A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. **Grenzen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. **Art der Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
Schank- und Speisewirtschaften sind in diesem Bereich unzulässig. (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen und max. Wandhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

WH=6,00 m — Wandhöhe an der Traufseite talseitig maximal 6,00
die Wandhöhe wird bestimmt gemäß
Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO

4. **Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB und § 21a, 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
(Doppel- u. Reihenhäuser sind nicht zulässig)

Baugrenze
Die Abstandsflächen gemäß Art 6 BayBO sind einzuhalten.
Abweichend davon dürfen Garagen und Nebengebäude im Sinne von Art. 6 Abs. 9 entsprechend der dargestellten Baugrenzen auch in Grenznähe (mit einem Mindestabstand von 1,00 m) errichtet werden.

Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Flächen für Stellplätze

Firstrichtung vorgeschrieben

Nur innerhalb dieser Kennzeichnung ist eine Einfriedung zulässig

5. **Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen

6. **Private Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

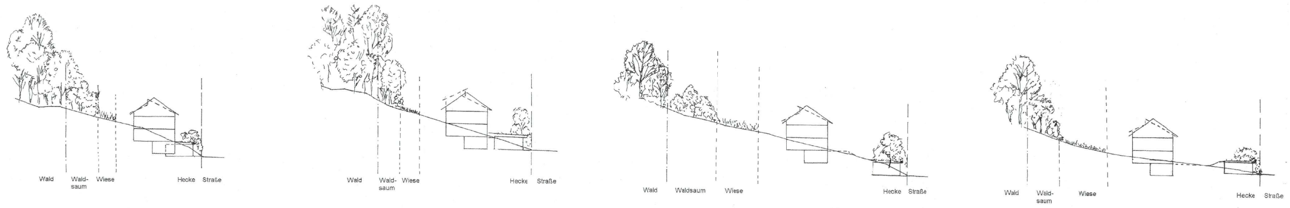
Aufgegliedert dargestellt nach unterschiedlichen Lebensräumen:
Entsprechende Maßnahmen u. Ziele der textlichen Festsetzungen sind zu beachten.

- wertvoller Buchenmischwald mit ökologischen Aufwertungsmaßnahmen als Ausgleichsfläche
- Waldsaumbereich / Gehölze
- Waldsaumbereich / Hochstaudenfluren
- extensiv genutzte Wiesenfläche
- Hangwasseraustritt mit Verrässungsbereich
- zu erhaltene artenreiche Baum- und Strauchhecke
- Baum- und Strauchhecke geringerer Bedeutung
- zu pflanzende Baum- und Strauchgruppen
- Umgrenzung der Flächen, bei denen durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen eine ökologische Aufwertung erzielt wird.

Die privaten Grünflächen sind entsprechend der textlichen Festsetzungen anzulegenund zu unterhalten.

B. PLANZEICHEN ALS HINWEIS

1. vorgeschlagene Gebäude
2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3. Parzellennummer
4. bestehendes Gebäude
5. bestehende Grundstücksgrenzen
6. aktuell aufgemessene Abgrenzung des Waldrandes
7. im Katasterkartenwerk festgelegte Waldgrenze
8. Private Grünfläche ohne besondere Gestaltungsmaßnahmen oder Pflanzverpflichtung



SCHNITT PARZELLE 1 M 1 : 500

SCHNITT PARZELLE 2 M 1 : 500

SCHNITT PARZELLE 3 M 1 : 500

SCHNITT PARZELLE 4 M 1 : 500

UNTERSCHIEDLICHE ZONIERUNG UND BAUVORSCHLÄGE
DARGESTELLT DURCH PRINZIPSCHNITTE IM MASSTAB 1 : 500

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke der Flur-Nr. 2441; Flur-Nr. 2442; Flur-Nr. 2443; Flur-Nr. 2443/1; Flur-Nr. 2444 sowie auf Teilflächen aus Flur-Nr. 2435/2; Flur-Nr. 2437/50 und Flur-Nr. 2437/52 der Gemarkung Burg.
Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereches ist die Darstellung im Plan.

