

Gemeinde Ringelai



Bebauungsplan **„WA Wasching 1“** in der Fassung vom 03.11.2021



<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung (§ 1 bis § 4)	2
B. Begründung	7
C. Verfahrensvermerke	10
D. Anlagen	102

Entwurfsverfasserin: _____



Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Helga Sammer

Waldweg 3, 94566 Riedlhütte
Tel.: 08553-6873, Fax: 08553-920549
E-Mail: helga.sammer@landformen.de

A. Satzung

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), erlässt die Gemeinde Ringelai die Satzung:

Qual. Bebauungsplan „WA Wasching 1“

§ 1

Geltungsbereich

Die Flurstücke mit den Flurnummern 62/2 (Teilfläche), 62/4 und 62/5, alle der Gemarkung Ringelai bilden den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Planerischen Festsetzungen der Anlage 5 (Teil D).

§ 2

Zuständigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Bau NVO ausgewiesen.
- (3) Die Planerischen Festsetzungen der Anlage 5 sind Bestandteil dieser Satzung und ersetzen die Planlichen Festsetzungen der ab 28.05.2001 rechtskräftigen Ergänzungssatzung Wasching II im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Wasching 1“.

§ 3

Textliche Festsetzungen

0. Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ersetzen die textlichen Festsetzungen und Hinweise der rechtskräftigen Ergänzungssatzung Wasching II im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Wasching 1“.

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

1.1. *Art der Nutzung*

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Es sind nur freistehende Wohngebäude zulässig.

1.2. Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3. Grundflächenzahl

Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ: 0,3

1.4. Geschoßflächenzahl

Max. zulässige Geschoßflächenzahl GFZ: 0,6

1.5. Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

1.6. Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Max. Wandhöhe bergseits: 5,50m

Max. Wandhöhe talseits: 6,00m

1.7. Wohneinheiten

Zulässig pro Hauptgebäude sind maximal zwei Wohneinheiten

1.8. Dachform und Dachneigung

Als Dachform zulässig ist

Satteldach mit 18° bis 30° Neigung.

1.9. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung zulässig sind Dachziegel naturrot bis rotbraun.

Unzulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen und glänzende Oberflächen.

1.10. Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude bis 75 m³ umbautem Raum sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen möglich.

Grenzbebauung oder grenznahe Bebauung sind gemäß Art. 6 Nr. 7 BayBO bei Nebengebäuden und Garagen zulässig.

Neben dem Garagengebäude darf pro Bauparzelle ein Nebengebäude errichtet werden.

Hinweis:

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bewohnern, bzw. Bauwilligen zu dulden.

2. Verkehr und Versorgungstrassen

2.1. Anbaubeschränkungen (Art. 23 und 24 BayStrWG)

Entlang der Kreisstraße sind die Anbaubeschränkungen der Verkehrsbehörde des Landkreises Freyung-Grafenau zu beachten.

2.2. Privatzufahrten

Die Bauflächen sind nach Norden über die bestehende Gemeindestraße (Flurnummer 65, Gemarkung Ringelai) zu erschließen. Zusätzliche Privatzufahrten zur Kreisstraße (Flurnummer 1783, Gemarkung Wasching) sind nicht zugelassen.

2.3. Versorgungstrassen

Neue Versorgungsleitungen sind möglichst gebündelt und als Erdkabel zu verlegen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Gestaltung und Bepflanzung

Auf den Bauparzellen mit den Flurnummern 62/4 und 62/5 werden die nicht überbauten Flächen dauerhaft als Grünflächen angelegt und dauerhaft unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten, Zugänge, Terrassen oder Stellplatzflächen benötigt werden.

Die Zufahrt zu den Bauparzellen auf Teilstücken der Flurnummern 62/2, 62/4 und 62/5 wird in einer Breite von 3,50m befestigt.

Die Randflächen der Zufahrt sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen. Vorhandener Gehölzbestand ist soweit möglich zu erhalten. Durch den Bau der Zufahrt werden zwei Obstbäume entfernt. Als Ersatz hierfür ist auf jeder Bauparzelle ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Zur Parzellen-Eingrünung ist entlang der Ostgrenze und entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches eine mindestens zweireihige Hecke aus standortgerechten, grünlaubigen, freiwachsenden Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,2m bis 1,5m herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze können hierbei in die Hecke integriert werden.

