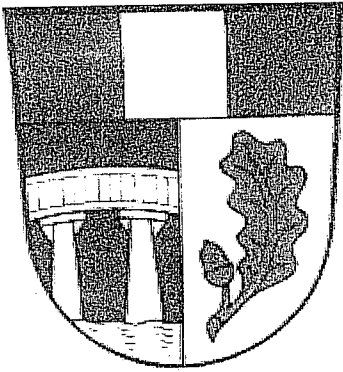


# Bebauungsplan Nr. 19

## "Am Bergmannweg"



### Gemeinde Emmerting

Landkreis  
Altötting

Reg. Bezirk  
Oberbayern

# BEBAUUNGSPLAN NR. 19, Am Bergmannweg

## TEIL A

## FESTSETZUNGEN DURCH PLAN

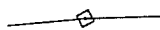
1.

Zeichenerklärung für die Darstellung des Bestandes

1.1

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1.1.1



Flurstücksgrenzen

1.1.2



Wohngebäude

1.1.3



Nebengebäude

1.1.4



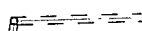
Abgemarkter Weg

1.1.5

433/9

Flurstücknummer

1.1.6



Bestehender Abwasserkanal

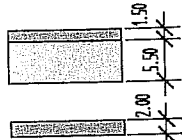
2.

Zeichenerklärung für die Darstellung des Planinhaltes

2.1

Verkehrsflächen

2.1.1



Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite und Gehweg

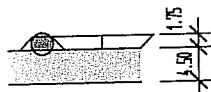
2.1.2



Wohnstraße 1 mit Angabe der Ausbaubreite

Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite

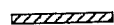
2.1.3



Öffentliche Stellplätze mit Angabe der Ausbaubreite

Wohnstraße 2 mit Angabe der Ausbaubreite

2.1.4



Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen

2.1.5

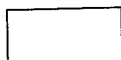


Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

2.2

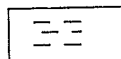
Grünflächen und zu pflanzende Bäume

2.2.1



Private Grünflächen

2.2.2



Rasenflächen/Wiesen

2.2.3



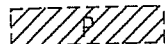
zu pflanzende Bäume und Obstgehölze

2.2.4



zu pflanzende Sträucher und Bäume

2.2.5



Private Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8

und 8a BNatSchG: Flächen zur Pflege und Entwicklung;

Festsetzung: Ortsrandeingrünung durch Einzelbäume und Strauchgruppen

2.3

Sonstige Festsetzungen

2.3.1

GA

Garagen

2.3.2

St

Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen

2.3.3



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.3.4



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.3.5



Grundstücksteilung (neu zu vermessen)

2.3.6

27

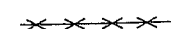
Grundstücksnummerierung

2.3.7



Trennlinie 1. und 2. Bauabschnitt

2.3.8



Grundstücksteilung (die aufgelassen wird)

Teil B

Festsetzungen durch Text

3. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

3.1 Bauliche Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gem. des § 4 BauNVO wie folgend festgelegt.  
(Eintragung in Nutzungsschablone):

WA Allgemeines Wohngebiet gem.§ 4 BauNVO

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß gem.§ 16 BauNVO.


GFZ 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß gem.§ 16 BauNVO.


I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem.§ 16 BauNVO  
Es ist max.1 Vollgeschoß + 1 Dachgeschoß zulässig.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem.§ 16 BauNVO  
Es sind max. 2 Vollgeschöße zulässig.

3.1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

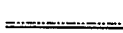
□ offene Bauweise


 zwingend Einzelhausbebauung

 zwingend Einzelhaus- oder Doppelhaus

SD Satteldach,

WD Walmdach,

 Baulinien gem.§ 23 Abs. 2 BauNVO  
Sind Baulinien festgesetzt, müssen Baukörper an diese anschließen.

