

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Sondergebiet Seniorenwohnen Gottfrieding Gemeinde Gottfrieding

Präambel
Die Gemeinde Gottfrieding erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 1.1 Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Seniorenwohnen
Das Sondergebiet ist in vier Quartiere SO 1 bis SO 4 gegliedert. Die Gliederung erfolgt nach den unterschiedlichen Nutzungen sowie den maximal zulässigen Emissionskontingenten (siehe textliche Festsetzung 0.1.9).
Zulässige Wohnformen je Quartier:
Im Quartier SO 1 ist ausschließlich eine Nutzung als Pflegeheim mit max. 95 vollstationären Pflegeplätzen (hier Betten) und dem Seniorenwohnen zugeordnete gemeinschaftliche Nutzungen für Gastronomie, Veranstaltungen (Saal) und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
Im Quartier SO 2 ist eine Wohnnutzung mit max. 80 Wohneinheiten zulässig. Im Quartier SO 3 ist eine Wohnnutzung für barrierefreies Wohnen mit max. 44 Wohneinheiten zulässig.
Im Quartier SO 4 ist eine Nutzung für Betreutes Wohnen mit max. 86 Wohneinheiten und dem Seniorenwohnen zugeordnete gemeinschaftliche Nutzungen für Gastronomie, Veranstaltungen (Saal) und Gemeinschaftsanlagen zulässig. (siehe auch Nutzungsschablone unter Ziffer 15.1 Punkt 7).
Weiterhin sind ergänzend folgende dem Seniorenwohnen dienende Nutzungen (z.B. Wäscherei) und freiberuflich betriebene Anlagen nach § 13 BauNVO im gesamten Geltungsbereich zulässig:
- Gesundheitswesen (z.B. Arztpraxen, Physiotherapie, Apotheke)
- Körperpflege und Wellness (z.B. Friseur, Massagesstudio, Podologie)
- personenbezogenes Handwerk / Service (z.B. Fahrdienst, Ambulante Pflege)
- kirchliche Nutzung (z.B. Kapelle, Andachtsraum)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone Punkt 15.1
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Baulinie
 - 3.2 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 öffentliche Verkehrs- und Erschließungsfläche
 - 6.2 öffentlicher Geh- und Radweg
 - 6.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.4 private Verkehrs- und Erschließungsfläche
 - 6.5 private Verkehrs- und Erschließungsfläche - verkehrsberuhigter Bereich
 - 6.6 Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen
 - 6.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

