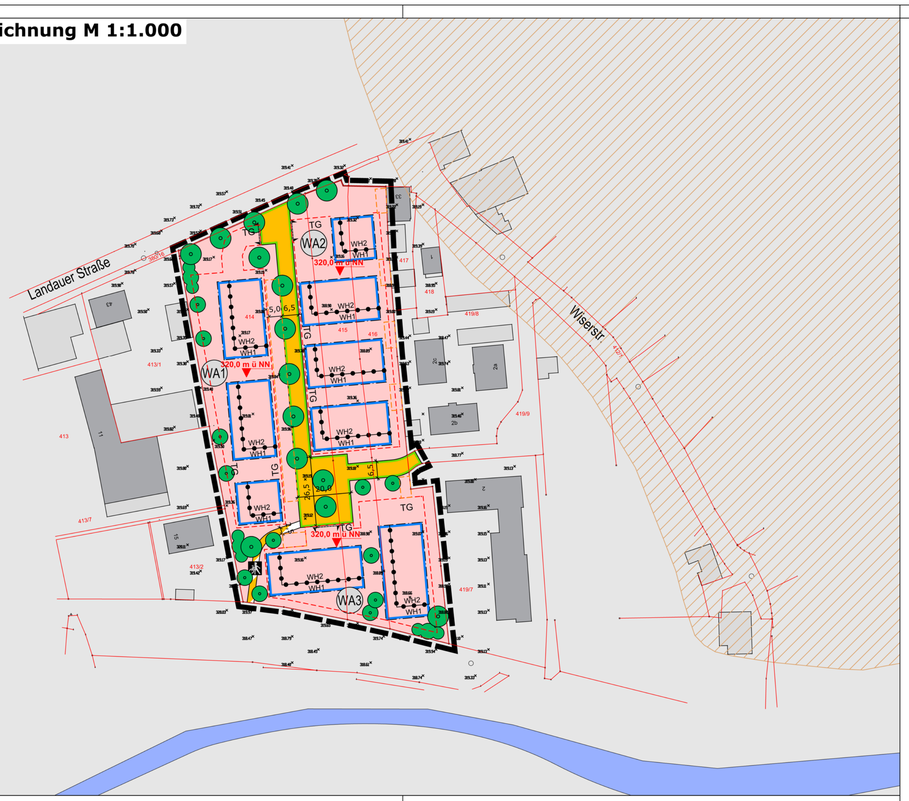
I. Planzeichnung M 1:1.000



Präambel

Die Stadt Plattling im Landkreis Deggendorf erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Wohnen an der Mühlbach-Promenade" im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Wohnen an der Mühlbach-Promenade" im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 09.12.2019 maßgebend.
Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Wohnen an der Mühlbach-Promenade" im beschleunigte Verfahren gemäß §13 a BauGB besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 09.12.2019, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 09.12.2019
3) Schalltechnisches Gutachten von Hoock & Partner vom 09.12.2019

Stadt Plattling, den __.__.____,

Erich Schmid, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA1-3 — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4BauNVO. mit den Bereichen WA 1-3. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

2.2 TG — Baugrenze für Tiefgarage (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

2.3 Baugrenze für Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze, Zugänge und Gemeinschaftsanlage für Müll und Fahrräder (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

3.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

3.2 Straßenbegrenzungslinie

3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh-/Radweg öffentlich

3.4 Tiefgarageneinfahrt

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)

4.2 Nutzungsartengrenze (§16, Abs. (5) BauNVO hier: unterschiedliche Wandhöhen

4.3 320,0 m ü NN — festgesetzte Bezugshöhe (§9, Abs. (3) BauGB)

5.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 **zu pflanzende Einzelbäume :**

5.1.1 Laubbaum I. Ordnung gemäß Artenliste Punkt V, 3.1. Eine lagemäßige Standortverschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

5.1.2 Laubbaum II. Ordnung gemäß Artenliste Punkt V, 3.2. Eine lagemäßige Standortverschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

5.2 Pflanzung einer Strauchgruppe bestehend aus 10-15 Sträuchern . Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt V, 3.3 zu erfolgen.

III. HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

1.2 419/8 — Flurstücksnummer

1.3 Hauptgebäude

1.4 Nebengebäude

1.5 Bemaßung

1.6 386,6 — Bestandshöhe

1.7 Bodendenkmal

1.8 Hochwassergefahrenfläche HQ extrem und zudem geschütztes Gebiet HQ 100 (=Bereiche, die hinter Hochwasserschutzeinrichtungen z. B. Deichen liegen)

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

1.1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO)

1.1.1 **Grundflächenzahl = GRZ:**
maximal 0,4
Die GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BNVO Nr. 1-2 bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden. Für Tiefgaragen ist eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,8 zulässig.

1.1.2 **Geschossflächenzahl =GFZ**:
maximal 1,2

1.1.3 **Wandhöhe (/Firsthöhe) = WH:**
maximal zulässige Wandhöhe in Metern.
Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.
Hauptgebäude: WH1: 10,00 m; WH2: 13,00 m
Nebenanlagen: WH: 3,00 m

Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. 4.3 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand / Attika.

1.1.4 **Bauweise:**
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. maximale Gebäudelänge 50m.

1.2 Wohneinheiten
(§ 9, Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten:
WA1: insgesamt 33 Wohneinheiten für den gesamten Bereich
WA2: insgesamt 46 Wohneinheiten für den gesamten Bereich
WA3: insgesamt 35 Wohneinheiten für den gesamten Bereich

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 12 und 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind **nur** Zufahrten, Fußwege, Terrassen und Nebenanlagen nach § 14(2) BauNVO zulässig. Die Terrassen sind nur in einer maximal Tiefe von 2,0 m über die Baugrenze hinaus zulässig.

1.4 Abstandsflächen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Für den Abstand zur westlichen Grundstückgrenze gilt für das gesamte Wohngebiet die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO einzuhalten. Für den Abstand zu der nördlichen, östlichen, südlichen und der Gebäude auf dem Baugrundstück untereinander gilt eine Abstandflächentiefe von mindestens H 0,5.
Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe unter Punkt II. 6.3 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Attika.
Abweichend von Art. 6 Abs 9 Nr. 1 sind entlang der östlichen Grenze maximal 4 Nebengebäude in einer maximalen Länge von 8,0 m in den dafür planlich festgesetzten Baufenstern (siehe Punkt II 2.3) zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BayBO

2.1 **Dachform und Dachneigung**
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
Hauptgebäude: Flachdach
Nebenanlagen: Flachdach, Pultdach
Pultdach: 5 °- 13°
Flachdach: bis 5 °

2.2 **Dachdeckung**
Für Hauptgebäude sind ausschließlich bekieste Dächer und Gründächer erlaubt.
Für Nebenanlagen sind nur beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun- und Grautönen, Blechdach verzinkt, bekieste Dächer und Gründächer erlaubt.
Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig.
Solaranlagen sind nur auf den Nebenanlagen in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

2.3 **Fassadengestaltung**
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN
(Art. 81 BayBO)
Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück innerhalb der hierfür festgesetzten Tiefgarage unterzubringen.
Folgender Stellplatzschlüssel wird pro Wohneinheit im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt:
- 1,5 Stellplatz / Wohneinheit

4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

4.1 **Aufschüttungen und Abgrabungen**
Aufschüttungen von max. 1,00 m und Abgrabungen von max. 0,5 m sind zulässig.

4.2 **Stützmauern**
Stützmauern sind nur in einer maximalen Höhe von 0,5 m im Bereich der inneren Erschließungsstraße und nur im Bereich der Tiefgarageneinfahrten in einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Mischwasserkanal in der Landauer Straße und/oder Wiserstraße zuzuführen.