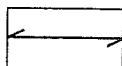
 Baugrenzen gem.§ 23 Abs. 3 BauNVO  
Bei der Darstellung der Baufenster ( durch Baugrenzen eingerahmt)  
sind in jedem Fall die baurechtlichen Vorschriften des Art. 6 der BayBO  
für die Bemessung des zulässigen Grenzabstandes einzuhalten.

3.1.4 Erklärung der Darstellung der Nutzungsschablone

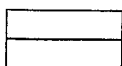
|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl          | Geschossflächenzahl    |
| Bauweise                  | Dachform               |

max. Wandhöhe

3.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Der Hauptfirst muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.



Eine Änderung der im Plan eingetragenen Firstrichtung um 90° ist möglich.  
Der First ist mittig in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.

### 3.2 Garagen und Stellplätze

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz in Form einer Garage oder eines Carports vorzusehen.

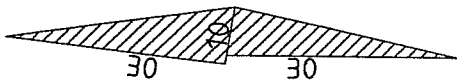
### 3.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die OK Erdgeschoßfußboden wird mit 0,20 m über der Straßenoberkante gemessen am Fahrbahnrand in der Grundstücksmittle, festgesetzt.

Grenzt ein Gehweg an das Grundstück an, ist OK Gehweg maßgebend.

Die Entwässerungsmöglichkeit des Kellergeschosses ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.

### 3.4 Sichtfeld



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenoberkante zulässig, mit Ausnahme von hochstämmigen Bäumen mit einem Kronenansatz bei mind. 2,00 m.

### 3.5 Grünordnerische Festsetzungen

#### 3.5.1 Wegebau, Beläge u. Stellplätze

Öffentliche und Private Fußwege, Erschließungswege und Garagenzufahrten sind in wassergebundener Bauweise oder als Pflasterwege (Einzelsteinpflasterung, auch mit Rasenfugen) herzustellen.

Nicht genutzte Randflächen, Zwickel u.ä. neben Wegen und Zufahrten sind als Wiesenstreifen, Schotterrasen oder Kiesflächen wasserdurchlässig anzulegen, sofern eine gärtnerische Anlage nicht möglich ist.

Stellplätze sind als Schotterrasen oder als Rasenpflaster herzustellen.

Vor Garagen dürfen maximal 7,0 m in der Garagenbreite befestigt werden.

Bei den gesamten Außenanlagen ist auf eine möglichst geringe Versiegelung zu achten.

Eventuelle Begrenzungen zwischen Straße, Pflanz- oder Parkstreifen bzw. Gehwegen erfolgt durch Pflasterzeilen ggf. mit Wasserführung.

#### 3.5.2 Garagen, Wandbegrünung

Garagen sind nur mit Satteldächern zulässig. Straßenseitige Garagenwände ohne Fenster sind zu beranken. Die Begrünung von Gebäudefassaden ist erwünscht.

#### 3.5.3 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune (Staketen, Hanichl) oder als verputzte Mauer bis max. 1.0 m Höhe zulässig.

Auffällige Zierputze und Zaunsockel sowie durchlaufende Zaunfundamente unter Lattenzaun sind nicht zulässig.

Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zugelassen.

#### 3.5.4 Wertstoff- und Restmüllplätze, Kompostanlagen

Wertstoff- und Restmüllplätze, sowie Kompostanlagen sind vom Straßenraum optisch abzuschirmen oder im Gebäude zu integrieren.

3.5.5 Niederschlagswasser  
Unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen, Stellplätzen) ist auf dem Grundstück zu versickern.

3.5.6 Geplante Eingrünungs und Ersatzmaßnahmen

#### Ersatzmaßnahmen - Flächenrenaturierung

Für die Inanspruchnahme von Flächen nach Art. 6a Abs. 1 BayNatSchG sind Ersatzmaßnahmen wie folgt festgesetzt:

Die im Beiplan M = 1: 5000 als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellte Grundstücke (Fl.Nr. 554, 555, 575 Teilfl. 234) sind gemäß nachfolgender Festsetzung in Punkt 8.1 und 8.2 genauer dargestellten Weise zu bepflanzen und zu pflegen.

