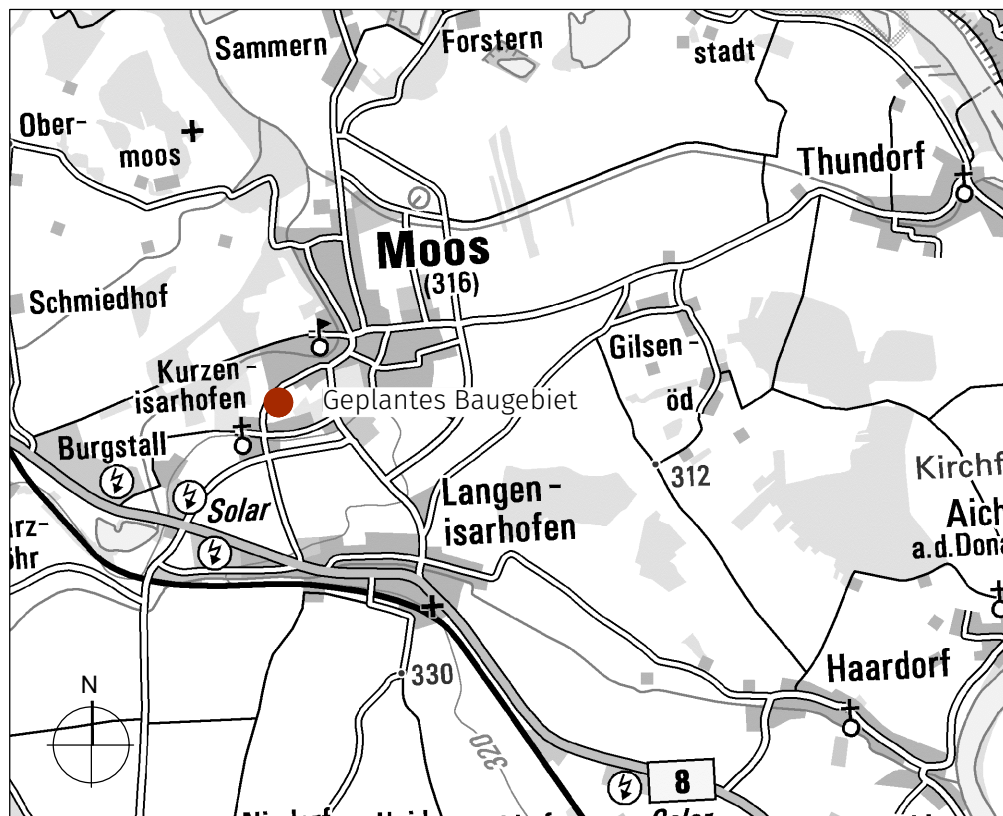


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AUFELDSTR. OST"

GEMEINDE MOOS
LKRS. DEGGENDORF
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT
M 1:75.000



