

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach §9 Abs. 1 BauGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1. GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
1.1.1. Nicht zugelassen sind: - Wohnungen u.a. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter...
1.1.2. Maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO
1.1.2.1. Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt im GE: GRZ 0,6
1.1.2.2. Als Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO maßgebend...
1.2. Zahl der Vollgeschosse (gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO)
1.2.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt: II - zwei Vollgeschosse maximal.
1.3. Maximal zulässige Wandhöhe
1.3.1. Die zulässige Wandhöhe beträgt 10,00 m maximal.
1.3.2. Die Wandhöhe ist das Höchstmaß ab festgelegtem Höhenbezugspunkt, hier 406,25 m ü.NHN.

2. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 2.1. Bauweise:
2.1.1. b - Besondere Bauweise, gemäß § 22 BauNVO. Es sind Gebäudehöhen von mehr als 50 m zulässig.
2.1.2. Im gesamten Geltungsbereich gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen). Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend.

3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- 3.1. Gebäude
3.1.1. Dächer
Dachform Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig.
Dachneigung 0 - 30°
Dachdeckung Als Dachdeckung sind Alu- oder Zinkdeckung, sowie begrünte, bekiesete Folien-/Flachdächer (auch Bitumendachbahnen) sowie Pfannendeckungen in Grau- und Rottönen, zulässig.
Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig. Sie müssen parallel zur Dachfläche angebracht werden. Aufständerungen sind unzulässig.
3.1.2. Fassaden
zulässig: - glatter Sichtbeton und verputztes/unverputztes Mauerwerk; - nichtspiegelnde Metallflächen; - Metall- und Glaskonstruktionen; - Holzverkleidungen;
Die Farbgebung ist auf die vorhandene Bebauung abzustimmen.
3.2. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern
Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Anböschungen zu Grundstücksgrenzen sind flacher als 1:2 auszuführen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind naturnah zu profilieren.
Stützmauern bis 1,50 m Höhe sind zulässig. Auf eine naturnahe Gestaltung, z.B. mit Natursteinen, sollte Wert gelegt werden.
Im Bereich des namenlosen Gewässers III. Ordnung (Wiesengraben) soll das natürliche Abflussverhalten gewährleistet bleiben. Eine Verbauung mit Stützmauern sowie eine Verrohrung ist nicht zulässig.



Kartenausschnitt 1 / 1000

4. GRÜNORDNUNG

- 4.1. Umsetzung, Pflanzqualitäten und Mindestpflanzgrößen
Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
4.2. Zu verwendende Gehölze
4.2.1. Auswahlliste Bäume I. Ordnung
4.2.2. Auswahlliste Heister/Sträucher
4.3. Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas, etc.) ausdrücklich freizuhalten...
4.4. Grenzabstände
4.4.1. Die Grenzabstände der Pflanzungen sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.
4.5. Beläge
4.5.1. Die untergeordneten Verkehrsflächen, wie z.B. Fußwege und Parkplätze, sind versickerungsfähig mit Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine oder Mineralbeton zu gestalten...

Table with 2 columns: GE, II. Rows: GRZ 0,6, WH 10,00 m, b, SD/PD/FD.



- 4.6. Einfriedungen
4.6.1. Es sind Maschendraht- und Metallzäune mit senkrechten Stäben, inkl. absperbaren Toranlagen zulässig.
4.7. Regenwassernutzung/Regenrückhaltung
4.8. Ausgleichsfläche
4.8.1. Der erforderliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 12.306 m² wird vollständig auf Flurnummer 727, Gemarkung Rentpoldenreuth, Markt Perlesreut, nachgewiesen.
4.8.2. Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme
4.8.2.1. Der Inhalt von "Anlage A - Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriffsberechnung und Ausgleichsbedarf", wird Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
4.8.2.2. Die Einzelheiten des Ausgleichs sind in dem zwischen Vorhabensträger und der Gemeinde Ringelai abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu regeln.

ALLGEMEINE HINWEISE

A. BODENDENMÄLER

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzes einzuhalten.

B. 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.

C. ENERGIEVERSORGUNG

EVG Perlesreut
Grundsätzlich darf der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine Installationsstraße für Stromversorgungsleitungen ist vorzusehen.
Für die Errichtung einer ggf. notwendigen Trafostation ist ein öffentlich zugängliche Grundfläche von 3,00 m x 7,00 m bereitzustellen.
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden können.
Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden.
Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Telekom Deutschland GmbH
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.
Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

D. SONSTIGE HINWEISE

- Ver- und Entsorgungsleitungen
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Die öffentliche Abwasserleitung wird als Trennsystem geführt. Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasser-beseitigungsanlage der Gemeinde Ringelai anzuschließen.
- Müllentsorgung
Die Müllentsorgung ist durch den Zweckverband ZAW Donau-Wald sichergestellt.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen soll weiterhin uneingeschränkt (Breite, Tragfähigkeit, Kurvenradius) sichergestellt werden. Hinweis: von benachbarten Flächen ggf. ausgehende Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) sind zu dulden.
- Technischer Umweltschutz (Landratsamt Freyung-Grafenau)
Die bestehende Austrittsöffnung des Kamins mit Feststoffbefeuern des benachbarten Heizkraftwerks (Kaminöffnung bei 413,60 ü.NHN) soll die Oberkante von geplanten Lüftungsöffnungen, Fenster und Türen um mind. 1,00 m überragen. Aus Sicht des Lärmschutzes ist das schalltechnische Gutachten Nr. S1907058 des Ingenieurbüros Geoplan, vom 03.09.2019, zu beachten. Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.
- Brandschutz
Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen BayBO zu beachten.
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten, müssen dem Art. 15 BayBO und der DIN14090 entsprechen.