2. **Art der baulichen Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.
Innerhalb des Gebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Schank- und Speisewirtschaften mit Rücksicht auf die benachbarten Wohnungen ausgeschlossen.
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen und die max. Wandhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

3.1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,3**.

3.2. Die maximale Wandhöhe an der Traufseite talseits beträgt **6,00 m**.
Die Wandhöhe wird bestimmt gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

3.3. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zur Einfügung der Häuser bis maximal 1,30 m zulässig.
Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhe.
Geländeveränderungen sind auf das unumgängliche notwendige Maß zu beschränken.

4. **Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen**

4.1. Es ist die offene Bauweise festgesetzt. **o**

4.2. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. **E**

4.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

4.4. Die Abstandsflächen gemäß Art 6 BayBO sind einzuhalten.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 ist bei Garagen und Nebengebäude ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBo finden nur in diesem Ausnahmefall Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBo keine Anwendung.

5. **Zahl der Wohneinheiten**

Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. **Dächer der Hauptgebäude**

6.1. Es sind nur Sattel- oder gegeneinander versetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 25°-35° und begrünte Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°-35° zulässig.

6.2. Die Stellung der Gebäude ist entsprechend der im Plan eingetragenen Firstrichtung vorzunehmen.
Die Längsausrichtung des Gebäudes hat parallel zur eingetragenen Firstrichtung zu erfolgen.

6.3. Die Dachdeckung hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen gleicher Farbgebung zu erfolgen.
Grasdächer sind zulässig.

6.4. Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

6.5. Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von je 1,30 m² zulässig.

6.6. Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.7. Kamine sind so zu legen, daß sie in Firstnähe aus dem Dach stoßen.

6.8. Die Oberkante von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen darf bei geneigten Dächern maximal 30 cm höher als die Dachfläche und bei Flachdächern maximal 90 cm höher als die Dachfläche liegen.

7. **Unterkellerung der Gebäude**

7.1. Die Unterkellerung der Wohnhäuser ist auf die südliche Hälfte der Gebäude beschränkt, um den Eingriff in der Hang möglichst gering zu halten.

8. **Garagen und Nebengebäude**

8.1. Flächen für Garagen/Stellplätze/Nebengebäude.
Garagen/Stellplätze/Nebengebäude sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig

8.2. Um den Eingriff in den sensiblen Hang so gering wie möglich zu halten, ist es zulässig, die Garagen mit einem verringerten Abstand von minimal 1,5 m vom Fahrbahnrand zu errichten.

8.3. Die Garagen sind mit einem automatischen Toröffner zu versehen, um Verkehrsbehinderungen zu reduzieren.

8.4. Die Garagen sind in den vorhandenen Hang einzupassen und mit einem bepflanzten Dach (Gründach) zu versehen.
Es sind begrünte Pult- und Flachdächer zulässig. Eine sich dem bestehenden Gelände anpassende Anschüttung auf den jeweiligen Dächern ist zulässig.
Auf entsprechende Schubsicherung und Geländer ist zu achten.

8.5. Die Baugruben für die Garagen können vermutlich nicht frei geböscht werden. Hier wird wahrscheinlich ein Baugrubenverbau erforderlich. Des Weiteren müssen die Garagen entsprechend rückverankert werden, um den Hangdruck aufnehmen zu können.
Ein Baugrundgutachter ist rechtzeitig vor Beginn der Baugrubenaushubarbeiten hinzuzuziehen, um eine geeignete Hangverbauung zu erzielen und um eine Kontrolle der Baugrundsituation und eine Abnahme der Baugrube und Böschung sicher zu stellen. (siehe auch Festsetzung C.13.)

9. **Stellplätze**

9.1. Zusätzliche Stellplätze sind nur innerhalb der dargestellten Fläche parallel zur Straße zulässig.
Der Hang ist mit geeigneten Maßnahmen abzufangen. Auf eine möglichst natürliche Gestaltung ist zu achten (Trockenmauer, Bepflanzung, Berankung).
Ein Baugrundgutachter ist rechtzeitig vor Beginn der Baugrubenaushubarbeiten hinzuzuziehen, um eine geeignete Hangverbauung zu erzielen und um eine Kontrolle der Baugrundsituation und eine Abnahme der Baugrube und Böschung sicher zu stellen.

