäudetyp III (E+I) EG + OG Vollgeschosse
 Dachneigung 0° - 12°
 Dachstuhl Metallblech (Kupfer, Titanzink) o. ä. oder begrüntes Dach oder Dachziegel aus Ton bzw. Dachsteine aus Beton.
 Farben rot, rotbraun, anthrazit
 unzulässig
 Dachgauben unzulässig
 Zwerghiebel unzulässig
 Dachbretter Wandhöhe max. 0,80 m, bei Balken max. 1,50 m zulässig, an der Traufe gemessen
 max. 6,3 m ab OK natürliches Gelände bergseitig und max. 7,7 m ab OK natürliches Gelände talseitig
Gebäudetyp IV (E+I) EG + OG Vollgeschosse
 Dachneigung 10° - 15°
 Dachstuhl verziertes Putzschilf, Titanzink) o. ä. oder begrüntes Dach oder Dachziegel aus Ton bzw. Dachsteine aus Beton.
 Farben rot, rotbraun, anthrazit
 unzulässig
 Dachgauben unzulässig
 Zwerghiebel unzulässig
 Dachbretter Wandhöhe max. 0,80 m, bei Balken max. 1,50 m zulässig, an der Traufe gemessen
 max. 6,3 m ab OK natürliches Gelände bergseitig und max. 7,7 m ab OK natürliches Gelände talseitig
Gebäudetyp V (E+I) EG + 1.OG Vollgeschosse, 2. OG kein Vollgeschosse
 Dachneigung 0° - 12°
 Dachstuhl Flachdach, ggf. geneigtes Putzschilf / Satteldach extensive Dachbegrenzung, Metall in Teilflächen Dachterrassen und Frischhöhe max. 9,3 m ab OK natürliches Gelände bergseitig, Wandhöhe max. 8,4 m ab OK natürliches Gelände talseitig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.6. FIRSHÖHEN
 0.1.6.1. Die Firshöhe darf die zulässige Wandhöhe maximal um folgende Werte überschreiten:
 Gebäudetyp I 5,0 m
 Gebäudetyp II 3,0 m
 Gebäudetyp III und IV 2,0 m
 Gebäudetyp V 3,0 m
0.1.7. STELLPLATZBEDARF
 0.1.7.1. Für die Anzahl und Gestaltung der notwendigen Stoppflätze und Garagen gilt die Stellplatzanzahl der Gemeinde Moosshening
0.1.8. ABSTANDSFLÄCHEN
 0.1.8.1. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
0.2. GRÜNRUND
 0.2.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Anteileise für Grünflächenplanung zu verwenden. Die Anteileise ist Bestandteil der Sitzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
 0.2.2. Die „öffentlichen Grünflächen – Straßenbegleitgrün“ sind als Schotterrasen bzw. Wiesensflächen auszubilden.
 0.2.3. Die „öffentlichen Grünflächen – wegebegleitende Grünflächen, Spielplatz, Regenrückhaltung“ sind als Wiesensflächen auszubilden.
 0.2.4. **Bäume der Wuchsklasse 2**
 Es sind gemäß Planzeichen 13.2.1.1. bzw. 13.2.1.2. Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstabäuser sind bevorzugt im Hochstamm zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.
 0.2.5. **Lockere raumbildende Gehölzpflanzung** (öffentliche Grünflächen und Randsingrünung)
 Die Gehölzpflanzung ist gemäß Planzeichen 13.2.1.3. baumreich anzulegen, 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.
 0.2.6. **Begrünung und Pflege**
 Die Begrünung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
 0.2.7. **Gehölzverhaltung**
 Der im Plan entsprechende gekennzeichnete Gehölzbestand (Planzeichen 13.2.1.3) ist weitestmöglich zu erhalten. Der übrige Gehölzbestand darf entfernt werden, sofern es zur Durchführung der Baumaßnahmen erforderlich ist.
 0.2.8. **Befahr**
 Öffentliche und private Stoppflätze sowie Fußwege innerhalb der Grünflächen sind in wasserdränlässiger Bauweise, als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasengrass, herzustellen. Öffentliche Fuß- und Radwege an Straßen sind als Asphalt- oder Pflasterflächen auszuführen.