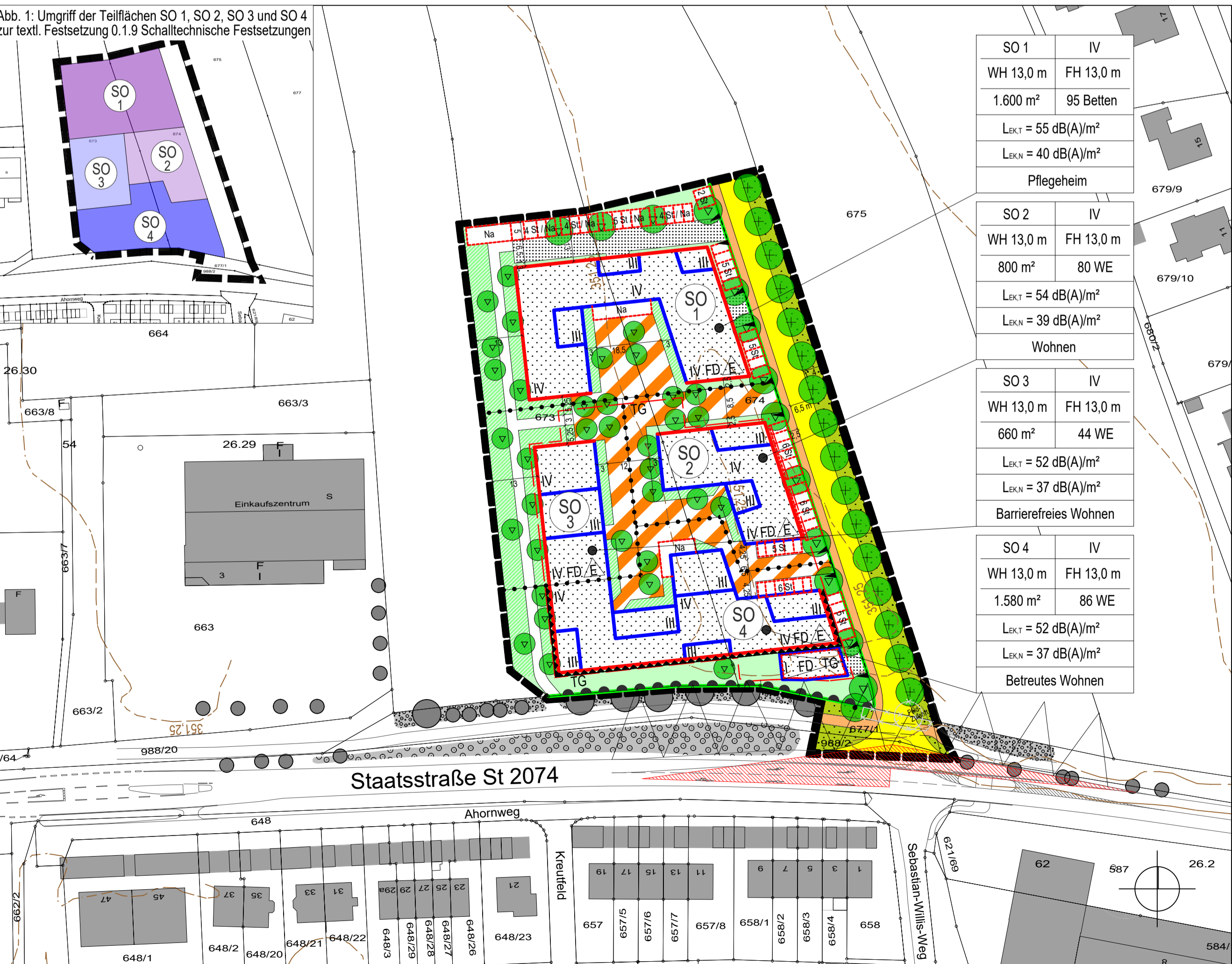
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)
 - 9.1 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün, magere Grasfluren, Schotterrasen und Straßengräben
 - 9.2 private Grünfläche
 - 9.3 private Grünfläche - Gartenzone
 - 9.4 private Grünfläche - intensive oder extensive Dachbegrünung (Gründach)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1 zu pflanzende Großbäume - öffentlich (Hochstamm, 4xv, StU 20-25, Arten siehe Artenliste)
 - 13.2 zu pflanzende Großbäume - privat (Hochstamm, 4xv, StU 20-25, Arten siehe Artenliste)
 - 13.3 zu pflanzende Laubbäume - privat (Hochstamm, 4xv, StU 20-25, Arten siehe Artenliste)
 - 13.4 Großbaum Bestand, zu erhalten
 - 13.5 Großbaum, Strauchhecke Bestand, zu roden
- Sonstige Planzeichen

1	2	Nutzungsschablone
3	4	1. Art der baulichen Nutzung (siehe Ziffer 1.1) mit Teilflächennummer
5	6	2. Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
7		3. maximal zulässige Wandhöhe (= WH) in Meter *
8		4. maximal zulässige Firsthöhe (= FH) in Meter *
9		5. maximal zulässige Grundfläche (GR) in m ² je Quartier **
		6. maximal zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude***
		7. Emissionskontingent tags L _{EX,T} in dB(A)/m ²
		8. Emissionskontingent nachts L _{EX,N} in dB(A)/m ²
		9. zulässige Nutzungen je Quartier