#### Vorgeschriebene Pflanzungen

Flächen ohne zulässige Bebauung oder anders zulässige Nutzungen wie Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

In Privatgärten ist je 250 qm Grundstücksfläche mind. 1 Baum vorzusehen.

Bei einzelstehenden Bäumen innerhalb befestigter Flächen ist als Standort eine humusierte Mindestfläche von 6 qm pro Baum vorgeschrieben.

Für die innerhalb der Pflanzinseln vorgesehenen Bäume ist ein ausreichender Wurzelraum durch Betonringe (h= 50 cm, d= mind. 200 cm) und eine sickerfähige Oberfläche (z.B. Rasen, Schotter, Rasenpflaster) sicherzustellen.

Bodenbedeckung öffentlicher Grünstreifen ohne Strauchpflanzungen erfolgt, wenn im Plan nicht anders angegeben, durch Wiese oder Schotterrasen. Bodendecker sind nur in besonderen Fällen (z.B. bei für die Mahd ungeeigneten Kleinflächen) zugelassen.

3.5.7 Artenzusammensetzung

Für Baumpflanzungen sind die Arten des Pflanzverzeichnisses 1 zugelassen. Es wird jedoch empfohlen soweit als möglich auf den privaten Grundstücken, einheimische Obstbäume als Einzelbäume anstatt der Bäume aus dem Pflanzverzeichnis 1 zu pflanzen.

Für alle Ortsrandpflanzungen sind ausschließlich heimische Gehölze (Arten gem. Pflanzliste 1 und 2 bzw. potentiell-natürliche Vegetation) zu verwenden.

Bei inneren Begrünungen (z.B. zwischen den Grundstücken) sollen heimische Gehölze oder eingebürgerte Baum- und Straucharten (z.B. gem. Artenlisten 1, 2 und 4) bevorzugt werden.

3.5.8 Pflanzenverzeichnisse

Das Baugebiet liegt im Vegetationsbereich eines Auengebietes.

Die Eignung der folgenden Arten im Einzelfall hängt von den jeweiligen Standort- und Umweltbedingungen ab!

Hierzu wird darauf hingewiesen, daß der Grundwasserabstand allgemein gering ist. Dadurch sind z.B. verschiedene Obstgehölze oder Ebereschen nur auf erhöhten Teilflächen geeignet.

## Verzeichnis 1: zugelassene Baumarten

|  |   |
|--|---|
| <i>Acer campestre</i> (Feldahorn)      | <i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)            |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) | <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)              |
| <i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)   | <i>Quercus rour</i> (Stieleiche)                |
| <i>Alnus incana</i> (Grauerle)         | <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)             |
| <i>Betula pentula</i> (Birke)          | <i>Salix triandra</i> (Mandelweide)             |
| <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)    | <i>Sorbus intermedia</i> (Schwed. Mehlbeere)    |
| <i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)      | <i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)              |
| <i>Malus sylvestris</i> (Apfel)        | <i>Tilia platiphyllos</i> (Sommerlinde)         |
| <i>Populus alba</i> (Silberpappel)     | <i>Tilia cordata</i> "Greenspire" (Winterlinde) |
| <i>Populus canescens</i> (Graupappel)  | <i>Ulmus glabra</i> (Bergulme)                  |
| <i>Populus nigra</i> (Schwarzpappel)   | Obstbäume (Hochstamm)                           |

### Pflanzgröße:

STU mind. 14 - 16 cm (öffentliches Grün) bzw. 12 - 14 cm (privates Grün)  
bzw. bei flächigen Randpflanzungen, Heister 150 - 200 cm.