Niederschlagswasser
Eine Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal ist nicht möglich. Es sind die Vorgaben des Bayrischen Wassergesetzes anzuwenden. Das Niederschlagswasser ist falls möglich vor Ort zu versickern (Arbeitsblatt DWA- A 138). Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter (Mühlbach = Gewässer 3.Ordnung) eingeleitet werden (DWA-ATV, A 117) welcher südlich des Plangebietes auf dem Flst. Nr. 2349 verläuft (Eigentum Stadt Plattling).

6.0 EINFRIEDUNG
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

6.1 **Art und Höhe der Einfriedung**
Zum öffentlichen Straßenraum entlang der Landauer Straße ist entlang der Grenze eine Mauer in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
An den seitlichen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedung in Form von Zäunen max. 1,50 m ab OK fertiges Gelände betragen.

6.2 **Zaunsockel**
Aus dem Gelände hervorstehende Zaunsockle sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

7.0 LÄRMSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zulässigkeit schutzbedürftiger Frei- und Außenwohnbereiche

Im Anschluss an die in Abbildung 1 rot gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Fassaden dürfen keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Dachterrassen) entstehen.

Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche, die im Anschluss an die in Abbildung 1 grün gekennzeichneten Baugrenzen/Fassaden entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere, baulich gleichwertige Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen an Balkonen oder Dachterrassen) so abzuschirmen, dass der tagsüber geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag}$ = 59 dB(A) der 16. BImSchV in einem – von der Wohnungsgröße abhängigen – Teilbereich nachweislich eingehalten wird. Die Schallschutzmaßnahmen müssen eine Luftschalldämmung R'w ≥ 30 dB aufweisen und witterungsbeständig und fugendicht ausgeführt werden. Je wohnungszugehörigem Freibereich ist pro 10 m² Wohnfläche mindestens 1 m² schallgeschützter Freibereich in einer Immissionshöhe von jeweils 2,0 m über FOK nachzuweisen. Dieser Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

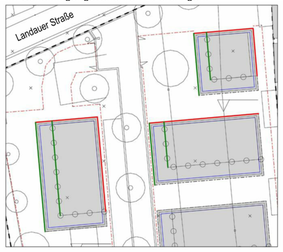


Abb. 1: Kennzeichnung der Fassaden, auf die sich die o.g. Festsetzung bezieht

- Passiver Schallschutz

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den in Abbildung 2 rot gekennzeichneten Baugrenzen/Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensteraunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

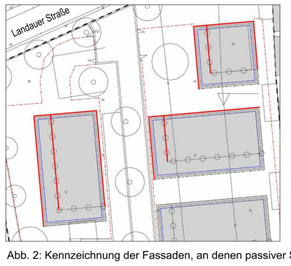


Abb. 2: Kennzeichnung der Fassaden, an denen passiver Schallschutz notwendig ist

- Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) zu erfüllen.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Allgemeines
Die zu begrünenden Freiflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den nachfolgenden Pflanzqualitäten zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan und im Text festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen dürfen auch Ziergehölze verwendet werden. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 20 -25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 **Nicht überbaute Grundstücksfläche**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/5 der begrünten Fläche muss mit Sträuchern aus der Artenliste Punkt 3.3.3 bepflanzt werden. Je 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen und Bäume können angerechnet werden.

2.2 **Stellplätze**
Die Baumscheiben im Bereich der Stellplatzflächen müssen eine Größe von mindestens 2,00 m Breite und 3,00 m Länge aufweisen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Tilia cordata	- Winter-Linde
Platanus acerifolia	- Platane

3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG

Acer campestre, in Sorten	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus carrierei, in Sorten	- Apfel-Dorn
Prunus avium, in Sorten	- Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia	- Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Mindest- Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Walnuss: als Sämling

3.3 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER

Corylus avellana	- Hasel
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Kätzchen-Weide
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hunds-Rose
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

VI. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Auf die im Geltungsbereich vorkommenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) sind zu achten, sie dürfen durch die Baumaßnahmen nicht beschädigt werden.
Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt.Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6- zu beachten.