TRÄGER DER
PLANUNGS-
HOHEIT

Gemeinde Moos
Graf-Ulrich-Philipp-Platz 1
94554 Moos



Tel.: 09938 / 9502 - 0
Fax: 09938 / 9502 - 26

www.gemeinde-moos.de
Email: poststelle@vgem-moos.bayern.de

Alexander Zacher, Erster Bürgermeister

PLANINHALT

ENTWURF

PLANUNG

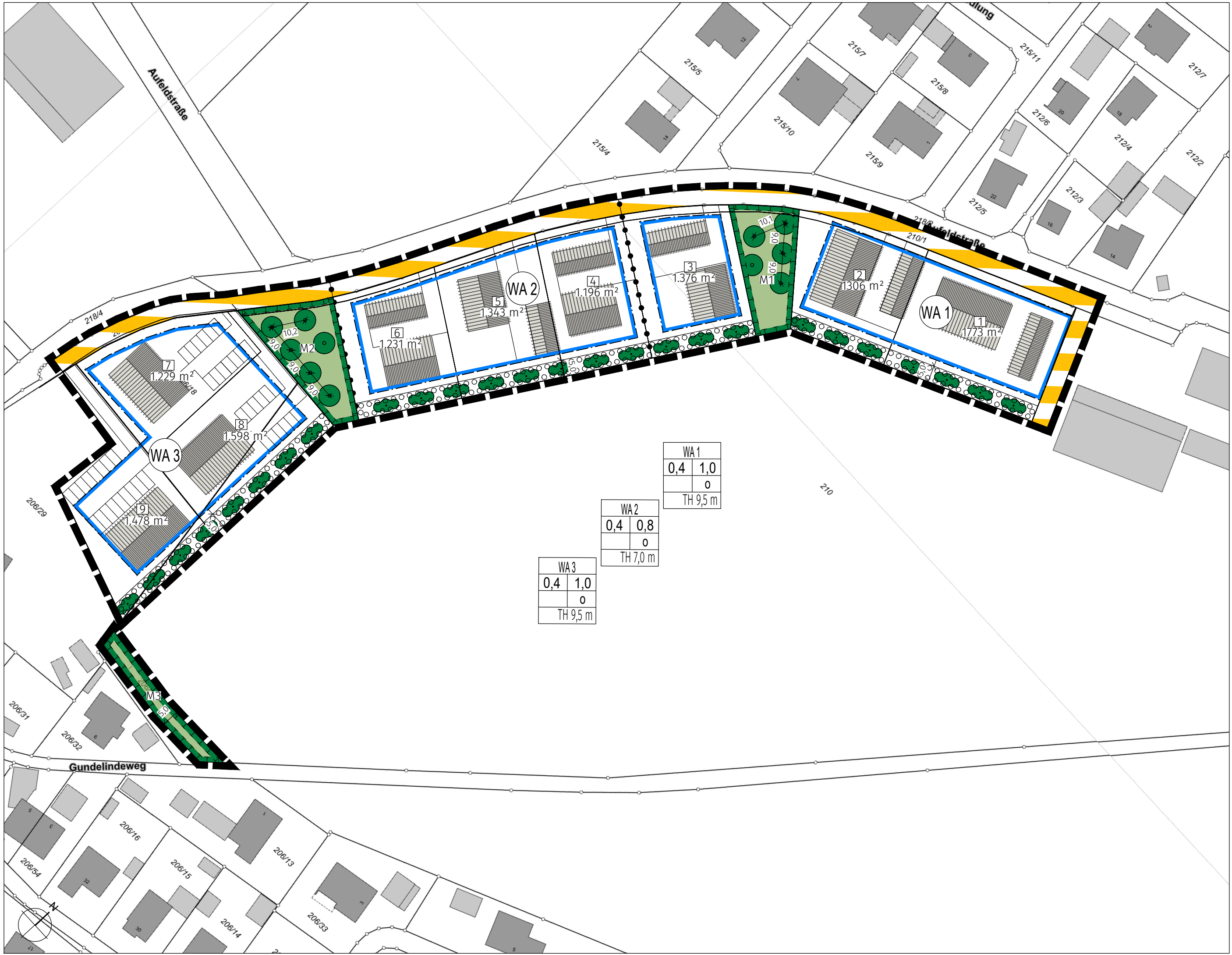
PROJ-NR.	896
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	17.02.2025

SO+ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

ANDREAS ORTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de

Unterschrift, Stempel





FESTSETZUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

zulässig sind betreutes und barrierefreies Wohnen sowie Tagespflegeeinrichtungen im Bereich WA 3

2.2 Maß der baulichen Nutzung

WA 1	
0,4	0,8
	0
TH 9,5 m	

WA 1 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

0,4 = max. zulässige GRZ

1,0 = max. zulässige GFZ

9,5 m = max. Wandhöhe

o = offene Bauweise, max. 9 Wohneinheiten je Wohngebäude (Parzelle 1 bis 3) zulässig

WA 2	
0,4	0,8
	0
TH 7,0 m	

WA 2 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

0,4 = max. zulässige GRZ

0,8 = max. zulässige GFZ

7,0 m = max. Wandhöhe

o = offene Bauweise zulässig, 6 Wohneinheit je Wohngebäude (Parzelle 4 bis 6) zulässig

WA 3	
0,4	0,8
	0
TH 9,5 m	

WA 3 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

0,4 = max. zulässige GRZ

1,2 = max. zulässige GFZ

9,5 m = max. Wandhöhe

o = offene Bauweise, max. 12 Wohneinheiten je Wohngebäude (Parzelle 7 bis 9) zulässig

Das oberste Geschoss in den Baufeldern WA 1 und WA 3 ist unter Einhaltung der maximal zulässigen Wandhöhe von 9,5 m als Staffelgeschoss (§16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BauNVO) auszuführen. Das Staffelgeschoss ist gegenüber dem darunterliegenden Geschoss (Außenwand) um mindestens 1,30 m zurückgesetzt und hat eine kleinere Grundfläche. Die maximale Flächengröße des Staffelgeschosses beträgt 80 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses. Die maximale Höhe der Brüstung / Attika (einschließlich sonstiger Aufbauten als Sichtschutz) beträgt gemessen von der Rohdecke 1,30 m.

