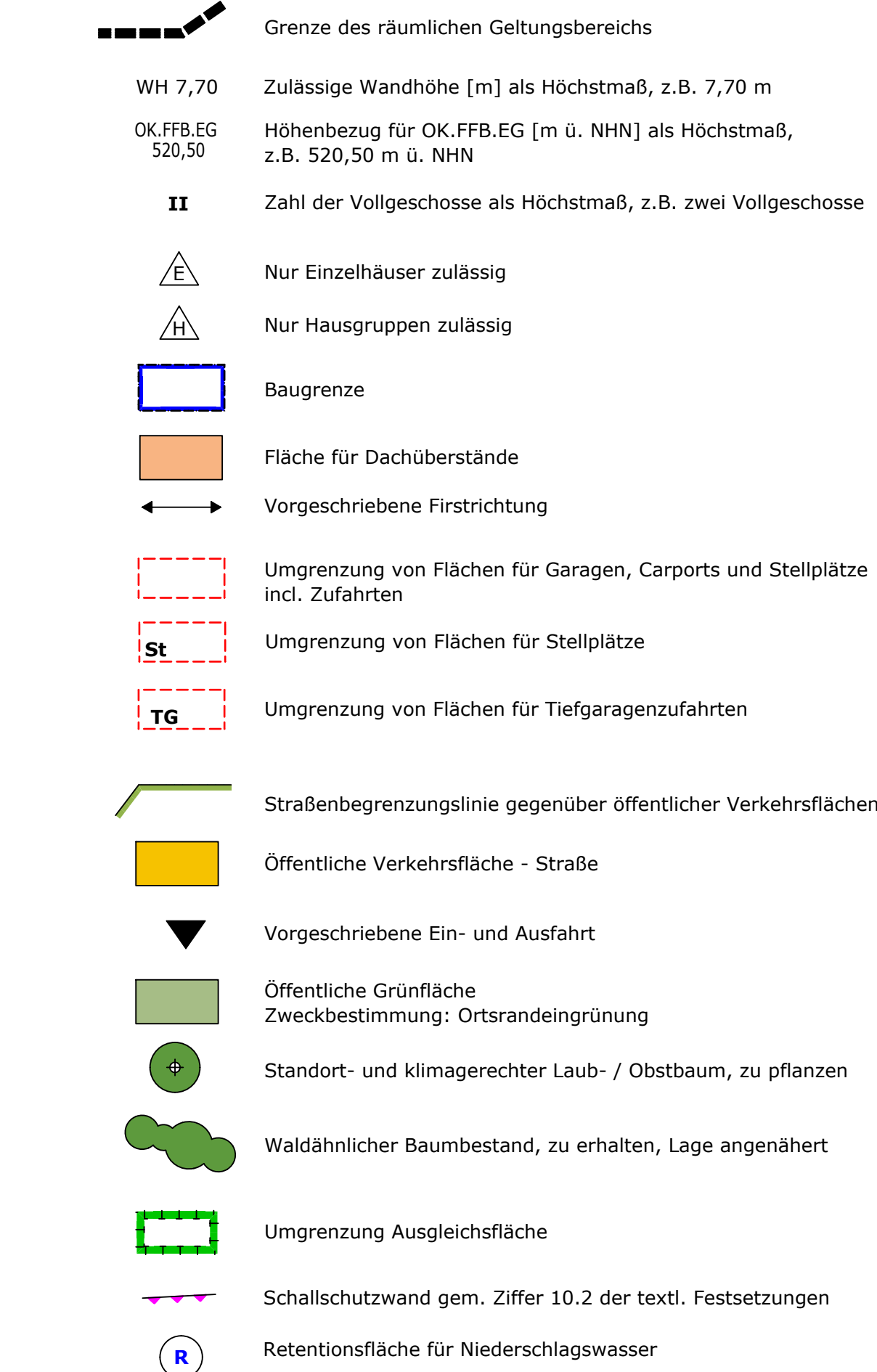




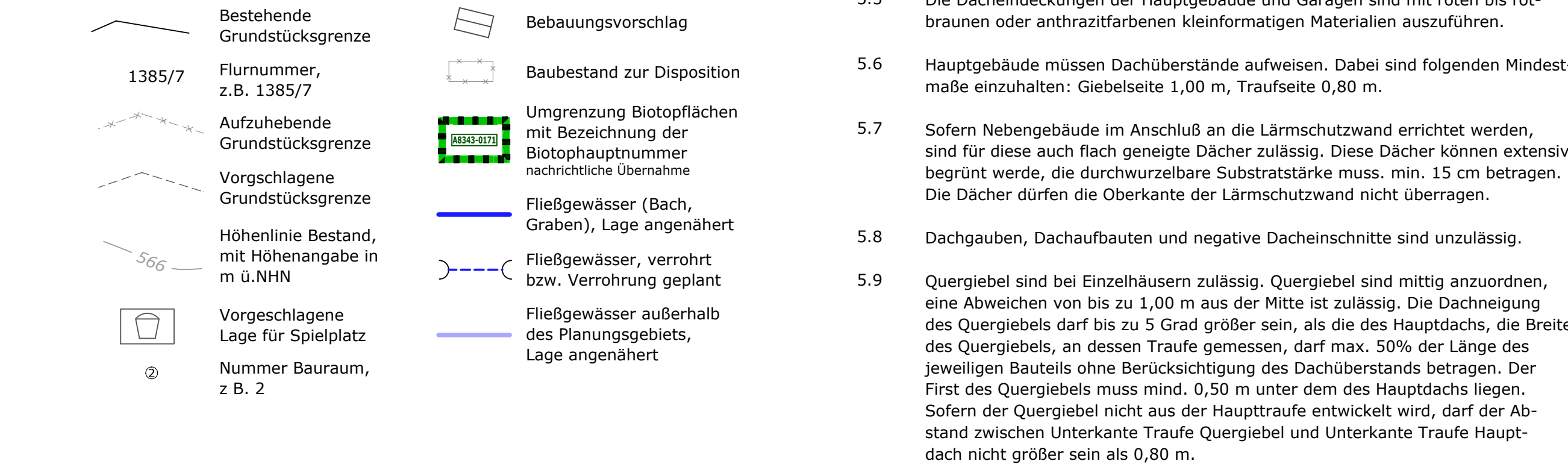
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bischofswiesen erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



- Festsetzungen zur Grünordnung**
 - Für alle Bauparzellen ab einer Größe von 200 m² ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 Laubbäum, Qualität Hochstamm, zu pflanzen. Die entsprechend festgesetzten Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden.
 - Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichte und Tanne) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
 - Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen in gleicher Qualität zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
 - Das Anlegen von Schotter-, Split- oder Kiesflächen ist nicht zulässig.

Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt:

Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m

Obstbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m

Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm
 - Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen und notwendigen technischen Aufbauten zu überdecken und dauerhaft mit geeigneten Substraten und einem fachgerechten Bodenaufbau mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mindestens 0,60 m zu begrünen.
In begründeten Fällen, z.B. notwendige Gefällesituation, Entwässerung etc., können Ausnahmen von der Schichtdicke zugelassen werden.
 - Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung aus den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugserfolg der jeweiligen Gebäude herzustellen.
- Öffentliche Grünflächen: Ortsrandeinguinung**

Die entsprechend Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeinguinung" sind zum Anteil von mind. 10 % der festgesetzten Fläche mit standort- und klimagerechten, bevorzugt heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- Die gepflanzten Sträucher sind als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente bevorzugt aus Vogelhöhle- und -schutzhölzen auszubilden. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzgruppen zu situieren. Je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mind. 1 Gehölz der Mindestqualität vStr, 3-8 Tr, Höhe 100-150 cm zu pflanzen.
- Die übrigen Grünflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln: max. 3 Schnitte pro Jahr in den ersten drei Jahren, anschließend Umstellung auf max. 2 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt bei 15. Juni.
Abtransport des Mahdguts von der Fläche, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Dünger.