9.2 Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien auszuführen:

- Resel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
- Schotterrasen
- Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
- Rasenfugenpflaster
- Natursteinpflaster

Asphaltdecken sind auf privatem Grund nicht zulässig.

10. **Einfriedungen**

10.1. Einfriedungen sind nur innerhalb der engeren Eingriffsfläche zulässig.
In Bereichen mit Pflanzverpflichtung bzw. Erhaltungspflicht wie Waldflächen, Waldsaum, extensive Wiesenflächen, Hecken und Feuchtbiotop sind Einfriedungen nicht zulässig.

10.2. Zäune dürfen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten, sie sind ohne sichtbare Sockel als senkrechter Holzlattenzaun oder als grüner Maschendraht mit Hinterpflanzung auszuführen.

Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

11. **Verkehrsflächen**

Die Trenbeckstraße ist zum Teil als Straßenverkehrsflächen mit in den Geltungsbereich mit aufgenommen worden, um die Erschließungssituation zu verdeutlichen. Daher gibt es hier eine bewußte Überschneidung mit dem BP Nr. 4 „Burg“.

12. **Niederschlagswasser**

12.1. Die versiegelten Flächen sind so gering wie möglich zu halten.

Eine Nutzung des Regenwassers, besonders zum Gartengießen ist anzustreben.
Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist über Versickerungsanlagen dem Untergrund zuzuführen.
Die Versickerungsanlagen sind nach ATV-A 138 zu bemessen.
Weder Grundwasser noch Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf der Kanalisation zugeführt werden, das gilt auch während der Bauzeit.

Nur wenn die Bodenkennwerte eine Versickerung ausschließen, darf das Oberflächenwasser der Regenwasser-Kanalisation zugeführt werden.

Eine Ableitung des Oberflächenwassers direkt auf die Straße ist auch dann unzulässig.

13. **Baugrund, Standsicherheit und Sicherungsmaßnahmen gegen Baumwurf**

Der stark hängige Baugrund besteht hauptsächlich aus schluffigen Sanden und sandigen Schluffen. Dieses ist bei den Bauvorhaben besonders zu berücksichtigen.

13.1. Nachweis bezüglich Standsicherheit

Wegen der stark geneigten Hanggrundstücke, des nicht unproblematischen Untergrunds und des in der Nähe befindlichen Waldes muß vor Baubeginn ein durch einen Prüfsachverständigen gemäß PrüfVBau (PrüfVBau = Verordnung über Prüfingeieure, Prüfämter und Prüfsachverständige im Bauwesen) geprüfter und –hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit- bescheinigter Standsicherheitsnachweis zu folgenden Punkten vorliegen:
a) Sicherung der Baugrube,
b) Aufnahme des Hangschubes/-druckes durch die Gebäude,
c) Aufnahme des Hangschubes/-druckes durch eventuelle Stützmauern,
d) Standsichere Konstruktion von Gebäuden mit mindestens einem Aufenthaltsraum und die ausreichende Dimensionierung ihrer Bauteile zur Aufnahme der aus dem Baumwurf entstehenden Lasten, so dass sich im Gebäude aufhaltende Personen geschützt sind.

Darüber hinaus ist eine abschließende Bescheinigung der ordnungsgemäßen Bauausführung hinsichtlich der Standsicherheit und der Aufnahme der aus dem Baumwurf zu erwartenden Lasten durch den beauftragten Prüfsachverständigen gemäß PrüfVBau vor Bezug der Häuser zu erstellen.

13.2. Nachweis bezüglich Erd- und Grundbau

Wegen der stark geneigten Hanggrundstücke, des nicht unproblematischen Untergrunds sind die Angaben zum Baugrund und dessen Tragfähigkeit durch einen verantwortlichen Prüfsachverständigen für „Erd- und Grundbau“ gemäß der Verordnung über Prüfingeieure, Prüfämter und Prüfsachverständige im Bauwesen (PrüfVBau) zu prüfen und ihre Vollständigkeit und Richtigkeit vor Baubeginn – sinnvollerweise auch vor Erstellung der Standsicherheitsnachweise – zu bescheinigen.
Die Möglichkeit der Versickerung von Dränage- und Dachwässern ist zu prüfen.