## Verzeichnis 2: heimische Sträucher

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel)   | <i>Ribes nigrum</i> (Johannisbeere)  |
| <i>Corylus avellana</i> (Haselnuss)    | <i>Ribes rubrum</i> (Johannisbeere)  |
| <i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)   | <i>Rosa canina</i> (Hundsrose)       |
| <i>Hippophae rhamnoides</i> (Sanddorn) | <i>Salix caprea</i> (Weide)          |
| <i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)   | <i>Salix purpurea</i> (Purpurweide)  |
| <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)        | <i>Salix viminalis</i> (Korbweide)   |
| <i>Rhamnus cathartica</i> (Kreuzdorn)  | <i>Sambucus nigra</i> (Holunder)     |
| <i>Rhamnus frangula</i> (Faulbaum)     | <i>Viburnum lantana</i> (Schneeball) |

### Pflanzgröße:

mind. Str. 2 x v 60 - 100

## Verzeichnis 3: niedrige Sträucher und Bodendecker

|   |   |
|---|---|
| <i>Deutzia gracilis, rosea</i>          | <i>Hypericum calycinum</i> (Johannisk.) |
| <i>Potentilla</i> i. S. (Fingerstrauch) | Bodendeckerrosen i. S.                  |
| <i>Rubus fruticosus</i> (Brombeere)     | <i>Vinca minor</i> (Immergrün)          |
| <i>Hedera helix</i> (Efeu)              | <i>Rosa nitida</i> (Glanz-Rose)         |
| <i>Spiraea</i> i. S.                    | <i>Stephanandra "crispa"</i>            |
| <i>Symphoricarpos "Hancock"</i>         | sowie bodendeckende Stauden             |

## Verzeichnis 4: Auswahl kleinerer bis mittelhoher Sträucher

|   |   |
|---|---|
| <i>Buddleia davidii</i> (Sommerflieder)   | <i>Chaenomeles japonica</i> (Zierquitten)   |
| <i>Deutzia magnifica</i> (Deutzie)        | <i>Forsythia intermedia</i> "Spect.         |
| <i>Hypericum</i> i. S. (Johanniskirsche)  | <i>Kerria japonica</i> (Ranunkelstr.)       |
| <i>Kolkwitzia amabilis</i> (Kolkwitzie)   | <i>Philadelphus x virg.</i> (Pfeifenstr.)   |
| <i>Ribes albidum</i> (Alpenjohannisbeere) | <i>Rosa rugosa</i> "Dagma H." (Kartoffelr.) |
| <i>Rosa rugosa</i> u.a. (Heckenrose)      | <i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)           |
| <i>Symphoricarpos</i> ragem. (Schneeb.)   | <i>Spiraea arguta</i> u.a. (Spierstrauch)   |
| <i>Weigela</i> in Sorten (Weigelie)       |   |

## Verzeichnis 5: Auswahl von Kletterpflanzen

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Clematis alpina                   | Clematis Jackmanii i. S.                |
| Hedera helix (Efeu)               | Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) |
| Kletterrosen                      | Lonicera i. S. ("je länger je lieber")  |
| Parthenocissus i.S. (Kletterwein) | Wisteria sinensis (Glyzinie)            |

### 3.5.9 Pflanzverbote (Negativlisten)

Folgende Arten dürfen weder bei den festgesetzten noch bei sonstigen Pflanzungen verwendet werden. (# = Angabe zur Giftklasse; vgl. unten)

Chamaecyparis (Scheinzypresse; in allen Arten und Formen)

Taxus baccata (Eibe) ##

Thuja (Lebensbaum; in allen Arten und Formen) ###

Juniperus virginiana (virg. Zeder) ###

Juniperus sabina (Sadebaum) ###

Trauer- (Hänge-)formen einheimischer oder fremder Arten

Prunus serotina (spätblühende Traubenkirsche)

Fichten

Folgende Arten (nur Auswahl) sind im Privatbereich nur eingeschränkt, im öffentlichen Bereich nicht verwendbar, da sie lt. einer Liste giftiger

Pflanzenarten des Bundesministeriums für Gesundheit # giftig bzw.