Für eine manuelle Brandbekämpfung müssen mindestens 1600l/min Löschwasser für zwei Stunden zur Verfügung stehen, das aus Überflurhydranten nach DIN3222 mit zwei B-Abhängern entnommen werden kann. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Der Abstand der Hydranten untereinander darf 150 m nicht überschreiten. Die Hydranten müssen vom DVGW zugelassen und entsprechend gekennzeichnet sein.

- Wasserwirtschaftsamt Degendorf
Das Planungsgebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, trotzdem ist eine grundsätzliche Gefährdung durch Hochwasser (v.a. bei Starkniederschlagsereignissen) möglich.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 BauGB, §§1 - 11 BauNVO)
1.3. Gewerbliche Bauflächen
1.3.1. GE Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.5. Grundflächenzahl, als Höchstmaß GRZ 0,6
2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß II
2.8. Höhe der baulichen Anlagen, als Höchstmaß Wandhöhe 10,00 m über 406,25 m ü.NHN.
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.3. b Besondere Bauweise Es sind Gebäudehöhen von mehr als 50 m zulässig.
3.5. Baugrenze, Gebäude
6. VERKEHRSLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1. Straßenverkehrsfläche
6.1.2. öffentlich, in Planung
6.1.3. öffentlich, im Bestand
6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
9. GRÜNFLÄCHEN (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1. Grünfläche, privat Zweckbestimmung: Eingrünung des Baugebietes
9.2. Zu pflanzende Einzelbäume und Sträucher
9.2.1. Laubbaum I. Ordnung, Artenauswahl gemäß Auswahlliste der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung (Punkt 4.2.1.). Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5,00 m, unter Einhaltung der Anzahl, ist erlaubt
9.2.2. Sträucher, Artenauswahl gemäß Auswahlliste der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung (Punkt 4.2.2.). Eine lagemäßige Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.
10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser- und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Eingrünung
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.2. Nutzungsschablone
16. BAUWERKE, GEBÄUDE
16.1. Bestehende Gebäude
17. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN
17.1. Flurstücksnummer
17.2. Bestehende Grundstücksgrenze
17.3. Gewässer III. Ordnung "Namenloser Wiesengraben"
17.4. Höhenlinien, natürliches Gelände mit Angabe der Höhe ü.NHN
17.5. Maßangabe in Meter
17.6. Böschung

VERFAHRENSVERMERK

- 1. Der Gemeinderat von Ringelai, hat in der Sitzung vom 13.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Ringelai hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
Ringelai, den .....
gez. Dr. Carolin Pecho, Erste Bürgermeisterin (Siegel)
7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt (Siegel Genehmigungsbehörde)
Ringelai, den .....
gez. Dr. Carolin Pecho, Erste Bürgermeisterin (Siegel)
9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ringelai, den .....
gez. Dr. Carolin Pecho, Erste Bürgermeisterin (Siegel)
Anmerkungen:
Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 erfüllt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf.



Landkreis Freyung - Grafenau
Regierungsbezirk Niederbayern

GEMEINDE RINGELAI

BEBAUUNGS- MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "GE Ringelai - Naturholzweg"

Entwurf
in der Fassung vom 16. März 2019
1. Änderung am 09. September 2019
2. Änderung am 16. Februar 2021

Der Gemeinde von Ringelai erläßt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017, BGBl. I S. 2193 geändert worden ist, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), sowie Art. 81 Bayer. Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH -Vf. 14.VII.14, Vf. 3.VIII.15, Vf. 4.VIII.15 - vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), den Bebauungs- mit Grünordnungsplan "GE Ringelai - Naturholzweg" als Satzung.

Ringelai, den 16. März 2019

Dr. Carolin Pecho, Erste Bürgermeisterin
Planung
RAINER WOLF
ANDREAS AUER
ZIMMERERMEISTER, PASSIVHAUSPLANER
Hinterholzen 3
Donaugasse 40
94474 Falkenberg
Tel 08735 93 999 93
Mobil 0174 570 5645
Email arc-wolf@on-line.de
pass-form GmbH
ANDREAS AUER
ZIMMERERMEISTER, PASSIVHAUSPLANER
Donaugasse 40
94474 Vilshofen a.d. Donau
Tel 08541 96 86 510
Mobil 0170 242 0811
Email post@pass-form.eu