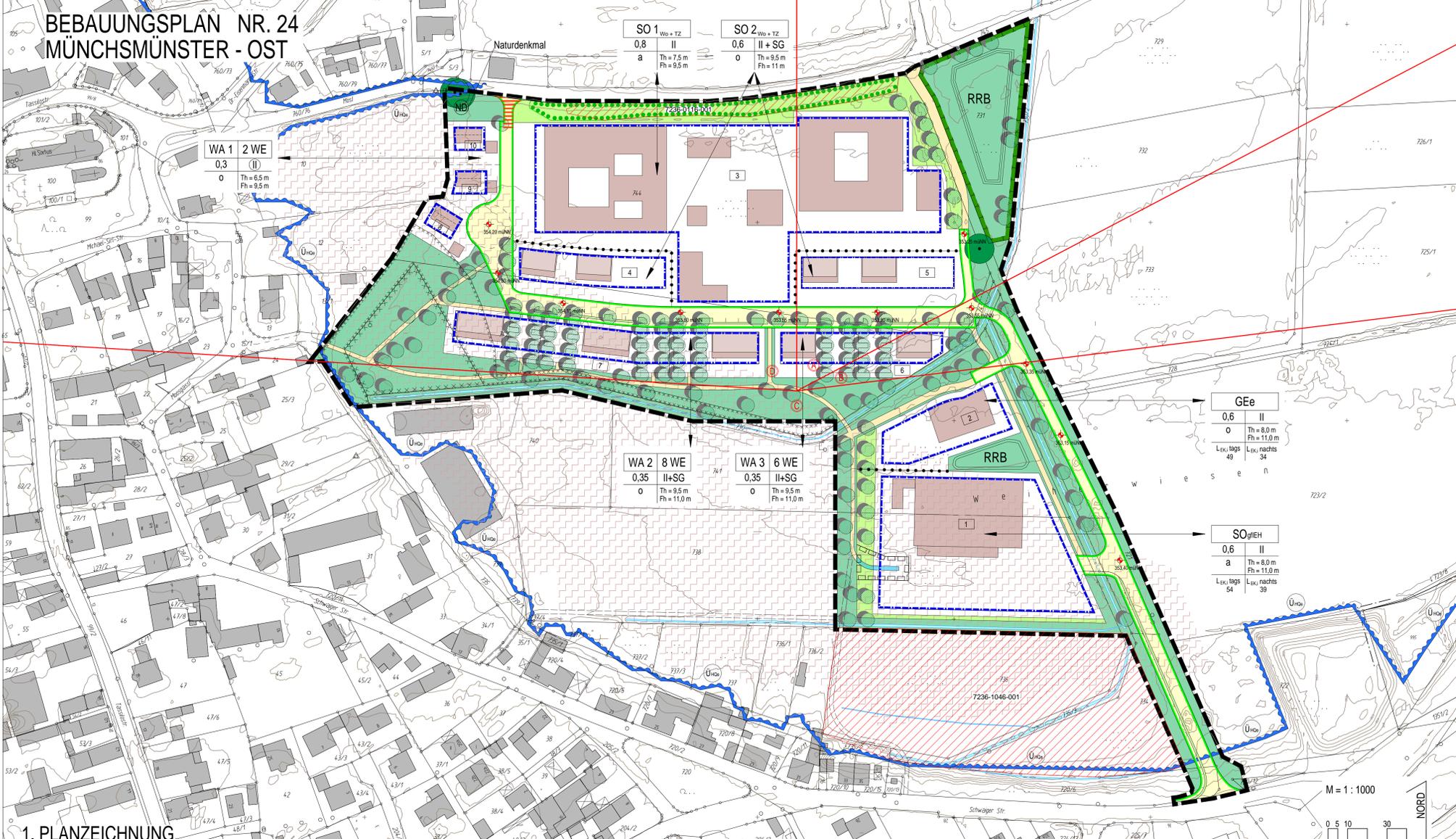


BEBAUUNGSPLAN NR. 24 MÜNCHSMÜNSTER - OST



1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Münchsmünster erlässt aufgrund
 - der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzonenverordnung (PlanZV)
 in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung.
 Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beifolgend.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
 - GEE** Gewerbegebiet (eingeschränkt) gem. § 8 BauNVO
 - SO/GIEH** Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 1.380 m² für Lebensmittel gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - SO 1 Wo + TZ** Sonstiges Sondergebiet - Wohnheim und Therapiezentrum gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Nummerierung der Teilflächen z.B. Nr. 1
 - WA 1** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Nummerierung der Teilflächen z.B. Nr. 1
 - 8 WE** Festlegung der max. zulässigen Anzahl von Wohnheiten je Einzelhaus z.B. 8 Wohnheiten

- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,8** Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
Als für die Berechnung der GRZ maßgebliche Fläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO gilt die gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, hinter der Straßenbegrenzungslinie gelegene Grundstücksfläche.
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2
 - II** zwingend zwei Vollgeschosse
 - II+SG** zwei Vollgeschosse als Höchstmaß mit der Möglichkeit zur Ausübung eines weiteren Vollgeschosses als Stützgeschoss - dieses Stützgeschoss darf sich über max. 80% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken und ist alssteig um mind. 0,2 m gegenüber den darunterliegenden Umfassungswänden einzurücken.
 - Th = 6,5 m**
Fh = 9,5 m
Traufhöhe in Metern als Höchstgrenze z.B.: 6,5 m
Firsthöhe in Metern als Höchstgrenze z.B.: 9,5 m s.a. Festsetzung d. Text Nr. 2.1 und 2.2

- Bauweise, Baugrenzen
 - 0** offene Bauweise
 - a** abweichende Bauweise (Gebäuelänge über 50 m zugelassen)
 - Baugrenze**

- Verkehrsmittel
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und einwandrigem Hinweis zur Straßenbegrenzung (z.B. Straßenbegrenzung)
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie durchbeschränkt (Nebenbahnung zulässig)
 - öffentliche Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

- Grünordnung
 - öffentliche Grünfläche
 - RRB** öffentliche Grünfläche zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens
 - Umgrenzung von Flächen auf denen der Gehölzbestand zu erhalten ist
 - zu erhaltender Baum
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgeschaltfläche
 - private Grünflächen
- Immissionsschutz
 - L_{EXI} tags 52** Schallimmissionskontingente L_{EXI} tags in dB(A)/m² z.B. 52 s. Festsetzung durch Text Nr. 4
 - L_{EXI} nachts 37** Schallimmissionskontingente L_{EXI} nachts in dB(A)/m² z.B. 37 s. Festsetzung durch Text Nr. 4
 - Richtungssektoren für Zusatzkontingente
- Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mit Gehrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine Anbindung an das öffentl. Wegesystem herzustellen und dinglich zu sichern. Die Lage der Grunddienstbarkeitsfläche und der Anbindung ist veränderbar.
 - Unterer Bezugspunkt für die Höhe des EG RFB über Normal - Null z.B. 353,55 mNN s.a. Festsetzung durch Text Nr. 2.3

- Kennzeichnungen DURCH PLANZEICHEN
 - Bereich mit nachgeplanter bodenschutzrechtlich relevanter PFT-Belastung
 - Verdachtsflächen mit bodenschutzrechtlich relevanter PFT-Belastung

- Hinweise durch Planzeichen
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flurstücknummer
 - Gebäudebestand
 - Gebäudevorsprung
 - Höhenrichtlinien
 - unveränderlicher Pflanzvorsprung
 - bestehende Gräben
 - Überschwemmungsgebiet - HQ-extrem
 - nicht genauer abgegrenzte Verlandungszone erschwerte Gründungsverhältnisse
 - angestrebte Weigerbindungen
 - Parzellennummer
 - amtlich kartiertes Biotop mit Biotopflächennummer