14. **Grünordnung**

14.1. Reduzierung der Eingriffsintensität

Wegen der sensiblen ökologischen Gesamtsituation mit Südhanglage, Waldrand, artenreichen Heckenbereichen, extensiv genutzter Wiesenfläche und Hangwasseraustritt mit Röhrichtbereich im Osten ist hier besonderer Wert auf geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu legen.
Der Eingriffsbereich für Bauflächen und Gartenbereiche ist auf den Kernbereich von 3.976 m² zu beschränken.
Die Standorte der Häuser sind durch die Festsetzung von engen Baufenstern so plaziert, daß die Luftaustauschbahnen in den Senkenbereichen von der Bebauung freigehalten werden.

14.2. Vermeidungsmaßnahmen

Die restlichen 20.277 m² des Geltungsbereiches sind entsprechend der Darstellung im Plan als private Grünflächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zu gestalten.

Folgende Lebensräume mit entsprechenden Maßnahmen und Zielen sind zu berücksichtigen:

14.2.1. Buchenmischwald
Maßnahme: Verzicht auf die forstwirtschaftliche Nutzung von Altbaumgruppen.
Zwingend erforderliche Waldschutzmaßnahmen sowie Verkehssicherungsmaßnahmen bleiben dabei unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Zielsetzung zulässig.
Ziel: Erhalt des bodenstabilisierenden Waldrandes sowie Anreicherung ökologisch wertvoller Waldreifestadien.

14.2.2. Waldsaumbereich
14.2.2.a. Waldsaumbereich / Gehölze
Maßnahme: Erhalt einer Sukzessionsfläche mit Bepflanzung einzelner Strauchgruppen nach Pflanzliste.
Ziel: Erhalt bzw. Aufbau eines stabilen artenreichen Waldmantels.

14.2.2.b. Waldsaumbereich / Hochstaudenfluren
Maßnahme: Erhalt einer Sukzessionsfläche mit Bepflanzung einzelner Hochstaudengruppen. Pflegemaßnahme: Rückschnitt von höher wachsenden Pflanzen.
Ziel: Erhalt bzw. Aufbau von artenreichen Hochstaudenfluren. Freihalten des Einflugbereiches für verschiedene Fledermausarten.

14.2.3. extensiv genutzte Wiesenfläche
Maßnahme: Erhalt bzw. Wiederaufbau eines extensiv genutzten Wiesenstreifens.
Ziel: Erhalt der vorhandenen Ökostrukturen in einem Teilbereich, Schaffung eines Pufferstreifens zwischen Waldmantel und Gartenflächen.

14.2.4. Hangwasseraustritt m. Verrässungsbereich
Maßnahme: Erhalt des Hangwasseraustrittes mit Röhrichtgürtel, Entfernung von Aufschüttungen und Unrat, maßvolle Reduzierung des Baumbestandes im Süden und Anlage eines nachgelagerten Muldenbereiches im Süden oder vorgelagerten Muldenbereiches im Nord-Westen.
Ziel: Sicherung der vorhandenen Biotopstrukturen und ökologische Aufwertung des südlichen Randbereiches zur Straße.

14.2.5. artenreiche Baum- und Strauchhecke
Maßnahme: Erhalt der artenreichen Hecken an der Hangkante und besondere Sicherung während der Bauphase.
Ziel: Sicherung der vorhandenen ökologisch wertvollen und bodenstabilisierenden Heckenstrukturen zumindest in dem Bereich wo, für die Erschließung der Grundstücke kein Eingriff erfolgen muß.

14.2.6. Baum- und Strauchhecke geringerer Bedeutung
Maßnahme: Erhalt der vorhandenen Heckenstruktur, aber maßvolle Reduzierung von einzelnen großen und nicht standortgerechten Bäumen.
Ziel: Anpassung der Hangbepflanzung an die artenreiche Baum- und Strauchhecke im östlichen Anschluß, bei gleichzeitiger Reduzierung übermäßiger Verschattung für die nördlich anschließende artenreiche Wiesenfläche.