* Bezugshöhe ist die öffentl. Erschließungsstraße im Bereich der Einfahrt zur Staatsstraße St 2074
** Definition der Grundfläche unter Punkt 0.1.2.1
*** für das Quartier SO 4 vollstationäre Pflegeplätze (hier Betten) nach PflWVG
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
St = Stellplatz Na = Nebenanlage TG = Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet Seniorenwohnen Gottfrieding
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Fassaden mit schallschützenden Anforderungen (siehe textliche Festsetzung 0.1.9 unter Grundrissorientierung und passive Schallschutzmaßnahmen)

PLANLICHE HINWEISE

- Flurstücksgrenzen und Flurnummern / Höhenlinien, Quelle: Geoportal 2019
- Gebäudebestand
- Anbauverbotszone 20 m zur Staatsstraße St 2074 / Sichtflächen gemäß RAS-K1
- Maßzahl in Meter, z.B. 6,5
- Bestandsbäume / Heckenstrukturen im Umfeld



(Fortsetzung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauung
 - 0.1.1 Einfriedungen
 - 0.1.1.1 Art und Ausführung: Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen.
 - 0.1.1.2 Höhe des Zauns: höchstens 1,20 m über Straßenoberkante
 - 0.1.1.3 Sockel: unzulässig, Abstand 0,15 m von der Geländeoberfläche (Durchlässigkeit für Kleinsäuger)
 - 0.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 0.1.2.1 Es gelten die maximal zulässige Wandhöhe, Firsthöhe und Grundfläche entsprechend der Nutzungs-schablone (siehe 15.1). Als Wandhöhe gilt das Maß von der Bezugshöhe (hier die öffentliche Erschließungsstraße im Bereich der Einfahrt zur Staatsstraße St 2074) bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
Die Grundfläche wird definiert durch die Außenmaße der baulichen Anlagen und die Projektion wesentlich auskragender Bauteile, sowie Terrassen. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände bis zu einer Tiefe bis zu 2,50 m werden bei der Berechnung der Grundfläche für das Hauptgebäude nicht berücksichtigt. Überschreitungen der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einem maximal zulässigen Höchstwert von 0,8 zulässig.
 - 0.1.2.2 Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO wird für den gesamten Geltungsbereich die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H verkürzt.
 - 0.1.3 Dachform
 - 0.1.3.1 Als Dachformen sind in allen Quartieren Flachdächer herzustellen, Dachneigung: bis maximal 5°
 - 0.1.3.2 Dacheindeckung: In allen vier Quartieren sind Gründächer, Kies oder harte Bedachung herzustellen. Hierbei sind 50 % der Dachflächen als Gründach auszubilden (Bezugsgröße ist die Summe der Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig).
 - 0.1.4 Baukörper
 - 0.1.4.1 Außenwände / Fassade: Für Außenwände sind nur ruhige Putzstrukturen und Holzverkleidungen zulässig. Für den Außenanstrich dürfen nur helle, gedeckte Farben verwendet werden.
 - 0.1.5 Wand- und Firsthöhen
 - 0.1.5.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (siehe Ziffer 15.1) darf ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z.B. Kamine, Abluft-, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grundfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.
 - 0.1.6 Stellplätze und Tiefgaragen
 - 0.1.6.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der jeweiligen im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (siehe Ziffer 15.2) und innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
 - 0.1.6.2 Stellplatzbedarf: Im gesamten Geltungsbereich ist für die Stellplatzermittlung die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der gültigen Fassung anzuwenden.
 - 0.1.7 Nebenanlagen
 - 0.1.7.1 Im Geltungsbereich sind insgesamt drei Pavillons innerhalb der Grünflächen auch außerhalb der Baugrenzen jeweils bis zu 20 m² Grundfläche zulässig.
 - 0.1.8 Geländemodellierung
 - 0.1.8.1 Die fertige Geländeoberfläche (= maximal zulässige Geländehöhe) wird entsprechend der öffentliche Erschließungsstraße im Bereich der Einfahrt zur Staatsstraße St 2074 festgesetzt.
 - 0.1.8.2 Geländehöhe
Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (FOK) darf nicht mehr als 0,30 m über dem angrenzenden fertigem Straßenniveau liegen, gemessen am Gebäudehaupteingang.
 - 0.1.8.3 Aufschüttungen
Das Gelände darf bis zur maximal zulässigen Geländehöhe (siehe 0.1.8.1) aufgefüllt werden.
 - 0.1.8.4 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt.
Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z. B. Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.
- Schalltechnische Festsetzungen
 - Kontingentierung:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ angegebenen Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:
Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Gebietskategorie	Bezeichnung der (Teil-) Fläche des Sondergebietes	Fläche [m ²]	Emissionskontingent L _{EX} [dB(A)/m ²]	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnen	SO 1	4.159	55	40
	SO 2	2.122	54	39
	SO 3	1.961	52	37
	SO 4	3.589	52	37