- Flächen und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**
 - Innere der zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsfläche mit einer Fläche von ca. 10.525 m² ist ein Vegetationsmosaik aus freiwachsenden Heckenelementen Schilf und extensivem Grünland zu entwickeln.
 - Allgemeine Vorgaben:**

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vollständig herzustellen und müssen mindestens in ihrer initialen Funktionsfähigkeit vorliegen, bevor mit der Baufeldräumung begonnen wird. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Landratsamt vor Beginn des Eingriffs nachzuweisen.

Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln (Pestizideinsatz) sind grundsätzlich nicht zugelassen.

Für die Mahd der Flächen ist ausschließlich schneidendes Mähwerk zulässig. Ein Mähen der Fläche ist unzulässig. Anfallendes Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.

Bodenbearbeitungen durch Walzen und Pflügen sind unzulässig.

- Festsetzungen zum Artenschutz**
 - Zur Sicherstellung der Einhaltung der artenschutz-, naturschutz- und umweltrechtlichen Anforderungen ist für alle bauvorbereitenden Maßnahmen, Erschließungsarbeiten sowie sonstigen Eingriffe in Natur und Landschaft eine qualifizierte Umweltbaubegleitung einzusetzen.
 - Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Zur Beleuchtung sind nur Anlagen mit Bewegungsleiter bzw. integrierter Zeitschaltuhr zulässig und Beleuchtungsintervalle sicherzustellen. Für die Außenbeleuchtung sind nur UV-arme Leuchtmitel mit maximal 3.000K zulässig. Es sind nur Leuchten zulässig, deren Leuchtkegel nach unten gerichtet sind. Eine direkte Beleuchtung von Gehölzstrukturen ist unzulässig.
 - Alle Glasflächen ab einer Größe von 1,5 qm müssen entspiegelt sein. Glasflächen ab einer Größe von 2 qm müssen vogelschlagresistibel ausgebildet werden: - Entsiegelung mit maximal 12 % Außenreflexionsgrad, z.B. durch halbbrennparierte Materialien wie Milchglas, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben - Keine Verwendung von Vogelsilhouetten-Aufkleber
 - Vorbereitende Baumaßnahmen wie die Baufeldfreimachung etc. sind nur im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig.
 - Bei Rodungen und oder über Pflegeschnitte hinausgehenden Eingriffen in Gehölze außerhalb der gesetzlichen Rodungszeiten ist vor den Eingriffen eine Gehölzkontrolle durch die Umweltbaubegleitung durchzuführen.
 - Im Bereich von Baugrundstücken, Verkehrswegen oder Flächen für Aufschüttungen ist eine Vergrünerungsmaßnahme sowie eine strukturelle Begrünung durchzuführen. Die genaue Flächenabgrenzung erfolgt durch die Umweltbaubegleitung. Die Vergrünerung erfolgt durch eine wiederkehrende Vergrünerungsmaßnahme mit schneidenem Mähwerk ab Ende März/Anfang April bis mindestens Ende Mai. Je nach Aufwuchs ist dafür mind. ein Mahdgang alle 2 - 3 Wochen erforderlich. Im Vorfeld der Mahd sind ggf. in den Flächen vorhandene nutzbare Habitatstrukturen (Asthäufen, Totholz usw.) durch händischen Rückbau zu entfernen. Bei der Mahd ist ein möglichst tiefer/kurzer Schnitt der Vegetationsbestände zu gewährleisten. Das Mahdgut ist aufzunehmen und abzuführen. Ein Mähen ist nicht zulässig. Die Mahd ist zu Zeiten durchzuführen, in denen die Zäun- zeichnisse nicht aktiv ist.