14.2.7. Baum- und Strauchgruppen
Maßnahme: Anpflanzung einzelner Baum- bzw. Strauchgruppen nach Pflanzliste.
Ziel: Herstellung einer Biotopvernetzung zwischen Waldrand und Heckenbereichen. Zusätzlich Untergliederung der einzelnen Bauparzellen und damit bessere Einbindung in die Landschaft.

14.3. Schutzmaßnahmen während der Bauphase

Der Schutz der zu erhaltenen Biotopstrukturen insbesondere **Waldrand, Heckenbereiche und Feuchtbiotop** sind während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen wie Absperrungen, Bauzäune etc. und entsprechende Kontrollen vor jeglicher Beeinträchtigung wie z.B. Überfahrung, Ablagerung, Verschmutzung usw. zu gewährleisten.
Bei nicht ausreichendem Schutz dieser Biotopstrukturen, sind sie nach der Bauphase in vergleichbarer Weise wieder neu anzupflanzen und zusätzlich Ausgleichsflächen mit mindestens der gleichen Fläche als Ausgleich für die verminderte ökologische Wertigkeit bereitzustellen und anzupflanzen.

14.4. Sicherung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Grundbuch

Um die beschriebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) auf privatem Grund gem. Art. 6a Abs. 4 BayNatSchG sicherzustellen, ist der Gemeinde vor Baubeginn für jedes betroffene Grundstück der Nachweis über die Eintragung einer diesbezüglich beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch für die jeweils zugeordnete Ausgleichsfläche vorzulegen.

Als zugeordnete Ausgleichsfläche gilt die jeweils an das Baugrundstück angrenzende im Plan für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzte Fläche.

Die Ausgleichsflächen sind den einzelnen Bauparzellen wie folgt zugeordnet:

Parzelle 1 — Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 2435/2
Parzelle 2 — Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 2441
Parzelle 3 und 4 gemeinsam — Ausgleichsfläche auf den Fl.Nrn . 2443, 2443/1, 2444 (Teilfl.) und 2437/52 (Teilfl.)

Gemäß § 9 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist eine Bebauung auf den einzelnen Parzellen erst dann zulässig, wenn der Gemeinde eine entsprechende Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch für die der jeweiligen Parzelle zugeordneten Ausgleichsfläche und eine schriftliche Anerkennung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Grundeigentümer vorliegt.

14.5. Ergänzende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aus der saP

Die unter 14.2. und 14.3. beschriebenen Maßnahmen werden noch durch aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) übernommenen Maßnahmen zur Vermeidung (M-Maßnahmen) erweitert und ergänzt. Diese Maßnahmen sind ebenfalls Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes. (siehe auch Umweltbericht bzw.saP.)

14.5.1. **M -01** Festsetzung von Abstandsflächen zwischen Bebauung und Waldrand
Um eine Einschränkung der Verbundstruktur von bestimmten Fledermausarten vor allem durch anlagebedingte Barrieren (z.B. Bebauung) zu vermeiden, ist eine Festsetzung von minimalen Abstandsflächen zwischen geplantem partiell erweitertem Waldrand und zukünftiger Bebauung bzw. privaten Hecken bzw. Gehölzpflanzungen erforderlich.
Als minimale Abstandsfläche zwischen Baukörper und zukünftigem Waldrand sind im westlichen Bereich (Parzelle 1 und 2) 15 Meter festgesetzt, wobei hiervon 10 Meter von Gehölzpflanzungen (privates Grün) frezuhalten sind. Im östlichen Bereich (Parzelle 3 und 4) sind 20 Meter zwischen Baukörper und zukünftigen Waldrand als Abstandsfläche zu erhalten, wobei hier 15 Meter von Gehölzpflanzungen (privates Grün) freizuhalten sind. Der zukünftige Wald ist hierbei als partielle Erweiterung des bestehenden Waldes zu sehen und darf daher nicht hinter der durch das Ingenieurbüro für Vermessung und Geoinformation Hans Ruthus aus Haag im Mai 2003 aufgemessenen Waldgrenze liegen, die auch weitestgehend dem Waldrand zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme zur saP entsprach.