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSERWIRTSCHAFT
 Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund soweit es möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenerfülltes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten.
 Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.
 Das Oberflächen- und Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen wird in dezentralen Regenrinnen zurückgehalten.
 Auf jedem Grundstück (ausgenommen Parzelle 3 und 42) muss eine kombinierte Zisterne zur Regenwasserentwässerung und -rückhaltung (Rückhaltevolumen 3 m³) Nutzvolumen kann durch den Eigentümer bestimmt werden) durch den Eigentümer errichtet werden, welche an den Regenwasserkanal angeschlossen wird. Bei insgesamt 20 Parzellen ist das Gefälle auf den Grundstücken so stell, dass eine Regenwasserentwässerung für die Zisterne notwendig wird, sobald die Lage der Zisterne eine bestimmte Tiefe unterschreitet. Diese Tiefe wird individuell für jedes Grundstück berechnet und dem Eigentümer nach dem Bauantrag mitgeteilt.
 Das Oberflächen- und Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in Stauraumkanälen im Straßenbereich gepuffert.
 Die auf den Grundstücken angeordneten Zisternen mit Rückhalteraum und der Stauraumkanal gewährleisten, dass dem Vorklärer nicht mehr Wasser zugeführt wird, als bereits aus dem derzeitigen unbebauten Gebiet zulässig.
 Die Ableitung des Niederschlagswassers aus den Außenbereichsgebieten erfolgt größtenteils oberirdisch über einen zu asphaltierenden Weg mit Randentwässerung, welcher als Wasserkanal angeschlossen wird. Um einen dauerhaften oberirdischen Wasserabfluss, welcher schon bei kleinen Regenereignissen auftreten würde, zu vermeiden, wird zusätzlich ein Regenwasserkanal entlang des Wegs geplant, der in das Regenrückhaltebecken entwässert.
 Die Regenwasserumleitung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser“ und DIN A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgrundes nachzuweisen. Sofern sie in den Geltungsbereich der DIN 19700 für Regenrückhaltebecken fallen sind die Rückhalteentwässerungen gemäß dieser zu errichten. Die Entleerung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landesamt Landschaft zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.
 Für Parzellen 9, 10, 11, 12 müssen sowohl Schmutz-, als auch Regenwasserkanäle durch den Eigentümer errichtet werden. Es wird ein Plan mit individuellem Entwässerungskonzept für jede Parzelle erstellt. Dieser Plan wird jedem Grundstückseigentümer nach dem Bauantrag zugestellt.
 Für Parzellen 9, 10, 11, 12 müssen sowohl Schmutz-, als auch Regenwasserkanäle durch den Eigentümer errichtet werden. Es wird ein Plan mit individuellem Entwässerungskonzept für jede Parzelle erstellt. Dieser Plan wird jedem Grundstückseigentümer nach dem Bauantrag zugestellt.
B. DENKMALSCHUTZ – Hinweise der Kreisarchäologie Dingolfing-Landau
 Bei dem in siedlungsgeographischer Topografie an einem leichtem SO-Hang nahe dem in der Landesdenkmaltatlist eingetragenen Bodendenkmal D-7340-0155 (Friedhörländliche Reihengräber) gelegenen Planungsbereich handelt es sich um eine archäologische Vermutungslinie im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Die archäologischen Befunde sind hier einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DMSG, welche bei der örtlichen Denkmalbehörde im Landratsamt (Herr Höcker) zu beantragen ist.
 Der Überbauung kann nur zugestimmt werden, wenn der Oberbodenbereich in von baubedingten Bodengriffen betroffenen Bereich frühzeitig vor geplanten Baumaßnahmen im Einvernehmen mit der Kreisarchäologie mittels eines Baggers mit ungeehrter Humusschaukel unter fachlicher Betreuung einer archäologisch qualifizierten Fachkraft durchgeführt wird. Bei Aufdeckung archäologischer Befunde muss die fachgerechte Vermessung, Ausgrabung und Dokumentation der archäologischen Befunde erfolgen. Zur Vermeidung zeitlicher Engpässe wird vorgeschlagen den facharchäologisch betreuten Oberbodenabtrag in den Erschließungsstraßen möglichst frühzeitig, spätestens jedoch 10 Wochen vor dem geplanten Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNRUNDINGSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE
 Die Gemeinde Moosshening hat in der Sitzung vom 14.03.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Johann-Malterer-Ring Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2017 ersichtlich bekannt gemacht.
 Moosshening, den 1. Bürgermeister Baiert
2. FACHSTELLENANHÖRUNG
 Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 BauGB zum Vorrentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.07.2017 eine angemessene Frist vom 07.08.2017 bis 10.09.2017 gesetzt. Zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.03.2018 wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange eine angemessene Frist vom 29.01.2018 bis 02.03.2018 gesetzt.
 Moosshening, den 1. Bürgermeister Baiert
3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Beteiligung und Anhörung für den Vorrentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.07.2017 hat am 07.08.2017 bis 10.09.2017 stattgefunden.
 Moosshening, den 1. Bürgermeister Baiert
4. AUSLEGUNG
 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.01.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2018 bis 02.03.2018 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 19.01.2018 ersichtlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsbilddung vorgebracht werden können.
 Moosshening, den 1. Bürgermeister Baiert
5. SATZUNG
 Die Gemeinde Moosshening hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.04.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Johann-Malterer-Ring Erweiterung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
 Moosshening, den 1. Bürgermeister Baiert
6. INKRAFTTRETEN
 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Moosshening, Rathausweg 2, Unterholthaus, 84164 Moosshening, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und dieser ist unter Vorlegung Auskünfte gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 1 und 4 der § 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.
 Moosshening, den 1. Bürgermeister Baiert