- Festsetzungen durch Text
 - Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet Wohnheim und Therapiezentrum
 - Sondergebiet 1: Wohn- und Freizeitanlage für körper- und mehrfachbehinderte Menschen
 - Zulässig sind
 - Anlagen und Einrichtungen für die allgemeine Aus- und Fortbildung von körper- und mehrfachbehinderten Menschen,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie zur Teilhabe
 - das Wohnen nicht ständige Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe, die körper- und mehrfachbehinderte Menschen ausüben und beschäftigen.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens.
 - Sondergebiet 2: Wohn- und Freizeitanlage für körper- und mehrfachbehinderte Menschen sowie inklusives Wohnen
 - Zulässig sind
 - Anlagen und Einrichtungen für die allgemeine Aus- und Fortbildung von körper- und mehrfachbehinderten Menschen,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie zur Teilhabe
 - Wohngebäude für inklusives Wohnen, dies bedeutet, dass 45% der Wohnungen im Sondergebiet 2 durch mindestens einen körper- und mehrfachbehinderten Menschen dauerhaft bewohnt werden müssen, mit der Maßgabe, dass max. 50% der Nutzfläche im Sondergebiet 2 durch Wohnungen belegt sein darf, die ausschließlich durch Menschen ohne Behinderung dauerhaft bewohnt werden.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens.

- Maß der baulichen Nutzung
 - Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe der Gebäude wird entsprechend der jeweiligen Festsetzung durch Planzeichen Nr. 2 festgesetzt. Die Traufhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum höchstgelegenen Schrittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut zu messen. Bei Flachdächern ist zusätzlich die Ausladung einer Antenne mit einer Höhe von max. 0,60 m über OK Dachhaut zulässig.
 - Firsthöhe
Bei geneigten Dächern wird die maximale Firsthöhe entsprechend der jeweiligen Festsetzung d. Planzeichens Nr. 2 festgesetzt. Die Firsthöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum höchsten Abschluss des geneigten Daches zu messen.
 - Sockelhöhe
Die OK EG RFB darf straßenseitig maximal 0,30 m über dem geplanten Gelände liegen.
- Gestaltung der Gebäude
 - Dachform: Flachdächer und geneigte Dächer
 - Dachneigung: max. 28°
 - Dachdeckung bei geneigten Dächern: metall- nicht glänzende Metalldeckungen (beschichtet um Metallabtrag durch Regenwasser zu vermeiden), Foliendeckung, ziegelene oder anstrichartige, nicht glänzende Dachpflaster sowie Dachbegrünungen
- Große oder leuchtende Fassadenbereiche sind nicht zulässig.
- Gem. Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 werden alle handwerklichen oder gewerblichen Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen. Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Teilfläche	Fläche in m ²	Schallimmissionskontingente L _{EXI} tags in dB(A)/m ²	Schallimmissionskontingente L _{EXI} nachts in dB(A)/m ²
SO ₁ GEH	7.360	54	39
GEE	2.175	49	34

Teilfläche	A	B	C	D
SO ₁ GEH	3	0	10	6
GEE	3	0	10	6

- Gründungsrichtungen
 - Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691-2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsort L_{EXI} durch L_{EXI,GRUND} zu ersetzen ist.
 - Abweichend von der in der DIN 45691 vorgeschlagenen Vorgehensweise ist die Schallausbreitungsberechnung zur Ermittlung der aus den Immissionsorten resultierenden Immissionskontingente nach der DIN ISO 9613-2 "Kausik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" vom Oktober 1999 unter folgenden Randbedingungen durchzuführen:
 - Der Bodeneffekt wird nach Kapitel 7.3.2 der Norm DIN ISO 9613-2 (alternatives Verfahren) ermittelt.
 - Die standortbezogene Korrekturfaktor C₁ zur Berechnung der meteorologischen Korrektur C_{med} wird für alle Richtungen mit 2 dB angesetzt.
 - Die Berechnung wird mit A-bewerteten Schallpegeln für eine Mittenfrequenz von 500 Hz durchgeführt.
 - Die Berechnung wird über oberem Gelände mit einer Quirlhöhe von h = 2 m und einer Immissionsorthöhe von h = 5 m bei freier Schallausbreitung (d.h. ohne Hindernisse auf dem Schallausbreitungsweg) durchgeführt.
 - Sind eine Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörenden Teilflächen (Summation).
- Die Relevanzgrenze gemäß Kapitel 5 Abschnitt 5 der DIN 45691 wird ausgeschlossen.
- Geländeveränderungen, Böschungen, Stützmauern
 - Das Gelände darf dem Niveau der an das Grundstück angrenzenden Erhebungsfläche angepasst werden.
 - Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze ist das Gelände an das des Nachbargrundstückes anzupassen.
- Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.
- Stützmauern sind nur mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Stützmauern müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze haben. Zur Überwindung größerer Geländehöhe dürfen Stützmauern auch historisierend gebaut werden. Die sichtbare Höhe der Mauern darf hierbei max. 1,00 betragen. Die Mauern müssen in einem Abstand von mind. 1,0 m zueinander gebaut werden. Stützmauern sind zu hinterplanzen.
- Ausnahmsweise dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,45 m errichtet werden, sofern diese für die Anlieferung oder den Betrieb einer Anlage erforderlich sind und diesen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Grundstücksgrenze erhalten.