Alternativ hierfür können auf dem Grundstück mit der Flurnummer 62/5 entlang der Südgrenze auch drei standortheimische Laubbäume, auch Obstbaumhochstämme oder -halbstämme gepflanzt werden.

Innerhalb jeder Bauparzelle sind jeweils drei Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume können hierbei angerechnet werden.

Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Bäume sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 3.2.) auszuwählen.

Hinweise:

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten,

so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Abgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind bei der weiteren Planung zu beachten.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Als Geländeabstützung zulässig sind ausschließlich Trockenmauern und Findlingsmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m.

Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,00 m Höhe, jeweils mit einer Maximalneigung von 1:1,5 (Höhe : Länge) sind zulässig. Böschungsoberkanten und Böschungsunterkanten sind auszurunden. Die Böschungflächen sind mit standortgerechten, grünlaubigen, freiwachsenden Gehölzen zu bepflanzen.

3.2. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind am Ortsrand nicht zulässig. Für Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe 14 - 16 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Carpinus betulus	Hainbuche

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm/Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe 14 - 16 cm

Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere	Betula pendula	Sand-Birke
Apfel	Obstgehölz	Birne	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz	Zwetschge	Obstgehölz

3.3. Flächenversiegelung, Rückhaltung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zugänge, Zufahrten, KFZ-Stellplätze, Wege und Terrassen sind in offener und wasserdurchlässiger Bauweise in Ober- und Unterbau herzustellen, wie z.B. in Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster oder Rasenfugenpflaster.

Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind auf den Grundstücken mit Retentions-Zisternen, Rigolen, oder dergleichen zurückzuhalten. Überschüssiges Regenwasser ist in den südlich, neben der Kreisstraße FRG 34 gelegenen Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist nicht gestattet.

3.4. Einfriedung

Einfriedungen sind ausschließlich als Holzstaketenzaun bis 1,20 m Höhe ohne befestigte Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm und nur in Verbindung mit frei wachsenden Sträuchern zulässig. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist ein Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 1,50 m einzuhalten.

3.5. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Ringelai, 30.11.2022



(Siegel)

Dr. Carolin Pecho, 1. Bürgermeisterin

B. Begründung

1. Planungsanlass / Zweck und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Ringelai hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Wasching 1“ beschlossen, um mit der Planung die Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Ordnung der im Lageplan dargestellten Erweiterung zu schaffen und dem Bedarf bzw. der Nachfrage nach Bauland für junge Familien im Gemeindebereich genüge zu leisten.

In Wasching wurden bereits zwei Ortsabrundungssatzungen (Wasching West im Jahr 1999 und Wasching II im Jahr 2001) und eine Ortsabrundungssatzung (Wasching im Jahr 1997) aufgestellt. Bis auf zwei bis drei private Bauparzellen im Nordosten der Ortsabrundungssatzung Wasching, deren Eigentümer nicht abgabebereit sind, wurden sämtliche Parzellen in der Zwischenzeit bebaut.

Die Flächen der Bebauungspläne und Satzungen im übrigen Gemeindegebiet Ringelai weisen jeweils einzelne noch von Bebauung freie Parzellen auf. Die Gemeinde versucht seit einigen Jahren verfügbares Bauland bereitzustellen, scheiterte jedoch mit ihren Bemühungen mehrmals an der fehlenden Abgabebereitschaft geeigneter Flächen. Vor zehn Jahren fragte die Gemeinde alle Eigentümer von Grundstücken als Baulücken bezüglich ihrer Abgabebereitschaft an. Damals gab es noch 44 Objekte. Zehn der Baulücken konnten in der Zwischenzeit bebaut werden, sodass noch 34 relevante Baulücken übrigblieben. Auf eine erneute Anfrage der Gemeindeverwaltung im Frühjahr 2021 kamen jedoch nur negative Rückmeldungen, sodass aktuell keine verfügbaren Baugrundstücke vorhanden sind.

Die Gemeinde kann derzeit leider keine freien Bauparzellen zum Verkauf anbieten. Private Bauparzellen stehen ebenso wenig zur Verfügung.