- Gestalterische Festsetzungen**
 - Einzelhäuser sind mit deutlicher Längsentwicklung zu errichten, die Traufseite muss dabei mind. 20 % länger sein als die Giebelseite.
 - Fassaden sind als Putzfasaden in warmen oder hellen Tönen auszuführen. Verkleidungen sind ausschließlich aus Holz zulässig.
 - Gebäude in Hausgruppen sind profilgerecht zu errichten. Die Gestaltung ist aneinander anzuschließen.
 - Für Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 18-24° zulässig.
 - Die Dachneigungen der Hauptgebäude und Garagen sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen kleinformigen Materialien auszuführen.
 - Hauptgebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgenden Mindestmaße einzuhalten: Giebelseite 1,00 m, Traufseite 0,80 m.
 - Sofern Nebengebäude im Anschluß an die Lärmschutzwand errichtet werden, sind für diese auch fach geneigte Dächer zulässig. Diese Dächer können extensiv begrünt werden, die durchwurzelbare Substratschicht muss mind. 15 cm betragen. Die Dächer dürfen die Oberkante der Lärmschutzwand nicht überragen.
 - Dachgauben, Dachaufbauten und negative Dachneigungen sind unzulässig.
 - Quergebäude sind bei Einzelhäusern zulässig. Quergebäude sind mittig anzuordnen, eine Abweichung von bis zu 1,00 m aus der Mitte ist zulässig. Die Dachneigung des Quergebäudes darf bis zu 5 Grad größer sein, als die des Hauptgebäudes, die Breite des Quergebäudes, an dessen Traufe gemessen, darf max. 50% der Länge des jeweiligen Bauteils ohne Berücksichtigung des Dachüberstands betragen. Der First des Quergebäudes muss mind. 0,50 m unter dem aus der Haupttraufe liegen. Sofern der Quergebäude unter der Haupttraufe entwickelt wird, darf der Abstand zwischen Unterkannte Traufe Quergebäude und Unterkannte Traufe Hauptdach nicht größer sein als 0,80 m.

- Artenreiches Extensivgrünland:**

Entsprechend Planzeichen festgesetzte Bereiche sind als artenreiches extensives Grünland auszubilden. Auf einer Fläche von 470 qm ist eine Sodenübertragung von durch die Bebauung beeinträchtigten Sodenflächen durchzuführen. Der verbleibende Flächenanteil ist durch Ansaat einer geeigneten, gebietsseigenen Saatgutmischung oder durch eine Mahdübertragung als extensive blütenreiche Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Maximal 1-schürige Mahd zwischen Sept. und Oktober.

In den ersten 3 Jahren sind weitere Schnitte zur Ausdehnung zulässig.

- Artenreiche Feuchtwiese:**

Entsprechend Planzeichen festgesetzte Bereiche sind als artenreiche Feuchtwiese auszubilden. Auf einer Fläche von ca. 1.275 qm ist eine Sodenübertragung von durch die Bebauung beeinträchtigten Sodenflächen durchzuführen. Der verbleibende Flächenanteil ist durch Ansaat einer geeigneten, gebietsseigenen Saatgutmischung oder durch eine Mahdübertragung zu entwickeln.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält eine detaillierte Beschreibung der durchzuführenden Sodenübertragung. Maximal 1-schürige Mahd zwischen Sept. und Oktober.
- Schilf-Wasserröhricht:**

Auf einer Fläche von ca. 1.645 qm ist innerhalb der tief abgegrabenen Bereiche des Retentionsbeckens, sowie entlang des Grabens Schilf-Wasserröhricht zu entwickeln. Verteilung auf der Fläche sind insgesamt 50 qm initial mit autochthonem Pflanzenmaterial (Qualität: Topfware) mit Schilf und Rohrkolben zu bepflanzen. Auf den verbleibenden Flächen ist nach der erfolgten Abgrabung der abgezogene Oberboden wieder fachgerecht einzubauen. Die Schilffläche ist im zweijährigen Turnus mit einem Belassen von Brachestreifen auf ca. 50 % der Fläche zu mähen. Die Brachestreifen sind auf jährlich wechselnden Flächen anzulegen. Das Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren.
- Retentionsraumausgleich**