- Einrichtungen
 - Es sind nur sozialökologische Einrichtungen mit einer Zaununterkante von mind. 10,0 cm über dem Boden zulässig.

- Wasserwirtschaft
 - Gräben
Bei der Verlegung von bestehenden Gräben sind die Uferböschungen mit Böschungserosionen max. 1:3 anzulegen sowie beidseitig Uferstreifen von mind. 2,5 m ohne Versiegelung zu belassen. Die Gräben sind naturnah zu gestalten.
 - Rückhaltebecken
Auf Flur-Nr. 731 Grmk. Münchsmünster ist das Regenrückhaltebecken als begrüntes Erdbecken mit Böschungserosionen max. 1:3 oder fächer anzulegen.
 - Niederschlagswasserentsorgung
Im WA 1 ist auf den Parzellen 9 und 10 das Niederschlagswasser breitflächig zu versickern.
- Grünordnung
 - Erhaltung von Gehölzbeständen
Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahme sind sie gemäß geltender guter fachlicher Praxis zu schützen. Bei Abgang sind sie mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu ersetzen. Im Biotop-Nr. 7236-0116-001 sind brandschutzbezogene Zwörungen zulässig.
 - Festgesetzte Begrünungen sind in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen, zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen.
 - Öffentliche Grünflächen
 - Die öffentlichen Grünflächen außerhalb der Grabenbereiche sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten und für die Naherholung durch Fuß- und Radwege zugänglich zu machen. In den öffentlichen Grünflächen ist je 400 m² Fläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbäum in der Mindestqualität verpflanzter Heister, Höhe 200 bis 250 cm, in freier Verlegung in den Grünflächen zu erhalten oder zu pflanzen.
 - Grauerbereiche
Die Gräben und ihre Uferbereiche sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit autochthonem Saatgut für Uferbereiche einzusäen und abschneiseweise mit Ufergehölzen zu bepflanzen.
 - Straßenbäume
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die vorgeschlagenen Standorte sind innerhalb der Straßenräume veränderbar. Für Straßenbäume sind heimischer Laubbäume oder ein hochstämmiger Obstbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. In überbauten Bereichen ist ggf. verdichtbares Baumsubstrat einzubauen.
- Grünordnung und Bepflanzung von Parkplätzen
 - Stellflächen sind versickerungsfähig zu gestalten, wenn keine anderslautenden Vorschriften entgegenstehen.
 - Parkplätze sind je 10 Stellplätzen mit einem standortgerechten und heimischen Laubbäum in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, zu überstreuen. Für Parkplatzbäume sind offene Baumstübe von mind. 8 m² sowie eine durchwurzelbare Baumflanzgrube von mind. 12 m² Größe und 1,5 m Tiefe bereitzustellen. In überbauten Bereichen ist ggf. verdichtbares Baumsubstrat einzubauen.
 - Private Grünflächen
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgemäßen Gesichtspunkten zu gestalten.
 - Private Grünflächen gemäß zeichnerischer Festsetzung sind unter Erhaltung bestehender Gehölzbestände zu begrünen. Hierin sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig mit Ausnahme von erforderlichen Zwörungen für die Feuerwehr sowie im SO 1 einen bestmöglichen Zufahrtsweg für die Anlieferung der Küche mit einer Breite von max. 6,80 m sowie außerhalb von Biotopbereichen bestmögliche Wege für Menschen mit Behinderungen.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung mit SO 1 bezeichneten Flächen ist je 250 m² nicht überbaute Fläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbäum oder ein hochstämmiger Obstbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung mit SO 2 oder WA 1, WA 2 oder WA 3 bezeichneten Flächen ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbäum oder ein hochstämmiger Obstbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung mit Gewerbegebiet (eingeschränkt) oder sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel bezeichneten Flächen ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbäum oder ein hochstämmiger Obstbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.
 - Die gemäß Nr. 6.5.2 festgesetzten Parkplatzbäume werden auf die gemäß Nrn. 9.6.2 mit 9.6.5 zur Erhaltung oder Pflanzung festgesetzte Bäume angerechnet.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Die Eingriffe durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung wird als Ausgleichsfläche Flur-Nr. 731 der Gemarkung Münchsmünster mit einer Gesamtfläche von ca. 0,35 ha zugeordnet. Die Fläche ist nach Ausbildung des Regenrückhaltebeckens mit autochthonem Saatgut einzusäen und als Weide zu entwickeln. Randlich sind auf der Fläche mindestens 8 Laubbäume zu pflanzen. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig. Die erste Mahd im Jahr ist ab dem 1. Juni zulässig, eine weitere Mahd ab dem 15. September. Mahd ist abzutragen.
 - Weiter werden den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung als Ausgleichsflächen folgende Flächen aus dem gemeindlichen Ökotopte zugeordnet. Die Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen bestimmen sich nach den Festlegungen des Ökotopte:
 - Teilfläche der Flur-Nr. der vorzeitigen Besitzweisung 1849 (vormals Flur-Nrn. 1685 und 1686), Gemarkung Schwaig, Stadt Neustadt a.d. Donau im Umfang von 3.033 m²
 - Flur-Nr. 251 der Gmk. Münchsmünster im Gesamtumfang von 8.172 m²
 - Flur-Nr. 251 der Gmk. Oberwöhr im Gesamtumfang von 8.588 m²
 - Teilfläche der Flur-Nr. 299, Gmk. Oberwöhr im Umfang von 3.293 m².