2.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach der bayerischen Bauordnung (BayBO).

2.4 Wandhöhen / Höhe Fußboden EG

Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Aufeldstraße) am Mittelpunkt der zur Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze.

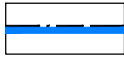
Wandhöhe ist das Höhenmaß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude kann den Nutzungsschablonen unter Ziffer 2.2 entnommen werden.

Zum Schutz gegen Sturzfluten muss die Fußbodenhöhe EG, Garage / Nebengebäude mindestens + 0,15 m höher als die umliegende Geländeoberfläche liegen, jedoch max. + 0,30 m höher als die öffentliche Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der an der Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze). Für Kellerabgänge und Lichtschächte wird selbiges empfohlen.

3. ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Baugrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO



Baugrenze

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind einmalig untergeordnete und verfahrensfreie Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 25 m² in Form von z.B. Gartenhäuschen oder Holzlegen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Ortsrandzone.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zufahrten, Mehrzweckstreifen für Parken, Ausweichen, Straßenraumbegrünung, Trassen, Fuß- und Radweg)

Für jede einzelne Parzelle ist die Errichtung einer Zufahrt über die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung bis zu einer Breite von 5,0 m gestattet.

5. GEBÄUDE / GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE / ANBAUTEN

5.1 Dachformen

Zulässig sind Sattel-, Walm- sowie Zeltdächer, Flachdächer sind zudem bei WA3 zulässig generell sind Flachdächer auf Garagen, eingeschößigen Nebengebäuden und untergeordneten eingeschößigen Anbauten zulässig

5.2 Dachneigungen

Satteldächer:	12° bis 35°
Walm-/Zeltdächer:	10° bis 30°

es sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit durchgehender Firstlinie zulässig First parallel zur längeren Gebäudeseite

5.3 Dachdeckungen

Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten und matten Rot- und Grautönen, sowie nicht blendende Blechbahnendeckungen in mittleren Grautönen bei Plutdächern. Auf Nebenanlagen ist neben Blechbahnendeckungen auch eine Dachbegrünung zulässig. Bei einer Blechbahnendeckung sind die unter Ziffer 8.6 zu vermeidenden Materialien zu berücksichtigen. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig. Flachdächer sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

5.4 Dachgauben / Zwerchgiebel und Zwerchhaus

Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen eine Außenbreite von bis zu 1,5 m haben und müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 2,0 m aufweisen. Zu anderen Gauben muss ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden. Die Oberkante von Gauben muss mindestens 0,5 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Bei Hauslängen < 14 m sind je Dachfläche 2 Gauben und bei Hauslängen > 14 m sind je Dachfläche 3 Gauben zulässig. Es sind nur stehende Gauben mit Satteldächern zulässig. Die Dachneigung muss der Dachneigung des Hauptdaches entsprechen. Anstelle der einzelnen Dachgauben ist eine Ausbildung eines einzelnen Zwerchgiebels mit einer max. Breite von 4,5 m auf der jeweiligen Dachseite zulässig. Es sind nur Zwerchgiebel mit Satteldach zulässig. Die Dachneigung muss der Dachneigung des Hauptdaches entsprechen. Zwerchhäuser sind zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudelänge). Der Abstand von den Gebäudeecken muss mind. 2,50 m betragen. Die Tiefe eines Zwerchhauses darf, gemessen vom Haupthaus, maximal bei 2,50 m liegen.

5.5 Solar- und Photovoltaikanlagen

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung des Daches auf der Dachfläche. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, sowie freistehende Anlagen sind unzulässig.

6. STELLPLATZBEDARF

Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dezimalzahlen sind aufzurunden.

1 WE = 2 Stellplätze

2 WE = 3 Stellplätze

Bei Einrichtungen für betreutes und barrierefreies Wohnen sowie Tagespflege u.ä. Einrichtungen sind die Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

7. GESTALTUNG

7.1 Garagenzufahrten und Stellplätze

Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).

7.2 Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum sind Holzlattenzäune (bevorzugt Lärche) und verzinkte Metallzäune zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind zudem hinterpflanzte (mindestens einseitig) Maschendraht- / Doppelstabmattenzäune erlaubt. Die maximale Zaunhöhe beträgt ab OK-Gelände 1,20 m. Zaunsockel sind unzulässig. Im Bereich der Säulen sind erforderliche Punktfundamente erlaubt. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist ein Abstand von mind. 15 cm zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere einzuhalten. Auf massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln, Gabionenwänden und vergleichbare Elementen sowie streng geschnittenen Hecken ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu verzichten.