Auf Grund der vorhandenen großen Nachfrage nach Bauplätzen für Einzelwohnhäuser und mangelnder Verfügbarkeit dieser Flächen im Ortsteil Wasching und auch im gesamten Gemeindegebiet hat sich die Gemeinde zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entschieden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann darüber hinaus nach Süden und Osten ein strukturreicher, ökologisch wertvoller und das Landschaftsbild bereichernder Ortsrand hergestellt werden. Zudem werden soziale Dorfstrukturen gestärkt.

2. Lage im Raum

Ringelai ist eine Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau. Der staatlich anerkannte Erholungsort wird wegen seiner klimatisch guten Gegebenheiten auch „Schmalzdobl“ und „Meran des Bayerischen Waldes“ genannt.

Der zu bebauende Bereich liegt nördlich des Hauptortes Ringelai am Südwestrand des Ortsteils Wasching.

Die Bauparzellen schließen östlich an die ca. 11% nach Süden geneigte Kreisstraße FRG 34 mit Straßengraben auf Flurnummer 1783, Gemarkung Wasching an. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen geringfügig (durchschnittlich ca. 1m) höher als die Straße. Die verkehrsmäßige Anbindung der Bauparzellen erfolgt nicht über die Kreisstraße, sondern mittels einer neu zu errichtenden Stichstraße nach Norden an die Erschließungsstraße mit der Flurnummer 65 der Gemarkung Wasching. Nördlich der geplanten Bauparzellen befindet sich bereits Bebauung mit Einfamilienhäusern. Westlich

der Bauparzellen, auf dem Grundstück mit der Flurnummer 62/3, befindet sich der Nutzgartenbereich des nördlich gelegenen Wohnhauses.

Südlich des Geltungsbereiches schließt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 62 großflächig landwirtschaftlich genutzte Wiese an.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche neigt sich mit leichtem Gefälle von ca. 7% in Richtung Südwesten. Die geplante Zufahrtstraße weist ein Nord-Süd-orientiertes Gefälle von ca. 6% auf. Der Geltungsbereich der Satzung liegt auf einer Höhe von ca. 446 bis 451m ü NHN.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Die geplante Wohnbebauung liegt im Südwesten des bestehenden Ortsteils Wasching im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Der Bebauungsplan mit einer geringeren Größe als 10.000 m² wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von lediglich ca. 1.889 m².

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringelai stellt im Bereich der beiden Bauparzellen Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die beiden geplanten Bauparzellen schließen an den Satzungsbereich der Ortsergänzungssatzung Wasching II an, bzw. überplanen die Satzung Wasching II im Bereich der geplanten Parzellenzufahrt. Durch die Aufstellung der Ortsergänzungssatzungen Wasching II und Wasching West ist die Anbindung an das im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiet Wasching bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vollzogen worden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Ringelai wird nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht.

Es bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter noch sind Pflichten zur Vermeidung oder Abgrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13b, bzw. § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren ist eine erleichterte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB möglich. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Daneben entfallen entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB Umweltprüfung, Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung.

Das Orts- und Landschaftsbild wird bei Durchführung der geplanten Ortsrandeingrünung nicht beeinträchtigt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich findet gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB keine Anwendung. Zur Vermeidung, bzw. Verminderung des Eingriffs sind ausreichende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Baugebiet festgesetzt. Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

Bestehende Heckenbestandteile und bestehende Bäume werden erhalten oder ersetzt. Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche sind unberührt. Frischluftschneisen bleiben unbeeinträchtigt. Eine exponierte Lage liegt nicht vor.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gewahrt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist als zukunftsichernde Maßnahme zu sehen.

Die Gemeinde Ringelai besitzt keinen Landschaftsplan.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald, jedoch nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald. Weitere Schutzstaten sind nicht betroffen.

4. Erschließung / Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Stromversorgung

Die Erschließung ist gesichert, bzw. wird in Teilbereichen durch Sondervereinbarungen geregelt.

Die verkehrsmäßige Erschließung der geplanten Bauparzellen und auch die Erschließung mit Strom, Telekommunikation und Trinkwasser ist über eine zu errichtende Stichstraße nach Norden an die nördlich gelegene Erschließungsstraße auf Flurnummer 65, Gemarkung Wasching vorgesehen.