Teilfläche	A	B	C	D
SO ₁ GEH	3	0	10	6
GEE	3	0	10	6

- Hinweise durch Text
 - Die Relevanzgrenze gemäß Kapitel 5 Abschnitt 5 der DIN 45691 wird ausgeschlossen.
 - Geländeveränderungen, Böschungen, Stützmauern
 - Das Gelände darf dem Niveau der an das Grundstück angrenzenden Erhebungsfläche angepasst werden.
 - Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze ist das Gelände an das des Nachbargrundstückes anzupassen.
 - Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.
 - Stützmauern sind nur mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Stützmauern müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze haben. Zur Überwindung größerer Geländehöhe dürfen Stützmauern auch historisierend gebaut werden. Die sichtbare Höhe der Mauern darf hierbei max. 1,00 betragen. Die Mauern müssen in einem Abstand von mind. 1,0 m zueinander gebaut werden. Stützmauern sind zu hinterplanzen.
 - Ausnahmsweise dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,45 m errichtet werden, sofern diese für die Anlieferung oder den Betrieb einer Anlage erforderlich sind und diesen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Grundstücksgrenze erhalten.
- Einrichtungen
 - Es sind nur sozialökologische Einrichtungen mit einer Zaununterkante von mind. 10,0 cm über dem Boden zulässig.

- Hinweise durch Text
 - Die zeichnerische Darstellung ist für die Maßnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
 - Die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindlichen Münchsmünster, Tassenstraße 20, 85126 Münchsmünster eingesehen werden.
 - Die Vermeidung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen (mit Ausnahme von Grundwassererwärmung) erfolgen. Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauelemente angestrebt werden.
 - Da das Grundwasser bis zur Geländeoberfläche ansteigen kann, ist bei baulichen Eingriffen mit Grundwasserberührung zu rechnen. Bauliche Eingriffe in das Grundwasser sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Es wird empfohlen auf den Bau von Kellern zu verzichten. Sind Keller vorgesehen, sollen diese wasserdicht ausgeführt werden. Unersinkende Tankanlagen sollen gegen Auftrieb gesichert werden. Auf die Grundwasserbelastungen wird hingewiesen (vgl. Hinweis 5).