## stark giftig oder ### sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) sind.

Daphne mezereum (Seidelbast) ###

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) ###

Laburnum spec. (Goldregen) ##

Ligustum vulgare (Liguster) #

Lonicera xylosteum (Heckenk.) #

Viburnum opulus (Gem. Scheeball) #

### Fertigstellung der Pflanzung

Die vorgeschriebenen privaten Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baus folgender Pflanzperiode herzustellen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfällen sind die entsprechenden Arten vom Eigentümer nachzupflanzen.

### 3.5.10 Hinweise

in den Privatgärten sollte zumindest auf Teilflächen die Anlage von Wildblumenrasen erfolgen. Ausserdem sollte mit Verzicht auf Herbizide (sondern Erhaltung der Wildkräuter) und auf Biozide, eine naturnahe Bepflanzung gefördert werden. Verzicht auf standortfremde Ziergehölze.

## 4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### 4.1 Gebäudefestsetzungen

Allgemein

Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie im Einklang mit Art. 3 und 11 BayBO nicht verunstaltend wirken.

Dachformen:

Es sind Sattel-, Walm- oder Zeltdächer für die Wohngebäude und Satteldächer für die Nebengebäude zulässig.

Dachgaupen

Ihre Gesamtbreite darf nicht mehr als ein Viertel der Dachfläche betragen. Es sind jedoch nur Dachgaupen mit einer Einzelbreite von max. 1,25 m erlaubt.

Bewegliche  
Abfalltonnen  
und  
Müllbehälter

Bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstücks oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

## 4.2 Materialien und Oberflächen

Dachdeckung

Zulässig sind naturrote Dachziegel und Betondachsteine in ziegelroter Farbgebung

Fassaden

Unzulässig sind keramische Außenverkleidungen, Waschbeton- und auffällig strukturierter Putz.

Farben

Für Putze und Paneele sind zulässig:  
Es sind helle Anstriche zu verwenden. Knallige, grelle oder in sonstiger Weise auffällige Farben sind unzulässig. Gebäudesockel sind der Wandfarbe anzugleichen.  
Für Holz sind Lasurfarben und unbehandelte Flächen, sowie wasserlösliche Lacke für kleinere Flächen (Fenster, Türen usw.) zulässig.

## 4.3 Gebäudeform, Bauhöhen

Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude:

Haustyp I

Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß

Dachform

Satteldach (SD), Walm- oder Zeltdach (WD)

Dachneigung

28 - 35°

Kniestock

0,80 m - max. 1,50 m (OK Rohdecke bis

Schnitt Dachaußenhaut an der Außenwand)

Dachüberstände

Dachüberstand an Traufe und Giebel max. 1,0 m.

Dachüberstand bei Balkonen am Giebel max. 1,5 m.

Traufwandhöhe

max. 4,50 m ab OK natürliches Gelände.

Haustyp II

Gebäude mit Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß

Dachform

Satteldach (SD), Walm- oder Zeltdach (WD)

Dachneigung

20 - 30°

Kniestock

0,30 m - max. 0,50 m (OK Rohdecke bis

Schnitt Dachaußenhaut an der Außenwand)

Dachüberstände

Dachüberstand an Traufe u. Giebel max. 1,0 m.

Dachüberstand bei Balkonen am Giebel max. 1,5 m.

Traufwandhöhe

max. 6,30 m ab OK natürliches Gelände.

## 5. Wasserwirtschaftliche Belange

Regenwasser ist zur Trinkwassereinsparung in Zisternen oder Regentonnen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden. Sofern unbelastetes Regenwasser nicht gespeichert wird, ist das Niederschlagswasser des Daches und der Hofflächen zwingend auf den privaten Grundstücken zu versickern. Aufgrund des im Plangebietes vorherrschenden hohen Grundwasserstandes wird empfohlen das Kellergeschoß mit wasserdichtem Beton und Arbeitsfugenbändern (sogenannte weiße Wanne) herzustellen.