TEXTLICHE HINWEISE

C. LANDWIRTSCHAFT
 Das allgemeine Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit in Kauf genommen werden.
 Die Gemeinde wird sichergestellt, dass die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen ohne Behinderung jederzeit möglich sind.
D. GEHÖLZPFLANZUNGEN
 Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 II des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
E. BRANDSCHUTZ - Hinweise Kreisbrandrat und Gemeinde
Zufahrten:
 Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein. Die Richtlinien Flächen für die Feuerwehr sind dabei einzuhalten.
Löschwasserbereitstellung:
 Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen.
 Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 465, S. 7, Tabelle 1). Der Abstand der Löschwasserhydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.
Hinweis:
 Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anliefern bestimmten Fenstern oder Stollen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt.
Hinweis der Gemeinde Moosshening:
 Für das ausgewiesene Plangebiet ist innerhalb der gesetzlichen Höflichkeit kein Hubrettungsfahrzeug verfügbar, daher hat der Bauherr bei der Errichtung von Gebäuden, deren Oberkante der Brüstung von zum Anliefern bestimmten Fenstern oder Stollen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, für einen zweiten Rettungsweg zu sorgen.

TEXTLICHE HINWEISE

F. Hinweise der Bayernwerk AG
 Für die elektrische Erschließung des Baugbietes ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Die hierzu vorgesehenen Standorte haben wir im beiliegenden Plan markiert. Wir bitten die Gemeinde Moosshening, die dafür notwendige Grundstücksfläche (ca. 25 m²) beim Kauf der öffentlichen Grundstücke mitzuerwerben und uns für den Bau und Betrieb der Trafostation zur Verfügung zu stellen. Ebenso bitten wir Sie, die Trafostation im Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen. Das Stationsgebäude muss mindestens 1,5 m von der Straße entfernt stehen.
 Wegen der dringlichen Sicherung unseres Eigentums werden wir uns zu gegebener Zeit mit der Gemeinde Moosshening in Verbindung setzen.
 Zur Versorgung des Baugbietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschranke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinien für die Planung DIN 1998 zu beachten.
 Die Verklebung der Hausanschluss erfordert die Herdichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der entsprechenden Trasse verlegt werden können. Wir verweisen dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anschlussbetriebsfähigen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch errichten. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bauherrn der Straße als Verursacher übernommen werden.
 Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandzone von je 2,50 m beidseitig von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu werden wir auf das „Merkmale über Baumaßnahmen und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen.
 Im gesamten Planungsbereich sind bereits 20 KV-Mittelspannungs- sowie 0,4 KV-Niederspannungskabel verlegt. Wir bitten Sie, die bestehenden Kabel im Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden ist vor Beginn aller Erdarbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, eine Planaukunt im unserem Zeichenbüro (Tel. 087 196639-338; Email: Planaukunt-Altort@bayernwerk.de) einzuholen. Falls Änderungen an unseren bestehenden Anlagen notwendig sind, das geplante Baugebiet wird von zwei 20 KV-Kabeln durchquert, bitten wir Sie sich frühzeitig mit uns in Verbindung zu setzen. Auf jeden Fall ist im Vorfeld die Kostenklärung zu klären.
 Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BOV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