* die Anlage der Uhrzeit zu den Tages- und Nachtzeiten sind nur Erläuterungen und nicht Bestandteil der Festsetzung
 - Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 0.1.9 „Schalltechnische Festsetzungen“ vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorV müssen die Berechnungen den nach baurechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.
 - Gewerbelärm:
Auf Grund der Änderung der Emissionskontingente der Flächen GE 10 und GE 11, welche im Flächennutzungsplan westlich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Seniorenwohnen Gottfrieding“ existieren, kommt es zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten. Somit sind keine weiteren Festsetzungen in Bezug auf den Gewerbelärm zu treffen.
 - Verkehrslärm:
Zur Tag- und Nachtzeit kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten. Aus diesem Grund sind nachfolgende Punkte zu beachten:
Grundrissorientierung:
Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 an den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 57,0/ 47,0 dB(A) tags/ nachts liegen (siehe Planzeichen 15.5), ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 57,0/ 47,0 dB(A) tags/ nachts eingehalten sind, belüftet werden können. Für reine Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Wohnküchen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Passive Schallschutzmaßnahmen:
Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten (siehe Planzeichen 15.5) Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung).
An den mit Planzeichen 15.5 gekennzeichneten Fassadenseiten sind zudem weiterreichende passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) vorzusehen. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.
Nachweis nach DIN 4109-2016-07 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):
Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschnachweis nach DIN 4109-1 : 2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass sowohl die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1 : 2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten, als auch die Anforderungen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet sind.
- Grünordnung
 - 0.2.1 Öffentliche Grünflächen
0.2.1.1 Die mageren Grasfluren entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (siehe Ziffer 9.1) und der Staatsstraße St 2074 sind als Schotterrasenflächen oder magere Grasfluren auszubilden.
 - 0.2.2 Private Grünflächen
0.2.2.1 Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Je 250 m² Freifläche ist ein Laubbaum, Hochstamm, StU 20-25 zu pflanzen. Je sechs Stellplätze im Sondergebiet ist ein Großbaum H 4 x v StU 20-25 nachzuweisen (Artenauswahl siehe Ziffer 0.2.4.1).
0.2.2.2 Die private Fläche (siehe Punkt 9.2) im Süden ist als Rohbodenstandort ohne Humusaufflage oder mit einer Oberbodenaufflage von max. 5 cm vorzusehen. Die Flächen sind als Magerweiden mit autochthonem Saatgut anzuzüchten und bei Bedarf zu mähen. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen. Zunächst sind Pionier- und Magerrasengesellschaften zu entwickeln. Innerhalb der Flächen sind Geländemulden mit struktureichem Mikrorelief und unterschiedlichen Böschungsneigungen auszubilden. Sofern Neophyten aufkommen, ist eine regelmäßige Mahd mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen.
 - 0.2.3 Gehölzpflanzungen
0.2.3.1 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter 0.2.4.1 zu verwenden.
 - 0.2.3.2 Pflanzungen in Sichtdreiecken: Bäume müssen auf 2,80 m über OK Fahrbahn ausgestattet werden. Sträucher dürfen nicht höher als 80 cm über OK Fahrbahn gehalten werden.
 - 0.2.3.3 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume gemäß Planzeichen 13.1, 13.2 und 13.3 in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt. Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle nach zu pflanzen.
- Artenliste für Gehölzpflanzungen
 - 0.2.4.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