- Wasserwirtschaft
 - Gräben
Bei der Verlegung von bestehenden Gräben sind die Uferböschungen mit Böschungserosionen max. 1:3 anzulegen sowie beidseitig Uferstreifen von mind. 2,5 m ohne Versiegelung zu belassen. Die Gräben sind naturnah zu gestalten.
 - Rückhaltebecken
Auf Flur-Nr. 731 Grmk. Münchsmünster ist das Regenrückhaltebecken als begrüntes Erdbecken mit Böschungserosionen max. 1:3 oder fächer anzulegen.
 - Niederschlagswasserentsorgung
Im WA 1 ist auf den Parzellen 9 und 10 das Niederschlagswasser breitflächig zu versickern.
- Grünordnung
 - Erhaltung von Gehölzbeständen
Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahme sind sie gemäß geltender guter fachlicher Praxis zu schützen. Bei Abgang sind sie mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu ersetzen. Im Biotop-Nr. 7236-0116-001 sind brandschutzbezogene Zwörungen zulässig.
 - Festgesetzte Begrünungen sind in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen, zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen.
 - Öffentliche Grünflächen
 - Die öffentlichen Grünflächen außerhalb der Grabenbereiche sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten und für die Naherholung durch Fuß- und Radwege zugänglich zu machen. In den öffentlichen Grünflächen ist je 400 m² Fläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbäum in der Mindestqualität verpflanzter Heister, Höhe 200 bis 250 cm, in freier Verlegung in den Grünflächen zu erhalten oder zu pflanzen.
 - Grauerbereiche
Die Gräben und ihre Uferbereiche sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit autochthonem Saatgut für Uferbereiche einzusäen und abschneiseweise mit Ufergehölzen zu bepflanzen.
 - Straßenbäume
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die vorgeschlagenen Standorte sind innerhalb der Straßenräume veränderbar. Für Straßenbäume sind heimischer Laubbäume oder ein hochstämmiger Obstbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. In überbauten Bereichen ist ggf. verdichtbares Baumsubstrat einzubauen.
- Grünordnung und Bepflanzung von Parkplätzen
 - Stellflächen sind versickerungsfähig zu gestalten, wenn keine anderslautenden Vorschriften entgegenstehen.
 - Parkplätze sind je 10 Stellplätzen mit einem standortgerechten und heimischen Laubbäum in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, zu überstreuen. Für Parkplatzbäume sind offene Baumstübe von mind. 8 m² sowie eine durchwurzelbare Baumflanzgrube von mind. 12 m² Größe und 1,5 m Tiefe bereitzustellen. In überbauten Bereichen ist ggf. verdichtbares Baumsubstrat einzubauen.
 - Private Grünflächen
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgemäßen Gesichtspunkten zu gestalten.
 - Private Grünflächen gemäß zeichnerischer Festsetzung sind unter Erhaltung bestehender Gehölzbestände zu begrünen. Hierin sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig mit Ausnahme von erforderlichen Zwörungen für die Feuerwehr sowie im SO 1 einen bestmöglichen Zufahrtsweg für die Anlieferung der Küche mit einer Breite von max. 6,80 m sowie außerhalb von Biotopbereichen bestmögliche Wege für Menschen mit Behinderungen.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung mit SO 1 bezeichneten Flächen ist je 250 m² nicht überbaute Fläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbäum oder ein hochstämmiger Obstbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung mit SO 2 oder WA 1, WA 2 oder WA 3 bezeichneten Flächen ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbäum oder ein hochstämmiger Obstbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung mit Gewerbegebiet (eingeschränkt) oder sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel bezeichneten Flächen ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbäum oder ein hochstämmiger Obstbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.
 - Die gemäß Nr. 6.5.2 festgesetzten Parkplatzbäume werden auf die gemäß Nrn. 9.6.2 mit 9.6.5 zur Erhaltung oder Pflanzung festgesetzte Bäume angerechnet.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Die Eingriffe durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung wird als Ausgleichsfläche Flur-Nr. 731 der Gemarkung Münchsmünster mit einer Gesamtfläche von ca. 0,35 ha zugeordnet. Die Fläche ist nach Ausbildung des Regenrückhaltebeckens mit autochthonem Saatgut einzusäen und als Weide zu entwickeln. Randlich sind auf der Fläche mindestens 8 Laubbäume zu pflanzen. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig. Die erste Mahd im Jahr ist ab dem 1. Juni zulässig, eine weitere Mahd ab dem 15. September. Mahd ist abzutragen.
 - Weiter werden den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung als Ausgleichsflächen folgende Flächen aus dem gemeindlichen Ökotopte zugeordnet. Die Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen bestimmen sich nach den Festlegungen des Ökotopte:
 - Teilfläche der Flur-Nr. der vorzeitigen Besitzweisung 1849 (vormals Flur-Nrn. 1685 und 1686), Gemarkung Schwaig, Stadt Neustadt a.d. Donau im Umfang von 3.033 m²
 - Flur-Nr. 251 der Gmk. Münchsmünster im Gesamtumfang von 8.172 m²
 - Flur-Nr. 251 der Gmk. Oberwöhr im Gesamtumfang von 8.588 m²
 - Teilfläche der Flur-Nr. 299, Gmk. Oberwöhr im Umfang von 3.293 m².

