

A) Planzeichnung M 1:1000

B) Verbindliche Festsetzungen

1. Grenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet (MD) §5 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,6 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt.

4. Verkehrsfläche

4.1 Verkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe werden Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich.

Die Ausgleichsflächen werden auf interenen Flächen festgelegt.

Die Kompensationsgsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten umzusetzen.

Ausgleichsmaßnahme:

Anlage einer Streuobstwiese, je 100 m² mind. 1 heimischer Laubbaum als Hochstamm, Regionale Sorten, Pflanzqualität mind. 10-12 cm Stammumfang.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen. Folgende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt:

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

Anlage einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausprägung) (B441)

Auf den nicht bepflanzten Bereichen der Ausgleichsflächen: Entwicklung von Extensivgrünland. Der Aufwuchs ist alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittweise zu mähen, früheste Mahd ab dem 15.06. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

Anlage einer Streuobstwiese, je 100 m² mind. 1 heimische Obstbäume als Hochstamm, Regionale Sorten, Pflanzqualität mind. 10-12 cm Stammumfang.

Artenliste (s. Artenliste: Gehölzverwendung im Landkreis)
Apfel: ‚Danziger Kant', ‚Roter Boskoop', ‚Weißer Winterglockenapfel', ‚Wiltshire'
Birne: ‚Doppelte Philipp', ‚Gute Graue', ‚Mme Verte'
Zwetschge: ‚Königin Viktoria', ‚Hauszwetschge'
Kirsche: ‚Regina', ‚Kordia'
Weitere: Walnuß, 'Konstantinopeler Apfelquitte'

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B,. mind. 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, in der Anwachsphase vor Wildverbiss durch einen Einzelpflanzenschutz oder abbaubaren Wildschutzzaun zu schützen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.
Die Fertigstellung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.

6. Bodenschutz

6.1 Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden.
Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

7. Niederschlagswasser/Abwasser

7.1 Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser bzw. Entwässerungsmulden Ausgestaltung (möglichst naturnah) und Dimensionierung entsprechend Erfordernis im Rahmen der Erschließungsplanung, die technischen Auflagen der Straßenbaubehörde sind zu beachten und mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Gegebenenfalls ist es notwendig, größere Flächenanteile für die Rückhaltung vorzusehen, die Signatur stellt keine quanitative Darstellung dar

7.2 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

7.3 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

C) Nachrichtliche Übernahmen und textliche Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude

49 bestehende Flurstücksnummer

520.00 520.50 521.00 Höhenschichtlinien, Bestandsgelände

Erdkabel Bayernwerk Netz, mit Schutzabstand 0,5 m beidseitig.

1. Die Telekommunikationserschließung wird rechtzeitig abgestimmt. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen wird mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Telekom mitgeteilt. Die Koordinierung erfolgt gemäß den Vorgaben der Telekom Deutschland GmbH
2. Bodendenkmalpflege: Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG).
3. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädlich Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
4. Die Zufahrten zu den verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen für die heute üblichen Landmaschinen gewährleistet bleiben. Die Bewirtschaftung darf nicht eingeschränkt werden.
5. Schutzstreifen für unterirdische Leitungen gemäß Vorgabe je 0,5 m rechts und links der Trassenachse sind von Aufgrabungen und Bepflanzung freigehalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher müssen mindestens 2,5 m von der Trassenachse entfernt gepflanzt werden; bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen nur im Einvernehmen mit Bayernwerk Netz GmbH zulässig

Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 Abs. 1 BauGB:

2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB:

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

4. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gem. § 3 Abs. 2 BauGB: .....

5. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB: .....

6. **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB: .....

7. **Inkrafttreten** gem. § 10 Abs. 3 BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Niedermurach, den .....

.....
Gemeinde Niedermurach
Erster Bürgermeister Martin Prey

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Dorfgebiet Ortsteil Rottendorf"

Gemeinde Niedermurach
Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach
Landkreis Schwandorf

Vorentwurf: 02.05.2025
Entwurf: 21.01.2026
Endfassung: 21.07.2026

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de