7.3 Geländemodellierungen

Geländeauffüllungen sind bis zum Niveau der Erschließungsstraße (Aufeldstr.) zulässig. An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft ist das Gelände an das natürlich vorhandene Niveau anzugleichen. Böschungen sind mit einer Neigung von mind. 1 : 3 oder flacher auszuführen.

7.4 Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sowie für die Außenbeleuchtung auf den Bauparzellen sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Moos angeschlossen.

8.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch die Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

8.3 Löschwasserversorgung

Als Grundsatz an Löschwasser sind 96 m^3 (= 1600 L pro Minute) pro Stunde anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss (198 m^3 Entnahmewert nach 2 Stunden).

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft (ZAW) Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind am Tag der Entleerung bereitzustellen.

8.5 Abwasserbeseitigung

Das häusliche Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Abwasserkanal einzuleiten.

8.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist zur Wiederverwendung (z.B. zur Gartenbewässerung) in geeigneten Zisternen mit mind. 3 m^3 Volumen zu sammeln und über einen Notüberlauf ist das überschüssige Regenwasser auf den jeweiligen Bauparzellen dem Grundwasser mittels einer Versickerungsmulde und über die belebte Bodenzone dem Grundwasser zuzuführen.

Grundsätzlich gilt:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.
- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

9. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

9.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch als Wiesenflächen anzulegen und gemäß zeichnerischen den Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen. Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote können hierfür angerechnet werden. Die Anlage von geschotterten Flächen / Steingärten (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist unzulässig.

9.2 Ortrandbereich

An den Parzellengrenzen ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen eine mind. 5 m breite Pflanzfläche zur Ausbildung eines Ortsrandes breitzustellen. Die Grundstücksgrenzen sind hier mit freiwachsenden und mind. zweireihigen Hecken auf mind. 70 % ihrer Länge zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen. Die Hecken müssen zu 100 % aus heimischen Baum- und Straucharten der nachfolgenden Artenliste bestehen. Die Hecken sind vorzugsweise „geclustert“ aus Gruppen von 2-3 Individuen einer Art nebeneinander zu pflanzen, Die Hecken sollten aus mind. 5 verschiedenen Arten bestehen und einen Anteil von 10 % Baumarten aufweisen. Innerhalb des Ortsrandbereiches sind Befestigungen jeglicher Art unzulässig.

9.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen



Baum zu pflanzen; von den vorgesehenen Baumstandorten kann geringfügig unter Berücksichtigung zukünftiger Parzellengrenzen und der privaten Erschließung abgewichen werden.



Sträucher zu pflanzen

9.4 Artenliste der zu pflanzenden Gehölze

Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn (FoVG)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (FoVG)
Fagus sylvatica	Rot-Buche (FoVG)
Tilia cordata	Winter-Linde (FoVG)
Quercus robur	Stiel-Eiche (FoVG)

Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn (FoVG)
Carpinus betulus	Hainbuche (FoVG)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (FoVG)
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme

Sträucher freiwachsende Hecken

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sträucher geschnittene Hecken

Geschnittene Hecken sind zaunbegleitend zwischen den Parzellen sowie zum öffentlichen Straßenraum zulässig.

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv. mit oder ohne Ballen, 80-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

9.5 Herkunft der Gehölze

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland. Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland nutzen! Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt: 28, 36 (Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland), 37 (Bayerischer Wald) sowie 42 (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft)

9.6 Nicht zulässige Gehölze

Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.

Zudem wird die Verwendung von Kirschlorbeer aufgrund der Beeinträchtigung der heimischen Flora und Fauna ausdrücklich untersagt.

9.7 Grenzabstände

Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

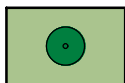
10. MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION



Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ausgleichsflächen sind ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen. Nicht im Eigentum der Gemeinde befindliche Ausgleichsfläche sind dinglich per Grundbucheintrag zu sichern. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen bis spätestens 1 Jahr nach Satzungserlass hergestellt werden. Erforderliche Pflege- bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind nach Herstellung 25 Jahre lang durchzuführen. Die Ausgleichsfläche sind jedoch für die Dauer des Eingriffes zur Verfügung zu stellen. Eine Ausgleichsfläche dient insbesondere Naturschutzzwecken. Eine zweckfremde oder dieser Zielsetzung zuwiderlaufende Nutzung (Befahren außer für Pflegemaßnahmen, Ablagerung von Material, Gartennutzung, öffentliche Grünfläche, u.ä.) ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Hinweis: Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zu entnehmen.