Teilfläche	A	B	C	D
SO ₁ GEH	3	0	10	6
GEE	3	0	10	6

- Hinweise durch Text
 - Die Relevanzgrenze gemäß Kapitel 5 Abschnitt 5 der DIN 45691 wird ausgeschlossen.
 - Geländeveränderungen, Böschungen, Stützmauern
 - Das Gelände darf dem Niveau der an das Grundstück angrenzenden Erhebungsfläche angepasst werden.
 - Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze ist das Gelände an das des Nachbargrundstückes anzupassen.
 - Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.
 - Stützmauern sind nur mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Stützmauern müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze haben. Zur Überwindung größerer Geländehöhe dürfen Stützmauern auch historisierend gebaut werden. Die sichtbare Höhe der Mauern darf hierbei max. 1,00 betragen. Die Mauern müssen in einem Abstand von mind. 1,0 m zueinander gebaut werden. Stützmauern sind zu hinterplanzen.
 - Ausnahmsweise dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,45 m errichtet werden, sofern diese für die Anlieferung oder den Betrieb einer Anlage erforderlich sind und diesen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Grundstücksgrenze erhalten.
- Einrichtungen
 - Es sind nur sozialökologische Einrichtungen mit einer Zaununterkante von mind. 10,0 cm über dem Boden zulässig.

- Hinweise durch Text
 - Die Relevanzgrenze gemäß Kapitel 5 Abschnitt 5 der DIN 45691 wird ausgeschlossen.
 - Geländeveränderungen, Böschungen, Stützmauern
 - Das Gelände darf dem Niveau der an das Grundstück angrenzenden Erhebungsfläche angepasst werden.
 - Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze ist das Gelände an das des Nachbargrundstückes anzupassen.
 - Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.
 - Stützmauern sind nur mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Stützmauern müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze haben. Zur Überwindung größerer Geländehöhe dürfen Stützmauern auch historisierend gebaut werden. Die sichtbare Höhe der Mauern darf hierbei max. 1,00 betragen. Die Mauern müssen in einem Abstand von mind. 1,0 m zueinander gebaut werden. Stützmauern sind zu hinterplanzen.
 - Ausnahmsweise dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,45 m errichtet werden, sofern diese für die Anlieferung oder den Betrieb einer Anlage erforderlich sind und diesen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Grundstücksgrenze erhalten.
- Einrichtungen
 - Es sind nur sozialökologische Einrichtungen mit einer Zaununterkante von mind. 10,0 cm über dem Boden zulässig.