Nicht verschmutztes Regenwasser wird so umfänglich wie möglich auf der Bauparzelle zurückgehalten. Die Abwasserableitung kann über den in der Kreisstraße FRG 34 liegenden Schmutzwasserkanal, bzw. den im Bankett der FRG 34 liegenden Regenwasserkanal erfolgen.

Die Stromversorgung ist über die EVG Perlesreut gesichert.

Die Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikations-Infrastruktur ist durch die Einrichtungen der Deutschen Telekom GmbH gesichert.

5. Altlasten

Gemäß Auskünften des Landratsamtes Freyung-Grafenau vom 19.08.2021 und 20.08.2021 liegen für die Grundstücke mit den Flurnummern 62/4 und 62/5 weder Eintragungen im Altlastenverzeichnis von ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem) noch Einträge im Kartenwerk Altlasten des ehemaligen Landesamtes für Wasserwirtschaft vor. Der Gemeinde Ringelai sind ebenfalls keine Altlasten bekannt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass keine Altlasten zu Tage treten.

6. Sicherung und Kostenerstattung

Die Gemeinde Ringelai schließt mit dem Eigentümer der Bauparzellen und der Zufahrt bis zum Satzungsbeschluss einen städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, der die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen auf den Bauparzellen sicherstellt und der die Kostenerstattung für die Planung regelt.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **10.03.2021** die Aufstellung des Qual. Bebauungsplanes „WA Wasching 1“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **01.09.2021** durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der vom Gemeinderat in der Sitzung vom **15.09.2021** gebilligte Satzungsentwurf in der Fassung vom **13.09.2021** wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **27.09.2021** bis **28.10.2021** öffentlich ausgelegt und auch auf der Homepage der Gemeinde Ringelai veröffentlicht.

Ort und Dauer der Auslegung und der Veröffentlichung wurden am **16.09.2021** durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom **15.09.2021** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum **28.10.2021** um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und zur Begründung gebeten.

3. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ringelai hat mit Beschluss des Gemeinderats am **24.11.2021** die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Entwurf des Qual. Bebauungsplanes „WA Wasching 1“ in der Fassung vom **03.11.2021** wurde beschlossen.

Gemeinde Ringelai, 30.11.2021

Dr. Carolin Pecho, 1. Bürgermeisterin



4. Ausgefertigt:

Gemeinde Ringelai, 30.11.2021

Dr. Carolin Pecho, 1. Bürgermeisterin



5. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am **30.11.2021** durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) und auf der Homepage der Gemeinde Ringelai veröffentlicht. **Der Bebauungsplan „WA Wasching 1“ ist damit in Kraft getreten.**