14.5.2. **M -02** Festsetzungen zur artengerechten Ausgestaltung der Waldrandaufwertung
Um Einflugmöglichkeiten für nachgewiesenen oder potentiell vorkommenden Fledermausarten sicherzustellen sind im westlichen Bereich (Parzellen 1 und 2) mindesten 70 m des bestehenden Waldrands weiterhin offen zu erhalten (ca. 60 %). In diesen Bereichen sind außer Wiesenflächen auch zu pflegende Hochstaudenfluren als Entwicklungsziel möglich.
Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs (Parzellen 3 und 4), der bereits einen Waldmantel aufweist, ist eine Vorpflanzung bzw. Erweiterung ebenfalls nur in keinen Teilbereichen wünschenswert. Hier sollten mindestens 80 % des Waldrandes in Tiefe und Ausgestaltung erhalten bleiben.
Als Übergang zum bestehenden Waldrand sind auch hier Hochstaudenfluren erwünscht bzw. zuzulassen. Auf max. 20% des Waldrands können auch Sukzessionsflächen mit dem Entwicklungsziel „Gehölze / Vorwald“ festgesetzt werden.

14.5.3. **M -03** Festsetzungen zum Schutz potentieller Habitate der Zauneidechse
Zum Schutz der Habitate der Zauneidechse ist die Errichtung eines Schutzzaunes vor Baubeginn, aus einzelnen, eingerammten Holzpflocken (z. B. Fichtenstämme D 10 cm, Höhe max. 1,5 über GOK) im Abstand von maximal drei Metern mit durchlaufendem Querholz als Durchfahrtssperre in einem Abstand von mindestens fünf Metern zum Waldrand (Parzellen 1-4) bzw. zum Rand des Quellsumpfkomplexes im Osten von Parzelle 4 sicherzustellen.

14.5.4. **M -04** Festsetzungen zum Zeitpunkt von Rodungsarbeiten
Um Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wie „Tötung“ von Vögeln (v. a. Nestlinge) bzw. Entwicklungsformen (Eier) sowie die Zerstörung Fortpflanzungsstätten (saisonal genutzte Nester) bei der Rodung von Teilen der Hecke zu vermeiden, ist eine Rodung auf die Zeit außerhalb der Vogelbrutzeit zu beschränken. Für die nötigen Rodungsarbeiten ist somit ein Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar festgesetzt.

CEF-Maßnahmen zum Ausgleich:
Ebenfalls aus der saP übernommen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die die kontinuierliche ökologische Funktionalität sicherstellen:

14.5.5. **CEF-01** Sicherung der Hangleite
Der Hangleitenwald auf den Flurstück-Nr. 2435/2, 2441, 2442, 2443/1, 2443 ist dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen und als von Rot-Buchen (Fagus sylvatica) dominierter Bestand zu erhalten.

Um der Schutzwaldfunktion des Bestandes Rechnung zu tragen ist eine einzelstammweise Entnahme von Altbäumen mit dem Ziel der Bestandserhaltung bzw. der Bestandsverjüngung weiterhin gestattet, solange diese Arbeiten Größe, Erhalt und Charakter des Bestandes nicht entgegenwirken.
Durch eine Aufarbeitung im Bestand bleiben sensible Bereiche wie die aufzuwertenden Waldränder und Hochstaudenfluren sowie der Quellsumpf-Komplex unangetastet und es wird der Entstehung von Soll-Erosionsrinnen entgegengewirkt (vgl. MELKA-MÜLLER 2005).
Die in CEF-02b festgesetzten Biotopbäume sind nicht zu entnehmen und auch nach ihrem Zusammenbruch im Bestand zu belassen.

14.5.6. **CEF-02** strukturelle Verbesserung der Hangleite
Um die ökologische Funktionalität und die Habitatqualität für die waldgebundenen Fledermäuse und der höhlen- und spaltenbrütenden Avifauna dem Vorsorgegedanken entsprechend, aufrechtzuerhalten, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

CEF-02a Fledermauskästen
Anbringen einer Gruppe von Fledermauskästen im Hangwald zur kurzfristigen strukturellen Aufwertung. Die Umsetzung der Maßnahme ist bis zu Beginn der Umsetzung des Vorhabens nachzuweisen.