- Wasserwirtschaft
 - Gräben
Bei der Verlegung von bestehenden Gräben sind die Uferböschungen mit Böschungserosionen max. 1:3 anzulegen sowie beidseitig Uferstreifen von mind. 2,5 m ohne Versiegelung zu belassen. Die Gräben sind naturnah zu gestalten.
 - Rückhaltebecken
Auf Flur-Nr. 731 Grmk. Münchsmünster ist das Regenrückhaltebecken als begrüntes Erdbecken mit Böschungserosionen max. 1:3 oder fächer anzulegen.
 - Niederschlagswasserentsorgung
Im WA 1 ist auf den Parzellen 9 und 10 das Niederschlagswasser breitflächig zu versickern.
- Grünordnung
 - Erhaltung von Gehölzbeständen
Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahme sind sie gemäß geltender guter fachlicher Praxis zu schützen. Bei Abgang sind sie mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu ersetzen. Im Biotop-Nr. 7236-0116-001 sind brandschutzbezogene Zwörungen zulässig.
 - Festgesetzte Begrünungen sind in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen, zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen.
 - Öffentliche Grünflächen
 - Die öffentlichen Grünflächen außerhalb der Grabenbereiche sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten und für die Naherholung durch Fuß- und Radwege zugänglich zu machen. In den öffentlichen Grünflächen ist je 400 m² Fläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbäum in der Mindestqualität verpflanzter Heister, Höhe 200 bis 250 cm, in freier Verlegung in den Grünflächen zu erhalten oder zu pflanzen.
 - Grauerbereiche
Die Gräben und ihre Uferbereiche sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit autochthonem Saatgut für Uferbereiche einzusäen und abschneiseweise mit Ufergehölzen zu bepflanzen.
 - Straßenbäume
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die vorgeschlagenen Standorte sind innerhalb der Straßenräume veränderbar. Für Straßenbäume sind heimischer Laubbäume oder ein hochstämmiger Obstbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. In überbauten Bereichen ist ggf. verdichtbares Baumsubstrat einzubauen.
- Grünordnung und Bepflanzung von Parkplätzen
 - Stellflächen sind versickerungsfähig zu gestalten, wenn keine anderslautenden Vorschriften entgegenstehen.
 - Parkplätze sind je 10 Stellplätzen mit einem standortgerechten und heimischen Laubbäum in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, zu überstreuen. Für Parkplatzbäume sind offene Baumstübe von mind. 8 m² sowie eine durchwurzelbare Baumflanzgrube von mind. 12 m² Größe und 1,5 m Tiefe bereitzustellen. In überbauten Bereichen ist ggf. verdichtbares Baumsubstrat einzubauen.
 - Private Grünflächen
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgemäßen Gesichtspunkten zu gestalten.
 - Private Grünflächen gemäß zeichnerischer Festsetzung sind unter Erhaltung bestehender Gehölzbestände zu begrünen. Hierin sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig mit Ausnahme von erforderlichen Zwörungen für die Feuerwehr sowie im SO 1 einen bestmöglichen Zufahrtsweg für die Anlieferung der Küche mit einer Breite von max. 6,80 m sowie außerhalb von Biotopbereichen bestmögliche Wege für Menschen mit Behinderungen.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung mit SO 1 bezeichneten Flächen ist je 250 m² nicht überbaute Fläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbäum oder ein hochstämmiger Obstbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung mit SO 2 oder WA 1, WA 2 oder WA 3 bezeichneten Flächen ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbäum oder ein hochstämmiger Obstbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung mit Gewerbegebiet (eingeschränkt) oder sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel bezeichneten Flächen ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbäum oder ein hochstämmiger Obstbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.
 - Die gemäß Nr. 6.5.2 festgesetzten Parkplatzbäume werden auf die gemäß Nrn. 9.6.2 mit 9.6.5 zur Erhaltung oder Pflanzung festgesetzte Bäume angerechnet.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Die Eingriffe durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung wird als Ausgleichsfläche Flur-Nr. 731 der Gemarkung Münchsmünster mit einer Gesamtfläche von ca. 0,35 ha zugeordnet. Die Fläche ist nach Ausbildung des Regenrückhaltebeckens mit autochthonem Saatgut einzusäen und als Weide zu entwickeln. Randlich sind auf der Fläche mindestens 8 Laubbäume zu pflanzen. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig. Die erste Mahd im Jahr ist ab dem 1. Juni zulässig, eine weitere Mahd ab dem 15. September. Mahd ist abzutragen.
 - Weiter werden den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung als Ausgleichsflächen folgende Flächen aus dem gemeindlichen Ökotopte zugeordnet. Die Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen bestimmen sich nach den Festlegungen des Ökotopte:
 - Teilfläche der Flur-Nr. der vorzeitigen Besitzweisung 1849 (vormals Flur-Nrn. 1685 und 1686), Gemarkung Schwaig, Stadt Neustadt a.d. Donau im Umfang von 3.033 m²
 - Flur-Nr. 251 der Gmk. Münchsmünster im Gesamtumfang von 8.172 m²
 - Flur-Nr. 251 der Gmk. Oberwöhr im Gesamtumfang von 8.588 m²
 - Teilfläche der Flur-Nr. 299, Gmk. Oberwöhr im Umfang von 3.2