M1/M2: Neuanlage und Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung (B431)

Herstellungsmaßnahmen:

- Ausgangszustand Acker: Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatgut Grundmischung, Herkunftsregion UG 19), anschließend Aushagerungsmahd (drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren)
- Ausgangszustand Intensivgrünland: drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren
- Nach einer erfolgreichen Aushagerung der Fläche erfolgt zusätzlich eine Artenanreicherung durch mit geeignetem Mäh- oder Druschgut (detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung)
- Pflanzung von Obstbäumen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen, Mindestpflanzqualität = Hochstamm, alte Obstbaumsorten

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen (Flächenanteil = 10%)
- bei Ausfall von Obstbäumen sind diese gleichwertig und gleichartig zu ersetzen
- jährlicher Kronenschnitt und alle 10 Jahre ist ein Verjüngungsschnitt durchzuführen



M3: Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlands (G211)

Herstellungsmaßnahmen:

- Ausgangszustand Acker: Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatgut Grundmischung, Herkunftsregion UG 19), anschließend Aushagerungsmahd (drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren)
- Nach einer erfolgreichen Aushagerung der Fläche erfolgt zusätzlich eine Artenanreicherung durch mit geeignetem Mäh- oder Druschgut (detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung)

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen (Flächenanteil = 10%)
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.



M4: Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlands (G212)

Herstellungsmaßnahmen:

- Ausgangszustand Grünland: drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren
- Nach einer erfolgreichen Aushagerung der Fläche erfolgt zusätzlich eine Artenanreicherung durch mit geeignetem Mäh- oder Druschgut (detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung)

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen (Flächenanteil = 10%)
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

11. BAUANTRÄGE / GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN

Zu jedem Bauantrag / Genehmigungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und an die Erschließung.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

12. BAUVERPFLICHTUNG / BAUZWANG

Für die Bereiche WA 2 und der WA 3 wird eine Bauverpflichtung auf 5 Jahre (mind. Rohbauzustand) festgesetzt. Für das Baufeld WA 1 wird eine Bauverpflichtung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Grundstückseigentümer vereinbart.

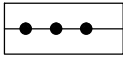
13. SONSTIGE PLANZEICHEN / NACHRICHTLICH



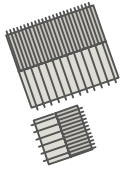
vorgeschlagene Parzellen-Nr.

931 m²

Parzellengröße in m²



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude



vorgeschlagener Standort für Garagen / Carports / Nebengebäude



Umgriff bestehende Ausgleichsfläche



Bodendenkmal

HINWEISE

LANDWIRTSCHAFT / ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), zu erfolgen.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR STARKREGENEREIGNISSEN UND STURZFLUTEN

- Es wird empfohlen, Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen.
- Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

ALTLASTEN UND SCHADENSFÄLLE

- Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.
- Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

BODENDENKMÄLER

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.

