

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1. GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücksnummern 36, 37, 5 (Teilfläche) der Gemarkung Oberschambach der Gemeinde Saal a.d. Donau.
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Es wird ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO Freizeit und Erholung mit der Zweckbestimmung Reitsport festgesetzt.
2.2 Der Bebauungsplan wurde aus dem Vorhabens- und Erschließungsplan entwickelt.
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässige Grund-/Geschossefläche
Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan.
3.2 Zahl der Vollgeschosse
Definition: Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe über 2,30 m aufweisen.
3.3 Höhe baulicher Anlagen
Definition: Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt.
4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BauBO)
4.1.1 Gestaltung baulicher Anlagen
Dächer
Dachform/Neigung: SO 1: Pultdach (PD) / Satteldach (SD) / 10°- 25°;
Dachdeckung: SO 2: Satteldach (SD) / 10°- 15°
Dachaufbauten: Zulässig nur in Form erforderlicher technischer Anlagen, ansonsten unzulässig.
4.1.2 Fassaden
Die zugelassenen Nebenanlagen auf der landwirtschaftlichen Fläche / Koppel sind bei geschlossenen Fassaden aus unbehandeltem Holz herzustellen.
4.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
4.3 Abstandsflächen
Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Artikels 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.
4.4 Einfriedungen
Eine Einfriedung des Sondergebiets ist erlaubt.
Die Einfriedung der als Flächen für die Landwirtschaft Koppel / Weide und als Grünflächen ausgewiesenen Flächen ist nur in ortsüblicher und in für die Pferdehaltung geeigneter Weise zugelassen mit einer max. Höhe von 1,50 m.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB

- 4.5 Ausschluss Genehmigungsverfahren
Das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO in Verb. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO ausgeschlossen.
5. STELLPLATZFLÄCHEN, PRIVATE VERKEHRSLÄCHEN, ZUFahrTEN, ZUGÄNGE
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
6. BEPFLANZUNG DER FREIFLÄCHEN
Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Planperiode entsprechend der Grünordnung vorzunehmen.
7. PFLANZ-/SAAT-/ PFLIEGEARBEITEN
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen.
7.1 Entlang der seitlichen Grundstücksflächen sind an den vorgesehenen Standorten Bäume 2. Ordnung lt. Artenliste 1 Pkt. 7.4 zu pflanzen.
7.2 Zur Eingrünung im Norden und zur Wohnbebauung im Süden ist eine durchgängige Baumstrauchhecke lt. Artenliste 1 und 2 Pkt. 7.4 zu pflanzen.
7.3 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend der Grünordnung nachzupflanzen.
7.4 Artenlisten
Artenliste 1: BÄUME 2. und 3.Ordnung als Einzelgehölz /Baumstrauchhecke, Pflanzqualität H, STU 12-14 mDb.
Artenliste 2: STRÄUCHER, Pflanzqualität Heister, 2xv, 60-10
Ein Herkunftsnachweis (5,2 Schwäbische und Fränkische Alb bzw. 6,1 Alpenvorland) der gepflanzten Gehölze ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB

- 8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
8.1 Entwicklungsziel
Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese mit extensiv genutztem, möglichst artenreichem Grünland festgesetzt.
8.2 Herstellungszustandpunkt
Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Planperiode entsprechend der Grünordnung vorzunehmen.
8.3 Herstellungsausschüsse
Die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen hat gemäß der Festsetzung mit Arten der Artenliste 3 Pkt. 8.6 zu erfolgen.
8.4 Pflegemaßnahmen
Das Grünland ist dauerhaft zweimal pro Jahr zu mähen.
8.5 Sicherung der Maßnahme
Die Grenze der Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Mittel (z. B. Eichenpflöcke) sichtbar zu machen.
8.6 Artenlisten
Artenliste 3: OBSTBÄUME, Pflanzqualität H, 2xv, mDB
Malus spec., Pyrus spec., Prunus spec.
und vergleichbare Arten im Einvernehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO Sondergebiet mit Zweckbestimmung gem. § 10 BauNVO, Freizeit und Erholung - Reitsport
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1 Nutzungsschablone SO
Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GFZ) max. Firsthöhe (FH)
Dachform und Neigung

Table with 2 columns: SO1, SO2, SO3 and their corresponding specifications for building height, ground floor ratio, and roof slope.

- 3. BAUWEISEN, BAULINIE, BAUGRENZE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
4. VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. PRIVATE GRÜNFLÄCHE
6. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

für planliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanV 90

- 1. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
2. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Flurgrenze (Bestand)
Flurstücksnummer
geplanter Baukörper
bestehender Baukörper

TEXTLICHE HINWEISE

- 1. BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
2. LEUCHTMITTEL
3. NACHBARSCHAFTSRECHT
4. DENKMALSCHUTZ
5. GRUNDWASSERSCHUTZ
6. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
7. ABWASSER
8. WASSERGFÄHRENDEN STOFFE
9. TRINKWASSERSCHUTZ
10. BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss: Die Gemeinde Saal a.d. Donau hat in der Sitzung vom 05.04.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Grünordnungsplans beschlossen.
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
4. Öffentliche Auslegung
5. Satzungsbeschluss
6. Ausfertigung
7. Inkrafttreten

TEXTLICHE HINWEISE

- 11. LUFTREINHALTUNG
12. LEITUNGSVERLEGUNG
13. IMMISSIONSSCHUTZ
14. DIN-Normen und sonstige Regelwerke

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Saal a.d. Donau erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 12 BauGB i.d.F., der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) , Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2007 (GVBl. S. 598, BayRS 2132-148) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250) unter dem Titel § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) , der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) , zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) , Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.06.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14) zuletzt geändert durch die §§ 2,3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385,586) und der Plansatzungsverordnung (PlanZV) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1057) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "SO Freizeit und Erholung - Reitsport in Oberschambach" als S a t z u n g.

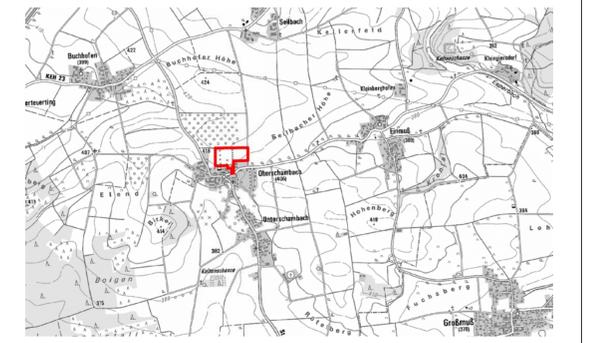
- § 1 - Räumlicher Geltungsbereich
§ 2 - Bestandteil der Satzung
§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN M : 1.000



GEMEINDE SAAL A.D. DONAU
Landkreis Kelheim Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
SONDERGEBIET FREIZEIT UND ERHOLUNG - REITSPORT in OBERSCHAMBACH
nach § 12 BauGB - Stand 05.03.2024



- PLANUNG: FreiraumSpektrum
VORHABENTRÄGER: Thomas Melzer
PLANUNGSTRÄGER: Gemeinde Saal a.d. Donau