Weiters wird empfohlen die Abwasserleitungen nicht unter dem Kellerboden dem gemeindlichen Kanal zuzuführen. Die im Kellergeschoß anfallenden Abwässer sind über eine Hebeanlage dem Kanal zuzuleiten.

## 6. Bepflanzung Ortsrandeingrünung



### Eingrünungsstreifen:

Als Ortsrandeingrünung wird eine lockere Strauchbepflanzung und Gehölzbepflanzung festgesetzt. Nicht zulässig sind buntlaubige und Nadelgehölze sowie extreme Wuchsformen.

Pflanzdichte:

2-3 reihige Bepflanzung mit Pflanzabstand in der Reihe von 1,50 m und Reihenabstand von 1,50m.

Anstelle einer 2 reihigen Bepflanzung ist eine Streuobstwiese mit einem max. Pflanzabstand von 8,0 m zulässig.

Entlang des Bergmannweges ist die Grundstückseinfriedung um ca. 2,0 m in das Privatgrundstück zu verlegen. Dadurch wird eine zumindest einreihige Bepflanzung im öffentlichen Bereich erreicht.

Beispielliste für die Eingrünung:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Hainbuche           | Carbinus betulus   |
| Haselnuss           | Corylu avellana    |
| Hundsrose           | Rosa canina        |
| Kornelkirsche       | Cornus mas         |
| Liguster            | Ligustrum vulgare  |
| Salweide            | Salix caprea       |
| Schlehdorn          | Prunus spinosa     |
| schwarzer Holunder  | Sambucus nigra     |
| Traubenkirsche      | Prunus papus       |
| Weinrose            | Rosa rubiginosa    |
| Weißdorn            | Crataegus monogyna |
| wolliger Schneeball | Viburnum lantana   |

Gehölze:

| Wuchsklasse 1        | Wuchsklasse 2 |
|----------------------|---------------|
| Winter-, Sommerlinde | Eberesche     |
| Bergahorn            | Mehlbeere     |
| Spitzahorn           | Weißdorn      |
| Esche                |               |

## 7. Hinweise und Empfehlungen

Emissionen

Landwirtschaft:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe und Grundstücke gelegentlich Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen hervorgerufen werden. Auf Grund der Dauervorbelastung des Gebietes durch die Landwirtschaft sind diese Einwirkungen hinzunehmen.

Gewerbebetriebe:

Es wird darauf hingewiesen, dass in ca. 350 m Entfernung, nordwestlich des Plangebietes ein Kiesabbaubetrieb mit einer Bitumenmischanlage angesiedelt ist. Aus diesem Betrieb ist je nach Wetterlage mit Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

Allgemein:

Dächer, Rinnen und Falleitungen aus Kupferblech sind zum Schutz der Gewässerbiozönose (Artenvielfalt) zu vermeiden.

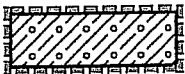
Bodendenkmalpflege:

Sämtliche Erdarbeiten sind in engster Abstimmung mit dem Ortsheimatpfleger durchzuführen. Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Bei der Genehmigung eines Vorhabens ist der Antragssteller daningehend zu unterrichten. Für den Fall, dass doch unerwartet Bodenfunde erkennbar werden, übernimmt evtl. Unkosten (Fachkraft des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Baustopp, Baubeginnsverzögerung usw.) die Gemeinde Emmerting, da bei Bodenfunden ein öffentliches Interesse besteht.

Die Gemeinde ist als Planungsträger für die Erstellung der erforderlichen Unterlagen und die Durchführung der erforderlichen Prüfungen und Maßnahmen verantwortlich und trägt hierfür die Kosten. Dazu gehören auch der Aufwand für Personen und Gerätschaften für die Prüfung der Belange des Denkmalschutzes.

