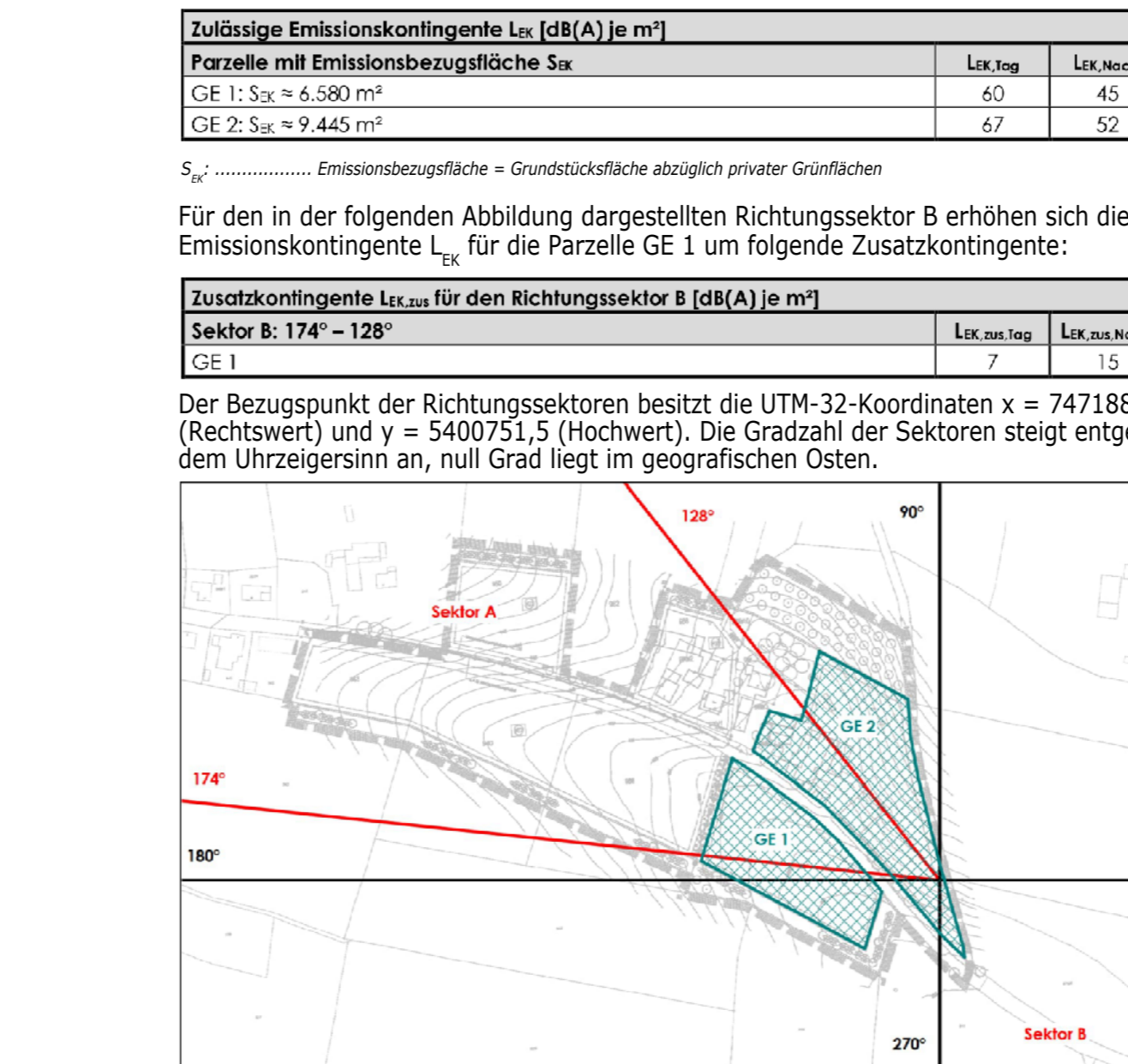


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKE: FLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
0.1.1 Bauweise
0.1.2 keine Festsetzung
0.1.3 Im gesamten Geltungsbereich richtet sich die Tiefe der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
0.2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
0.2.1 Gebäude
0.2.1.1 Dachform: keine Festsetzung
0.2.1.2 Dachneigung: keine Festsetzung
0.2.1.3 Dachdeckung: keine Festsetzung
0.2.2 Einfriedigungen
0.2.2.1 Zaunanlagen: Zulässig sind Maschendrahtzäune und einfache Metallzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m ab Ok. Gelände.