2.0 LÖSCHWASSER
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz **oder auf sonstige Weise von der Stadt Plattling** bereitgestellte Maß **von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden)** gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

3.0 DENKMALSCHUTZ
Bodendenkmal
Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß nachrichtlicher Darstellung im Plan folgendes Bodendenkmal vorhanden:
- *"D-2-7243-0390: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der historischen Marktsiedlung von Plattling."*

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

4.0 GRENZABSTÄNDE
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe; 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

5.0 BAUMATERIALIEN
Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,....).

6.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

7.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

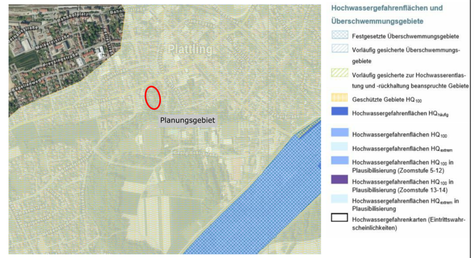
Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

8. BEHINDERTENGERECHTER AUSBAU
Die einzelnen Bauanträge sind mit dem örtlichen Behindertenbeauftragten abzusprechen.

9. LÄRMSCHUTZ
Lärmabgewandte Grundrissorientierung
Wohnungsgrundrisse sollten so organisiert werden, dass in den in Abbildung 3 rot gekennzeichneten Baugrenzen/Fassaden keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von Schlaf- oder Kinderzimmern notwendig sind.

Abb. 3: Kennzeichnung der Fassaden, auf die sich der o.g. Hinweis bezieht

10. HOCHWASSERGEFAHRENFLÄCHE UND WASSERSENSIBLER BEREICH
An Hand der Karte des Bayern-Viewer Aqua (Bild unten) ist ersichtlich, dass der geplante Standort in einer Hochwassergefahrenfläche HQ extrem und zudem im geschützten Gebiet HQ 100 liegt. Geschützte Gebiete sind Bereiche, die hinter Hochwasserschutzeinrichtungen (z. B. Deichen) liegen. Die Schutzeinrichtungen sind hier auf ein HQ100 ausgerichtet. Die dahinter liegenden geschützten Gebiete können in seltenen Fällen auch bei einem HQ100 überflutet werden (z. B. bei Deichbruch). Die gelb-schraffierte Darstellung soll auf dieses Risiko hinweisen. Es ist zu beachten, dass sich in der Realität, abhängig davon an welcher Stelle eine Schutzeinrichtung versagt, auch Wassertiefen einstellen können, die von der Darstellung in den Karten abweichen.
Zudem liegt das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich.



ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE
Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.

M 1:1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Wohnen an der Mühlbachpromenade"

Stadt Plattling
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: Nov. 2019

Koordinatensystem: Gauss-Krüger

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichungen 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.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat von Plattling hat in der Sitzung vom __.__.____ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Wohnen an der Mühlbachpromenade" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat von Plattling hat mit Beschluss vom __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Wohnen an der Mühlbachpromenade" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i. d. F. vom __.__.____ gebilligt.
Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

3. Beteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Wohnen an der Mühlbachpromenade" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom __.__.____ wurden die Öffentlichkeit in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ unterrichtet.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Wohnen an der Mühlbachpromenade" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom __.__.____ erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Wohnen an der Mühlbachpromenade" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Plattling hat mit Beschluss vom __.__.____ den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Wohnen an der Mühlbachpromenade" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Stadt Plattling , den __.__.____
Erich Schmid, 1. Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Wohnen an der Mühlbachpromenade" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Wohnen an der Mühlbachpromenade" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Plattling , den __.__.____
Erich Schmid, 1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 09.12.2019

ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7
94547 Iggensbach
Tel.+49 9903 20 141-0
Fax.+49 9903 20 141-29

Kapuziner Strasse 15
84503 Altötting
Tel.+49 8671 95 76 57
Fax.+49 8671 95 76 27

info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de