(Fortsetzung)

TEXTLICHE HINWEISE

- 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern
1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 0.3.8 externe Ausgleichsflächen
Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, werden externe Ausgleichsflächen erforderlich Diese werden auf einer 4, 108 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 115/1, Gemarkung Schneidhart, Markt Langquaid, (Anerkennungsfaktor 1,0) erbracht. Weiterhin wird eine 322 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1022, Gemarkung Unholzing, Gemeinde Postau, (Anerkennungsfaktor 1,5) zugeordnet.

(Fortsetzung)

TEXTLICHE HINWEISE

- Glassfassaden und Dachbegrünung
 - 0.3.1.1 Geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung können begrünt werden. Begrünte Dächer können im Baugenehmigungsverfahren bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche gewertet werden.
 - 0.3.1.2 Glasfenster und Glasfassaden der Gebäude sind durch Verwendung reflexionsarmer und / oder bedruckter Gläser vogelfreundlich zu gestalten.
- Freiflächengestaltungspläne
 - 0.3.2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Eingabeplanung eine qualifizierte Freiflächengestaltungsplanung im Genehmigungsverfahren eingefordert werden kann. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen. Die Freiflächengestaltung ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen.
- Wasserwirtschaft
 - 0.3.3.1 Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so sind die jeweiligen Vorschriften entsprechend dem Stand der Technik zu beachten.
 - 0.3.3.2 Unverschlusste Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenebene flächig zu versickern oder gerdrosselt in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.
 - 0.3.3.3 Für die Versickerung des Niederschlagswassers in Sickermulden oder Rigolen ist die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung im Zuge der Baugenehmigungsverfahren einzuholen.
 - 0.3.3.4 Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zu versehen.
 - 0.3.3.5 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
- Grünflächen und Bepflanzung
 - 0.3.4.1 Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
- Anbauverbotszone an der St 2074
 - 0.3.5.1 Entlang der freien Strecke von Bundes- und Staatsstraßen sind Hochbauten und baulichen Anlagen jeder Art - ausgenommen Einzahlungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn verboten.
 - 0.3.5.2 Pflanzungen innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m zur Staatsstraße St 2074 hin bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung der Straßenbaubehörde.
- Immissionsschutz
 - 0.3.6 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Gottfrieding, Vg Mamming, Hauptstraße 15, 94437 Mamming zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.
- Denkmalschutz
 - 0.3.7.1 Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SONDERGEBIET SENIENWOHNEN GOTTFRIEDING Gemeinde Gottfrieding			
Gemeinde:	Gottfrieding		
Landkreis:	Dingolfing-Landau		
Regierungsbezirk:	Niederbayern		
VERFAHRENSVERMERKE			
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) ortsüblich bekannt gemacht am	30.09.2019 05.03.2020	Ausgefertigt Gottfrieding, den	
Zustimmung Vorentwurf Auslegungsbeschluss	03.02.2020		Gerald Rost 1. Bürgermeister
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	13.03.2020 - 15.04.2020		
frühzeitige Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	13.03.2020 - 15.04.2020		
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen Billigungsbeschluss Entwurf	27.04.2020		Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am
öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	19.05.2020 - 22.06.2020		ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	19.05.2020 - 22.06.2020		Gottfrieding, den
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	29.06.2020		Gerald Rost 1. Bürgermeister
Satzungsbeschluss	29.06.2020		
bearbeitet:			
MARION LINKE + KLAUS KERLING LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA Papierersstrasse 16 Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de	03.02.2020	27.04.2020	29.06.2020
gezeichnet: 29. Juni 2020 Linke/Buhr/Zweckl		Planformat 950 x 594 mm	M 1 : 1.000