- 0.3. GELÄNDEGESTALTUNG
0.3.1 Grundsätzlich sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu den unten angegebenen Werten gegenüber dem ursprünglichen Gelände zulässig.
0.3.1.1 MI1 Abgrabungen bis max. 3,0 m, Auffüllungen bis max. 2,0 m.
0.3.1.2 MI2 Abgrabungen bis max. 2,0 m, Auffüllungen bis max. 1,0 m.
0.3.1.3 MI3 Abgrabungen bis max. 1,0 m, Auffüllungen bis max. 1,0 m.
0.3.1.4 GE1 Abgrabungen bis max. 2,0 m, Auffüllungen bis max. 2,0 m.
0.3.1.5 GE2 Abgrabungen bis max. 2,0 m, Auffüllungen bis max. 2,0 m.
0.3.2 Zwischen den einzelnen Parzellen sind Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen erst in einem Abstand von 2,00 m zur benachbarten Parzelle zulässig.
0.4. GRÜNNORDNUNG
0.4.1 private Grünflächen
0.4.1.1 Zäune sind am Außenrand des Geltungsbereiches an der Innenseite der Parzelle zulässig zu führen.
0.4.1.2 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als private Grünflächen anzulegen.
0.4.1.3 Randeingrünung als Ausgleichsfläche: Es ist eine dreireihige Pflanzung ausschließlich heimischer Strauch- und Baumarten zu pflanzen.
0.4.1.4 Streubstwiese als Ausgleichsfläche: Es sind hochstammige Obstbäume gem. Pflanzliste (3 x v., STU 12-14 cm, mit Wurzelballen) zu pflanzen.
0.4.1.5 Sowohl die Randeingrünung als auch die Streubstwiese sollen im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland hergestellt werden.
0.4.1.6 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 5.2.1 zu verwenden.

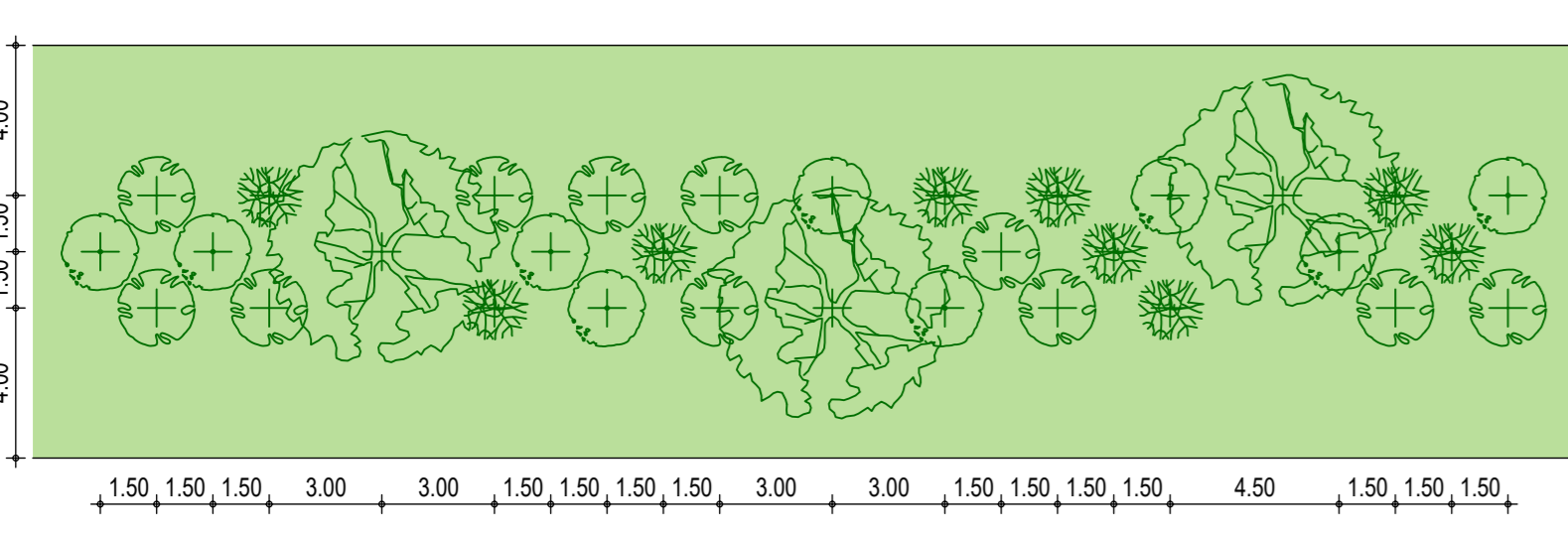
- 0.4.2 Artenliste für Gehölzpflanzungen
0.4.2.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und ist in der Begründung enthalten.
0.4.2.2 Die Bepflanzung und Freiflächengestaltung ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.
0.5. VERKEHRSLÄCHEN, BELÄGE
0.5.1 private Stellplätze
0.5.1.1 Die privaten PKW-Stellplätze sind wasserundurchlässig, z. B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Rasenfüllungspflaster, auszubilden.
0.6. WERBEANLAGEN
0.6.1 Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
0.7. IMMISSIONSSCHUTZ
0.7.1 Zulässigkeit von Immissionsorten nach TA Lärm
0.7.2 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12



Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

- 0.8. NIEDERSCHLAGSWASSER
Sämtliches anfallendes Oberflächenwasser von privaten und öffentlichen Flächen (z.B. Erschließungsstraßen) ist grundsätzlich vor Ort zu versickern.

PFLANZSCHEMA ORTSRANDEINGRÜNUNG, M 1:200

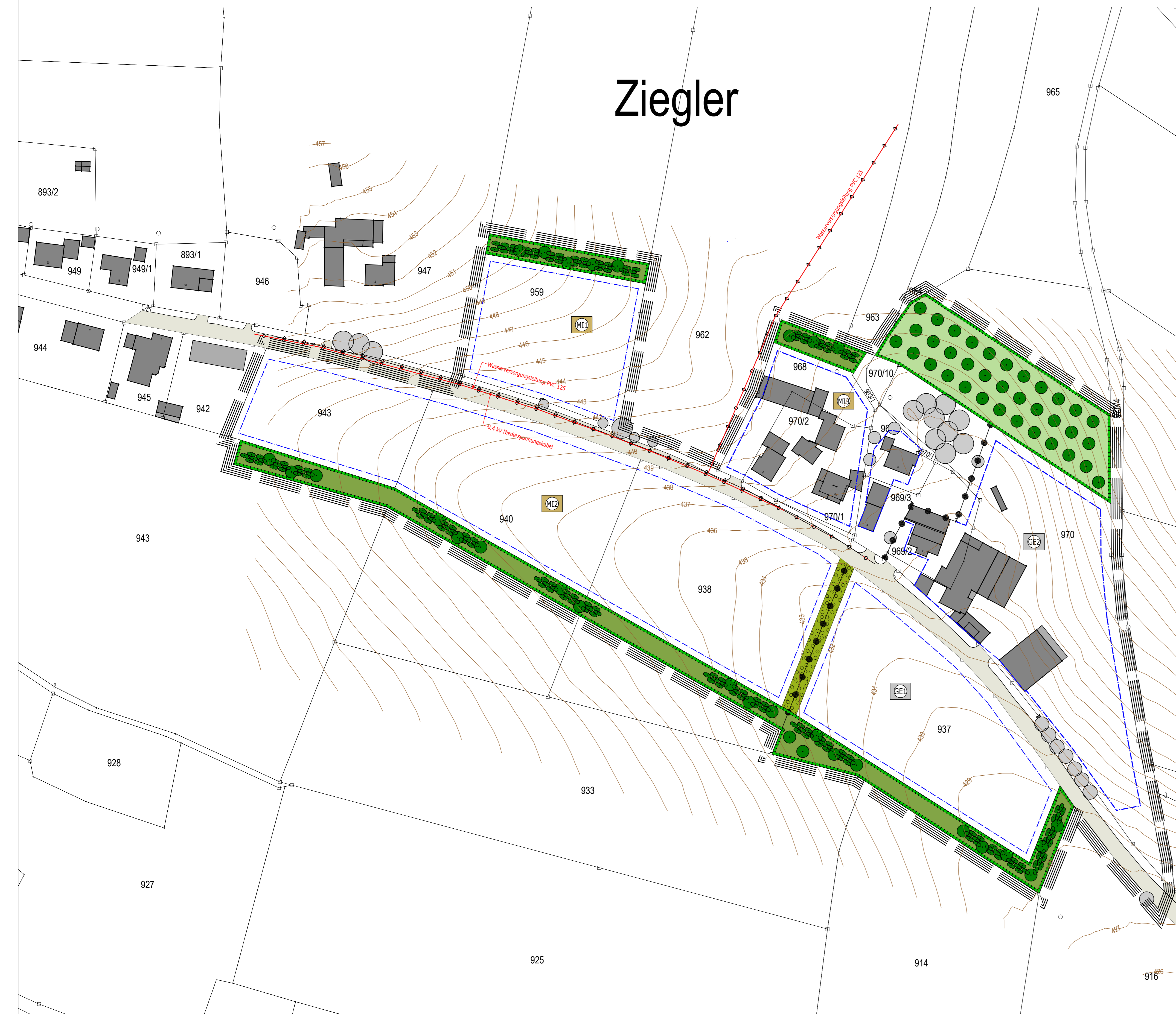


TEXTLICHE HINWEISE

- A. WASSER
A.1 Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser genutzt werden.
A.2 Im Hinblick auf sonstige Wassergefahren wie Starkregenereignisse und Sturzfluten, auch im besiedelten Bereich, wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die Wasserdichtheit der Gebäude bis 50 cm über GOK oder maßgeblichem Straßenniveau vorzusehen.
B. ENERGIE
B.1 LEITUNGSTRASSEN
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von beidseits 2,50 m von Erdkabeln und Ver- und Entsorgungsleitungen vorgenommen werden, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
B.2 BELEUCHTUNG
Zum Erhalt der Biodiversität soll insektenchonende Außenbeleuchtung (z.B. LED, Natriumdampf Lampen) verwendet werden.
C. DENKMALSCHUTZ
C.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

TEXTLICHE HINWEISE

- D. IMMISSIONSSCHUTZ
D.1 Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVordV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.
D.2 Nachweis der Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes
Die Beurteilung der Geräuschkontingente an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes erfolgt unter einer quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungswerte mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm.
D.3 Prüfung auf Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen
Bei Baurichtungen für Wohnungen von Aufsichts- und Betriebspersonen sowie von Betriebsleitern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschimmissionen berechneter Betriebe bzw. hoch unbelasteter Gewerbegrundstücke inne- und außerhalb des Planungsgebietes nach sich zu ziehen.
D.4 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gde. Mengkofen während der öffentlichen Auslegung zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.
D.5 Der Geltungsbereich ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauverwerter werden sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauverwerter darauf hingewiesen werden, dass diese Immissionen auch an Son- und Feiertagen auftreten können.



- 13. PLANUNG, NUTZUNGSBESTIMMUNG, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer
13.2.1 Anpflanzen
13.2.2 Bestand, zu erhalten
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)
16. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND KENNZEICHNUNG
16.1 Katasterfestpunkt
16.2 Flurstücksnummer mit abgemerktem Grenzpunkt und Zahlennachweis
16.3 bestehendes Wohngebäude, oberirdisch
16.4 bestehendes Nebengebäude, oberirdisch
16.5 735/23 Flurstücksnummern
16.6 Höhenlinien

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

- E.1 Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Genehmigungsverfahren eingefordert werden kann.
F. DACHBEGRÜNNUNG
F.1 Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° Dachneigung können begrünt werden.
G. AUSGLEICHFLÄCHEN
G.1 Im Zuge des Verfahrens wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet.
H. NATURSCHUTZ
H.1 Die Anlage von temporären Bauflächen hat grundsätzlich auf naturschutzfachlich unbedenklichen Flächen zu erfolgen.
I. BODENSCHUTZ UND ABFALLWIRTSCHAFT
I.1 Falls hinterlegende Grundstücke entstehen, sind für deren Nutzer geeignete Sammelstellen für Abfallbehälter an der durchgängig befahrbaren Gemeindeverbindungsstraße zur Abholung bereit zu stellen.
I.2 Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugelände nicht wieder zu verwendenden Bodenschutt ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren.
I.3 Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wieviel und welches Bodenmaterial die Bauteile zur Verwertung oder Deponierung verlässt.
I.4 Grundsätzliche Hinweise für die Verwertung von Oberbodenmaterial:
Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Material in eine durchwurzelte Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 12 BBodSchV), einzuhalten.
I.5 Sollen im Zuge der Baumaßnahmen organologische Stoffe (Bodenmaterial, Abfälle, Altlasten oder Altlastenverursacher) zu Tage treten, ist die Abfallerfüllung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu informieren.

BEBAUUNGS- UND GRÜNNORDNUNGSPLAN "HAGENAU-ZIEGLER"
GEMEINDE: MENCKOFEN
LANDKREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PRÄAMBEL:
Die Gemeinde Mengkofen erlässt gemäß § 2 Absatz 1 und § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayVS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 383), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bau- und Grünordnungsplan als

SATZUNG.
Stand der Planung: SATZUNG

Logo of the engineering firm BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Berater, featuring a stylized 'B' and 'A' logo.

Official notice text detailing the public hearing process for the planning documents, including dates and locations for public participation.