Gemeinde Ringelai, 30.11.2021

Dr. Carolin Pecho



Dr. Carolin Pecho, 1. Bürgermeisterin

D. Anlagen

Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan M 1: 25.000

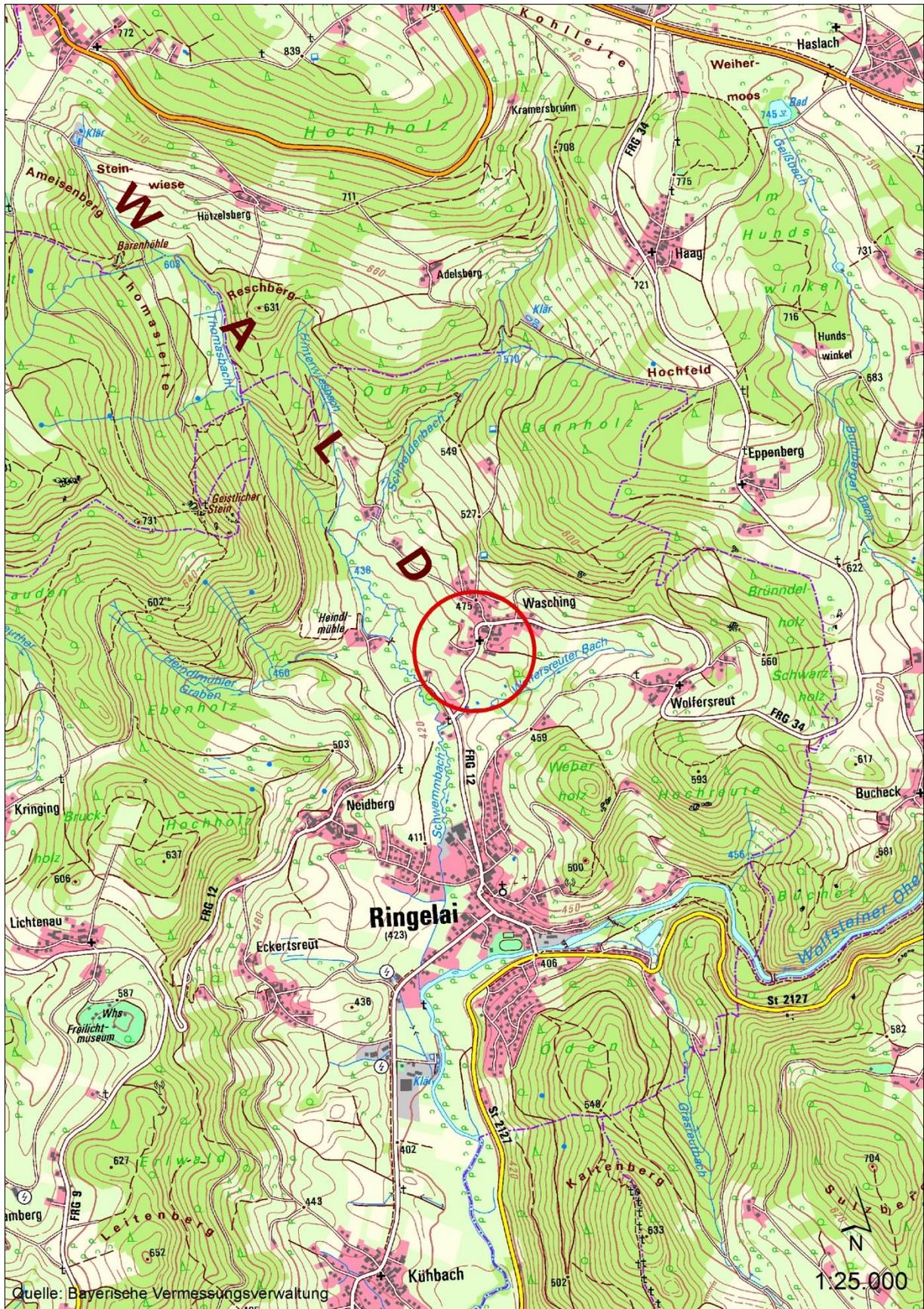
Anlage 2: Lageplan Bestandsplan M 1: 5.000

Anlage 3: Luftbild M 1: 1.000 mit Umgriff Satzungen Wasching II und Wasching-West