## 8. Maßnahmen zur Renaturierung der Kompensationsflächen

### 8.1 Eingriffs- Ausgleichsflächen für den 1. Bauabschnitt



Ersatzmaßnahmen - Flächenrenaturierung

Für die Inanspruchnahme von Flächen nach Art. 6a Abs.1 BayNatSchuG sind Ersatzmaßnahmen wie folgend festgesetzt:

Die im Beiplan M = 1: 5000 als " Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellten Grundstücke (Fl.Nr. 554 u. 555) sind naturnah zu gestalten.

Ausgangszustand der o. g. Grundstücke ist eine intensiv genutzte Ackerfläche (Maisanbaufläche).

Ziel ist aus dieser Fläche eine Magerwiese bzw. ein extensives Grünland (z.B. als Wildweide) zu entwickeln.

Die Grundstücksfläche von ca.4.570 qm ist einzuebnen und als Magerwiese zu entwickeln und zu pflegen. Die Entwicklung zur Magerwiese ist mit einer gangszeit ohne Düngung zu verfolgen. Weiters ist zur Pflege eine einmal jähr wiederkehrende Mahd der Fläche notwendig. Das Mähgut ist aus dem Grundstücksbereich zu entfernen.

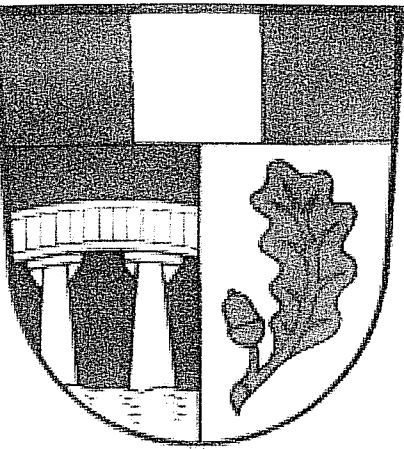
### 8.2 Eingriffs- Ausgleichsflächen für den 2. Bauabschnitt



Ersatzmaßnahmen - Flächenrenaturierung

Für die Inanspruchnahme von Flächen nach Art. 6a Abs.1 BayNatSchG sind Ersatzmaßnahmen wie folgend festgesetzt:

Die im Beiplan M = 1: 5000 als " Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellten Grundstücke (Fl.Nr. 575 u. 234/Teilfl ) sind naturnah zu gestalten.



# Gemeinde Emmerting

Landkreis      Reg. Bezirk  
Altötting      Oberbayern

## Bebauungsplan Nr. 19 "Am Bergmannweg"

Mit grünordnerischen Mindestaussagen

### Genehmigungsfassung

|           |        |            |             |             |
|-----------|--------|------------|-------------|-------------|
| Änderung: | Datum: | 26.09.2006 | Bearbeiter: | F. Schaffer |
| Änderung: | Datum: | 19.03.2007 | Bearbeiter: | F. Schaffer |
| Änderung: | Datum: | 10.05.2007 | Bearbeiter: | F. Schaffer |
| Änderung: | Datum: | 06.11.2007 | Bearbeiter: | F. Schaffer |
| Änderung: | Datum: | 20.12.2007 | Bearbeiter: | F. Schaffer |

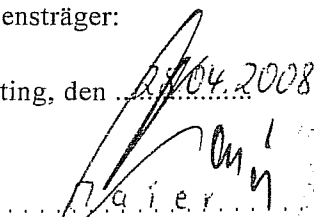
|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Gemeinde         | Emmerting        |
| Gemeindebereich  | Untere Emmerting |
| Landkreis        | Altötting        |
| Regierungsbezirk | Oberbayern       |

Maßstab:

1 : 1000

Vorbereitender:

Emmerting, den 12.09.2006

  
1. (Bürgermeister)



Planungsbüro Schaffer

Roseggerstraße 33 84547 Emmerting  
Tel. 08679-966921 Fax: 06679-966924  
e-mail: andreas.schaffer@holzbau-schaffer.de

Emmerting, den 12.09.2006