TEXTLICHE HINWEISE

G. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN
 Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird extern auf folgendem Flurstück nachgewiesen:

Flurstückennummer	1049 und 1064/B (III)
Gemarkung	Langthall
Gemeinde	Moosshening
Eigentümer	Gemeinde Moosshening
Bestand	Acker bzw. Grünland
Maßnahmen	Biodiversifizierung, Gehölzpflanzung mit standortheimischen Gehölzen, Ansaat von Arten artenreicher Saumen, Ansaat artenreiches Extensivgrünland, Anlage Extensivweide mit verzeihlichen Obstbäumen
Entwicklungsziel	Waldmatt, artenreicher Saumen, Extensivgrünland, Feldgehölz
Anerkennungsfaktor	1,0
Grundstücksgroße	42414 m²
Berechnete Ausgleichsfläche	2706 m²

 Detaillierte Angaben zu den Ausgleichsflächen sind dem Maßnahmen- und Ausgleichsflächenplan im Anhang des Umweltvertrages zu entnehmen.
 Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Leitfaden „Eingriffregelung in der Baukplanung“ zeitlich nach dem Eingriff umzusetzen. Nach § 14 Abs. 1 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft ...Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserpiegels, die Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Der Eingriff liegt somit mit der tatsächlichen Umsetzung bzw. Umgestaltung der Fläche vor, also z.B. bei Herstellung der Erschließung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.
 Alle Flächen sind durch die Gemeinde an das Ökolandkatalister des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Roter-Haus-Strasse 12, 95030 Hof/Saale zu melden.

Die in den textlichen Hinweisen genannten Regelwerke sind bei folgenden Quellen zu beziehen:
 ATV-DWA: DWA - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Kundenzentrum, Theodor-Heuss-Allee 17, 53173 Hennef
 Internet: www.atv.de
 VDE: VDE-Vorlag GmbH, Bismarckstraße 33, 10625 Berlin
 Internet: www.vde-vorlag.de
 Bruth: Bruth Verlag GmbH, Burggasse 11, 10787 Berlin
 Internet: www.bruth.de
 DIN: Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. Technisch-wissenschaftlicher Verein, Josef-Wilmer-Strasse 13, D-53173 Bonn
 Internet: www.dgwv.de

Bebauungs- und Grünordnungsplan Johann-Malterer-Ring Erweiterung
 Gemeinde: Moosshening
 Landkreis: Dingolfing-Landau
 Reg.-Bezirk: Niederbayern
 Norden
 1:1000

PRÄAMBEL
 Die Gemeinde Moosshening vertritt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Bayerischen BauGB i.F.F. der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz. 2.02.2017 (BGBl. I S. 208) im Nr. 20/2017, sowie des Art. 21 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (GBl. der Bayerischen Staatsregierung vom 14.08.2017 (GVR. Nr. 1920/17, S. 588), zuletzt geändert durch § 4-Gesetz vom 12.01.2018 (GVR. S. 379) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.F.F. der Bekanntmachung, 22.08.1998 (GVR. S. 796, BayRS 200-1-16, zuletzt geändert durch § 4-Gesetz vom 12.01.2018 (GVR. S. 379) sowie der Bauordnung (BayBO) vom 28.06.1962, regelt durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan ab § 14 BauGB.

PLANTEAM
 Ingenieurbüro Christian Lobl
 STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPANUNG
 OBJEKT-ERSCHLÜSSUNGSPLANUNG
 VERMESSUNG-GEODATENSYSTEME
 Landshut, den 8. Mai 2018
 Dipl.-Ing. (FH) Christian Lobl
 Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühlenters
 fon 0871/9376722 - fax 0871/9376723
 mail@b-planteam.de - www.b-planteam.de
 Bauverluft: 04.07.2017
 Entwurf: 06.01.2018
 Vorarbeiten: Achter
 Zeichnungsnummer: 8 2018-3269/Entwurf