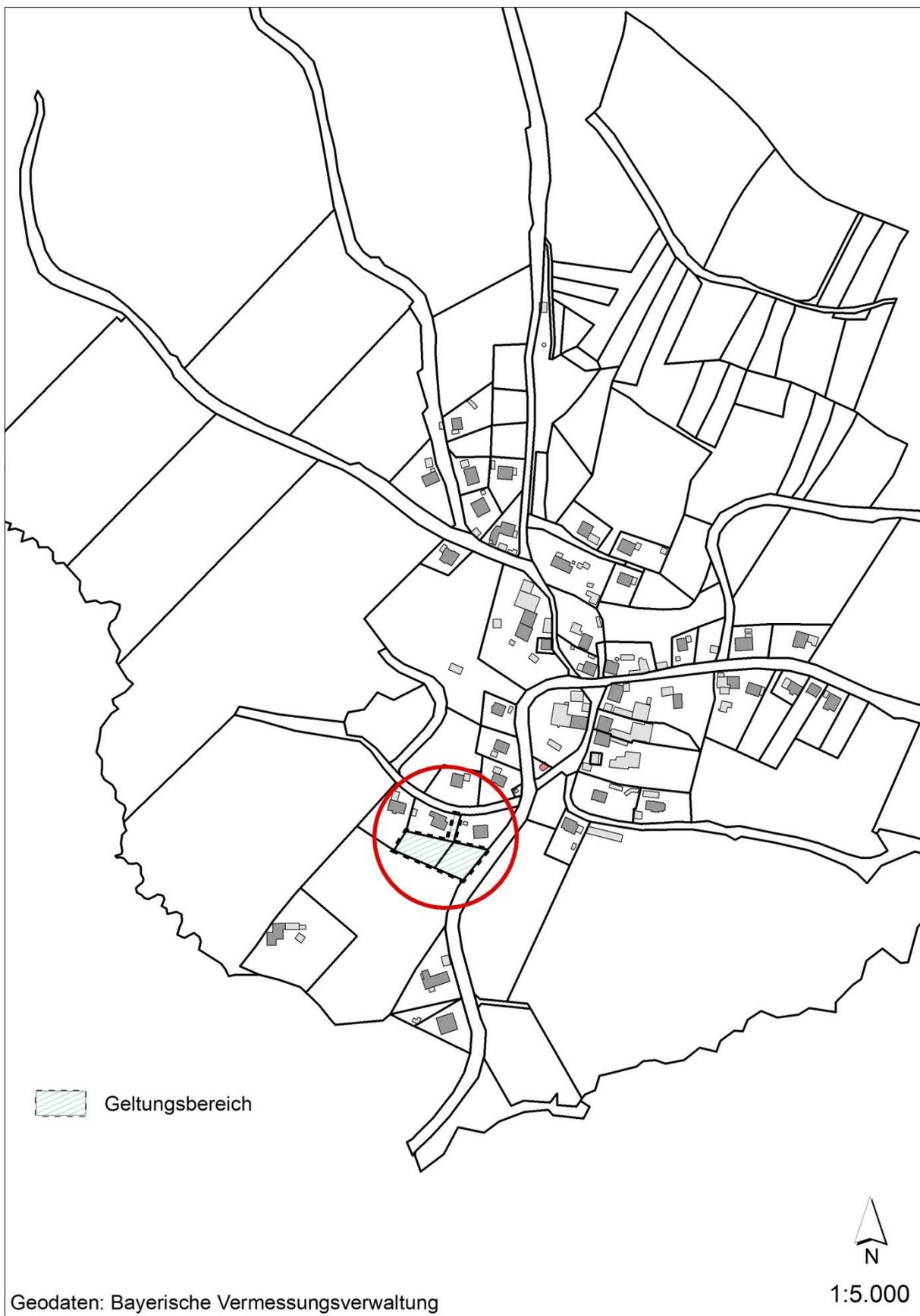
Anlage 4: Auszug Flächennutzungsplan ca. M 1: 5.000

Anlage 5: Planerische Festsetzungen M 1: 1.000

Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan M 1: 25.000



Anlage 2: Lageplan Bestandsplan M 1: 5.000



Anlage 3: Luftbild M 1: 1.000 mit Umgriff Satzungen Wasching II und Wasching-West



Anlage 4: Auszug Flächennutzungsplan ca. M 1: 5.000



Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 5: Planerische Festsetzungen M 1: 1.000



Planerische Festsetzungen

- 03.05 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 23 BauNVO)
- 06.03 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zufahrt -
- 13.02 zu pflanzende Bäume
- 13.02 zu pflanzende Sträucher

- 13.02 zu erhaltende Bäume
- 13.02 zu erhaltende Sträucher
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Firstrichtung für Hauptgebäude



Hinweise

- 1783 Flurstücksnummer
- bestehende Flurstücksgrenze
- Wohngebäude - Bestand
- Nebengebäude, Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe - Bestand
- bestehende unterirdische Leitung - Schmutzwasserkanal
- bestehende unterirdische Leitung - Regenwasserkanal
- bestehende unterirdische Leitung - Trinkwasserversorgung

- geplante unterirdische Leitung - Trinkwasserversorgung
- bestehende Regenwasserzisterne (privat)
- bestehender Revisionschacht (privat)
- bestehende unterirdische Leitung - Schmutzwasser (privat)
- bestehende unterirdische Leitung - Regenwasser (privat)
- zu entfernende Bäume