Vorgaben Fledermauskastengruppe:

- 2 Stück Flachkästen, z. B. Fa. Schwegler Typ 1 FF oder gleichwertig
- 3 Stück Rundkästen, z. B. Fa. Schwegler Typ 2 FN oder gleichwertig
- 2 Stück Großraumkästen, z. B. Fa. Schwegler Typ 1 FS oder gleichwertig

Die Fledermauskästen sind fachlich fundiert und forstwirtschaftlich sachgerecht anzubringen. Sie sind lagegenau zu dokumentieren und 5 Jahre zu warten bzw. bei Verlust zu ersetzen.

CEF-02b Biotopbäume
Ausweisung von 12 Stück Biotopbäumen im Hangwald, die dauerhaft aus der Nutzung genommen werden, zur mittel-langfristigen strukturellen Aufwertung. Die Umsetzung der Maßnahme ist bis zu Beginn der Umsetzung des Vorhabens nachzuweisen.

Vorgaben Biotopbaum:

- Laubbaum
- Brusthöhendurchmesser mindestens 40 cm
- oder Bäume, die bereits eine ökologische Funktion für Fledermäuse / die betroffenen Arten der Avifauna erfüllen (Höhlenbäume, Bäume mit ausgeprägten Spaltenquartieren)

Die Biotopbäume sind fachlich fundiert auszuweisen, dauerhaft zu markieren und lagegenau zu dokumentieren. Sie sind so auszuwählen, dass sie unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit ihren Zusammenbruch im Bestand erfahren können.

14.6. Schutz des Mutterbodens

Auf Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB und DIN 18 915 ist zu achten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist behutsam zu lagern und vor Vernichtung zu schützen.

14.7. Pflanzliste

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumarten für gebäudenahe Pflanzungen.
Viele Pflanzen oder Pflanzenteile enthalten giftige Stoffe, die gerade bei Kindern zu Reizungen oder Vergiftungserscheinungen führen können. Diese Pflanzen werden in der Pflanzliste mit (bg) für „bedingt giftig“ gekennzeichnet.

Die privaten Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

BAUM- UND STRAUCHHECKEN / WALDSAUM / BAUMGRUPPEN

Bäume:			
Acer preudoplatanus	-	Berg-Ahorn	
Fraxinus excelsior	-	Esche	
Prunus avium	-	Vogelkirsche	
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel	
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Quercus robur	-	Stiel-Eiche	(bg)
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	
Tilia cordata	-	Winter-Linde	
Juglans regia	-	Walnuß	
Obstbaumhalb- und Hochstamm			
Sträucher			
Acer campestre	-	Feld-Ahorn	
Cornus sanguinea	-	Roter-Hartriegel	(bg)
Corylus avellana	-	Haselnuß	
Prunus spinosa	-	Schlehdorn	
Prunus padus	-	Traubenkirsche	
Rosa spec.	-	Heckenrosen	
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder	
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne	
Rahmnus fragula	-	Faulbaum	(bg)
Carpinus betulus	-	Hainbuche	
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	
Ligustrum vulgaris	-	Gemeiner Liguster	(bg)
Rubus idaeus	-	Himbeere	
Rubus fruticosus	-	Brombeere	

PFLANZFLÄCHEN ZUR INNEREN GLIEDERUNG

Bäume: siehe Baum- und Strauchhecken

Sträucher:			
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne	
Cornus mas	-	Kornelkirsche	
Rosa arvensis	-	Feld-Rose	
Rosa pimpinellifolia	-	Alpen-Rose	
Viburnum latana	-	Wolliger-Schneeball	(bg)

RHIZOMPFLANZUNG IM MULDENBEREICH

Carex elata	-	Steif-segge
Iris pseudacorus	-	Gelbe Schwertlilie
Phragmites australis	-	Schilf
Ranunculus aquatilis	-	Wasser-Hahnenfuß
Sparganium erectum	-	Aufrechter Igelkolben
Typha latifolia	-	Breitblättriger Rohrkolben

nicht zulässig sind Koniferen und panaschierte sowie buntlaubige Laubbaumsorten

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes und der saP sind in den Bebauungsplan mit eingearbeitet und gelten als Bestandteil des Bebauungsplanes.