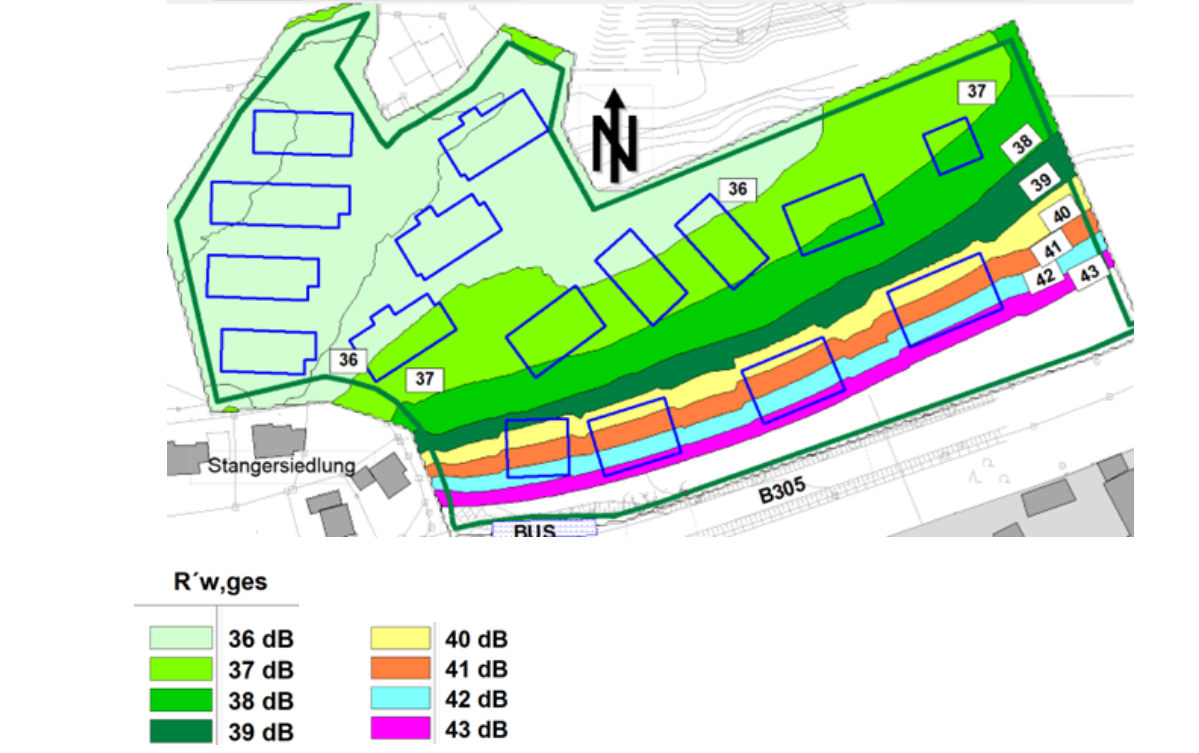
Die festgesetzte Retentionsfläche für Niederschlagswasser ist mit einem Mindestvolumen von 130 cm³ herzustellen.
- Immissionsschutz**
 - Nutzungsaufnahme**

Die Wohnräume in den Bauräumen 1 bis 9 kann erst aufgenommen werden, wenn die Schallschutzwand nach Ziffer 10.2 an der Bundesstraße 8305 hergestellt ist.
 - Aktiver Schallschutz**

Für die zeichnerisch festgesetzte Schallschutzwand gelten die folgenden Festsetzungen:

 - Höhe 3,5 m über Oberkante Fahrbahn 8305
 - Länge (L) entsprechend Planzeichnung / Länge = 218 m
 - Durchgangsdämmung R'w ≥ 25 dB
 - straßenzugewandte zur 8305 Absorption D_{stab} nach DIN EN 1793-1, 4 dB ≤ D_{stab} < 8 dB
 - Bau-Schallschutzwand-Maß R'w**

Auflagenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom Abstand zur Straße und Planzeichen mindestens folgendes Gesamtschallschutzwand-Maß nach DIN 4109 erreichen. Für Büroräume ist ein Abzug von 5 dB zulässig.



- Grundrisorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume**

Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln von L_{ra,tag} ≤ 59 dB(A) / L_{ra,nacht} ≤ 49 dB(A) zu situieren. L_{ra,tag} gilt für überwiegend zum Schlaf genutzte Räume.

Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:

 - a. der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringender Gebäudeteil) erhält
 - oder
 - b. vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kleine Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen (z.B. Kastenfenster) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden
 - oder
 - c. dass der Raum mit einer schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) ausgestattet wird. In Schlaf- und Kinderzimmern muss unter Gewährleistung des erforderlichen Luftaustausches ein Innenraumpegel von L_{ra} = 30 dB(A) eingehalten werden.

Nebenräume wie Dielen, Bäder, WC, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.
- Grundrisorientierung für Außenwohnbereiche an Wohnungen**

Dem Wohn zugeordnet, schutzbedürftige Freibereiche (z.B. Balkone, Terrassen, Dachterrassen, Loggien), die an Fassaden (abschnitte) mit L_{ra,tag} > 59 dB(A) durch den Verkehrslärm entstehen, sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen, verschiebbare Glas-elemente) abzusichern. Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn die jeweilige Wohnung über einen anderen, ausreichend geschützten Freibereich verfügt.
- TG Rampen**

Die Fahrbahnoberfläche der Zufahrt in die Tiefgarage außerhalb des Gebäudes ist befestigt und ohne Unebenheiten (Asphalt oder dergl.) zu gestalten. Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmmäßig ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gussessensplatten). Der Einfahrtsbereich der TG muss auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Einfahrtsdiagonalen absorbierend ausgekleidet werden (bew. Absorptionsgrad α ≥ 0,5). Der Immissionsbeitrag aus ggf. notwendigen Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten.

D HINWEISE DURCH TEXT

- Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Stellplätze**

Die Satzung über Zahl, Beschaffenheit und Abstände der Stellplätze und Carports für Kraftfahrzeuge, sowie der Abhängenbeiträge für Kraftfahrzeugstellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Bischofswiesen ist einzuhalten.
- Gefahren durch Wasser**

Bei Starkregenereignissen ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder für Dritte schädlich umlenken können.
- Wasserricht**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m-Bereichs von Fließgewässern und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WVG i.V.m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Auch für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt zu beantragen.
- Denkmalfolge**

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Denkmalflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLD oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Ökologische Baubegleitung / Umweltbaubegleitung**

Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen und der Ausgleichsfläche, sowie die Abgrube von Gebäuden sind von einer Umweltbaubegleitung / ökologischen Baubegleitung zu begleiten. Begehungstermine, Entscheidungen und Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung sind in Kurzform zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Berichtsgebunden mitzuteilen.
- Artenschutz**

Alle vorbereitenden Baumaßnahmen, wie die Baufeldräumung dürfen nicht von März bis Juli durchgeführt werden. Die Arbeiten sind spätestens am 1. März bis 30. September Baubeginn und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Sofern eine Abweichung von diesem Verbot erforderlich ist, muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gebiete durch einen Experten durchgeführt werden, um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Bischofswiesen, den

- Siegel - Wolfgang Fegg (Erster Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.
 - Die Gemeinde Bischofswiesen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Bischofswiesen, den
- Siegel - Wolfgang Fegg (Erster Bürgermeister)

- Ausgefertigt
- Gemeinde Bischofswiesen, den
- Siegel - Wolfgang Fegg (Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Einstunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Gemeinde Bischofswiesen, den
- Siegel - Wolfgang Fegg (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE BISCHOFSWIESEN
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

"Nr. 51 Ganghoferfeld"

FASSUNG:	Vorentwurf	27.07.2026
	Entwurf	
	Planfassung f. Bekanntm.	

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000

Planung	Architekten	Marienstr. 3	Tel.: 0861 / 98 987 -0
BEGS	Ingenieure	83278 Traunstein	info@begs-gmbh.de
Format 737 / 1320	Bearb.: J.U/LB		Projekt-Nr. 19047