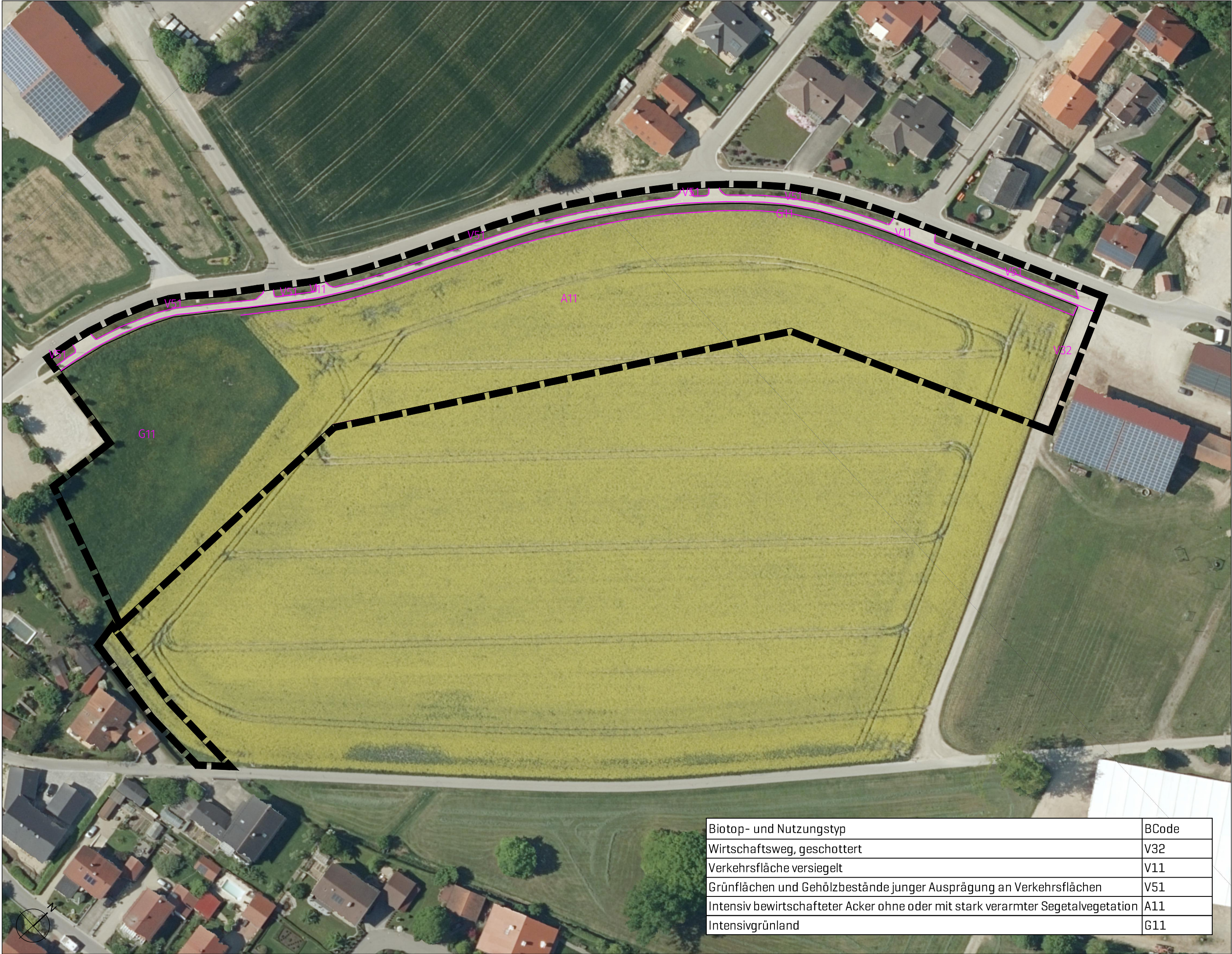
KABELSCHUTZZONENBEREICHE

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Netzbetreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Netzbetreiber rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

LAGE IM EINGEDEICHTEN GEBIET DER ISAR

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird im Hinblick auf eine eigenverantwortliche Hochwasservorsorge die Einhaltung der folgenden Maßnahmen empfohlen:

- Zum Schutz von Leib und Leben sollten in den Gebäuden Fluchträume in ausreichender Größe über dem HW100-Wasserspiegel liegen. Fluchtwege zu diesen Räumen sind stets freizuhalten. In den Bauzeichnungen sind die Angabe der NN-Höhe, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, einzutragen.
- In Katastrophenfällen (Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen bzw. größeres Hochwasserereignis als das 100-jährliche Hochwasserereignis) sollten keine existenzbedrohenden Schäden auftreten. Existenzbedrohende Schäden liegen dann vor, wenn das Gebäude infolge Hochwasser einen Totalschaden erleidet oder dessen Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Im Wesentlichen sollten Baumaterialien mit hoher Widerstandsfähigkeit gegen Wassereinwirkung verwendet werden.
- Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, sollte mindestens an den HW100-Wasserspiegel angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sollten, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote errichtet werden.
- Auch in Katastrophenfällen sollte eine Gefährdung sowie Schäden durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Heizöl.
- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen.



Biotop- und Nutzungstyp	BCode
Wirtschaftsweg, geschottert	V32
Verkehrsfläche versiegelt	V11
Grünflächen und Gehölzbestände junger Ausprägung an Verkehrsflächen	V51
Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	A11
Intensivgrünland	G11

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Moos hat in der Sitzung der Gemeinderates vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplans "Aufeldstraße Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
5. Der Entwurf in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Moos hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt zum Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Moos, den ____

Alexander Zacher, Erster Bürgermeister (Siegel)