15. **Belange des Denkmalschutzes**

15.1. „Wegen eines vermuteten Bodendenkmals ist vor allen Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches, bei denen es zu Oberbodenabtrag oder Erdarbeiten kommt, eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.“

D. HINWEISE DURCH TEXT UND EMPFEHLUNGEN

1. **Energienutzung**

Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserpumpe, Sonnenkollektoren) ist, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, der Vorrang gegenüber herkömmlichen Energieträgern (Öl, Gas, Kohle etc.) zu geben. Eigene Stromerzeugung über Photovoltaik-Anlagen ist anzustreben.
Allgemein sind Konzepte wie aktive und passive Solarnutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung usw., soweit wie möglich zu berücksichtigen.

2. **Einheimische Rohstoffe**

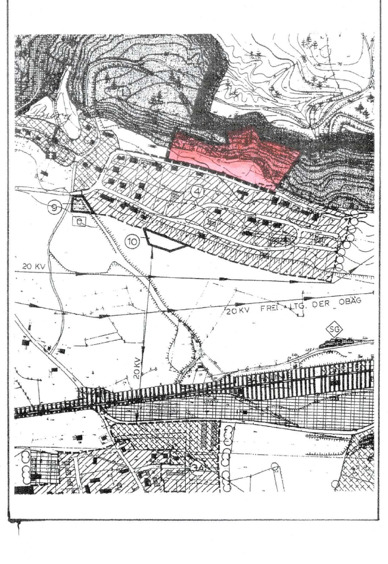
Die Verwendung von einheimischen, nachwachsenden Rohstoffen im Bereich des Innen- und Außenausbaues ist anzustreben.

Die Hinweise durch Text in der Begründung sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

E. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.08.1997
BauNVO (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990
BayBO (Bayer. Bauordnung) vom 14.08.2007
PlanzVO (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990
BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
In der aktuellen Fassung

Übersichtslageplan M 1 : 5000



F. VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom ..23.03.2004..
die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..06.07.2004.. ortsüblich bekannt gemacht.

2. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat von Winhöring hat am ...25.01.2005.. den Vorentwurf und die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur Auslegung beschlossen.
Die Bekanntmachung ist am .24.03.05 erfolgt

3. AUSLEGUNG (Offenlegung)
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...01.04.2005.. bis .. 02.05.2005.. sowie erneut vom ..02.05.2008.. bis ..03.06.2008.. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

4. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.03.2005 sowie erneut mit Schreiben vom ..29.04.2008.. mit der üblichen Monatsfrist.

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom ...17.02.2009.. den Bebauungsplan in der Fassung vom ~~23.09.2008~~ 17.02.2009 gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 03.07.2009 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf Vorschriften der §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuches (BauGB) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.
Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Winhöring .... den 03. Juli 2009
Gemeinde
1. Bürgermeister
Dafemer

GEMEINDE WINHÖRING

BEBAUUNGSPLAN
NR. 4 „BURG“ - ERWEITERUNG
„NÖRDLICH DER TRENBECKSTRASSE“

MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN	**BESCHLUSSFASSUNG DER SATZUNG vom 17.02.2009**
MASSTAB **1 : 1000**	**GEMEINDE:** Winhöring **LANDKREIS:** Altötting **REGIERUNGSBEZIRK:** Oberbayern

VORHABENSTRÄGER::
Winhöring, den 03. Juli 2009
Dafemer
1. Bürgermeister

Entwurfsverlauf:
1. Entwurf 18.10.2004
1. Entwurfsänderung 25.01.2005
2. Entwurfsänderung 15.04.2008
Beschlussfassung 17.02.2009
3. Entwurfsänderung 23.09.2008

DIPL.-ING. DIETER WENDT — **ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG**
Bahnhofsplatz 2 84513 Töging a. Inn
Tel. (08631/92 83 51)
Töging, 21.02.2009
Projekt-Nr. 0070