

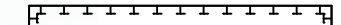







### ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

-  BEST. GELTUNGSBEREICHSGRENZE
-  GEÄNDERTE GELTUNGSBEREICHSGRENZE (DECKBLATT NR. 5)
-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
-  ABZUBAUENDE BEST. OBERFLÄCHENWASSERLEITUNG (IM HAUSUMFELD)
-  NEUE OBERFLÄCHENWASSERLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
-  25,0 m BAUMFALLGRENZE
-  NEUE KOMPENSATION (HOCHSTAUDENFLUR)
-  KARTIERTES BIOTOP

### ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für das Deckblatt Nr. 5**

**Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese nicht mit diesem Deckblatt geändert werden.**

0.93 A **NEUE PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**  
AUF DER FLURNUMMER 277/3 SIND 3 BÄUME PARALLEL ZUR STRASSE ZU PFLANZEN UND EINE HOCHSTAUDENFLUR MIT 7,0 m BREITE ZU ERRICHTEN.

AUF DER FLURNUMMER 277/4 IST EIN HOCHSTAUDENFLUR VON 10,0 m BREITE ZU ERRICHTEN

0.100 **RETENTIONS-ZISTERNE**  
AUF DEN NEUEN BAURECHTSFLÄCHEN IST DER EINBAU EINER RETENTIONS-ZISTERNE VON JEWEILS 4,5 m³ INHALT ZU ERRICHTEN.

### WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. NEUE OBERFLÄCHENLEITUNG**  
EIN SICHERHEITSBEREICH VON JEWEILS 2,50 m FÜR DIE UMZULEGENDE OBERFLÄCHENLEITUNG IST ZU SCHAFFEN. DIESER BEREICH IST VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN.
- 2. GARAGENSTÄNDE/ -ZUFahrTEN**  
DIE GARAGENSTÄNDE/ -ZUFahrTEN BEI DEN GRUNDSTÜCKEN DER FLUR-NR. 277/4 + 277/3 WERDEN EXPLIZIT FESTGESETZT UND SIND SO IM BEBAUUNGSPLAN-LAGEPLAN EINGETRAGEN.
- 3. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**  
FÜR DIE BAUVORHABEN SIND IM RAHMEN DER BAUEINGABE GESONDERTE FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE VORZULEGEN, DIE GEMÄß § 1 ABS. 5 BauVorV MIT DEM JEWEILIGEN BAUANTRAG EINZUREICHEN SIND.  
DARZUSTELLEN SIND DIE VORGEGEHENE NUTZUNGEN DER NICHT BEBAUTEN FLÄCHEN UND DER BEGRÜNUNG MIT STANDORT, ART UND PFLANZQUALITÄT DER GEPLANTEN GEHÖLZE. LEDIGLICH 30 % DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DÜRFEN VERSIEGELT WERDEN. EIN ENTSPRECHENDER NACHWEIS BEIM FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN IST ZU ERBRINGEN.
- 4. ERHALTUNG VON FELDGEHÖLZE UND DES BIOTOPES**  
DIE FELDGEHÖLZE BEI BEIDEN GRUNDSTÜCKEN SOWIE DAS BESTEHENDE BIOTOP AUF FLUR-NR. 277/4 SIND ZU ERHALTEN.
- 5. SCHOTTERGÄRTEN**  
SCHÖTTER- UND STEINGÄRTEN SIND UNZULÄSSIG.
- 6. STÜTZMAUERN UND AUFFÜLLUNGEN**  
- DAS NATÜRLICHE GELÄNDE IST MÖGLICHEST ZU BELASSEN. ALLE ANGEGEBENEN HÖHEN WERDEN VOM URGELÄNDE AUS BERECHNET.  
- ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN SIND BIS MAX. 1,50 m ZULÄSSIG.  
- EINE STAFFELUNG VON STÜTZMAUERN IST NUR ZULÄSSIG, SOFERN DIESE MIT EINEM MINDEST-ABSTAND VON 1,0 m ZUEINANDER ERRICHTET WERDEN UND DIESER ZWISCHENBEREICH WIRKSAM BEGRÜNT WIRD.
- 7. BAUMFALLGRENZE AUF FLUR-NR. 277/3**  
FÜR BAUTEN INNERHALB DIESER ZONE, DIE AUfENHALTSRÄUME ENTHALTEN, IST EINE BESCHEINIGUNG EINES SACHVERSTÄNDIGEN GEMÄß PrüfBau ÜBER DIE VOLLSTÄNDIGKEIT UND RICHTIGKEIT DES STANDSICHERHEITSNACHWEISES UND DIE IN BEZUG AUF DIE STANDSICHERHEIT ORDNUNGSGEMÄßE BAUAUSFÜHRUNG ZU ERSTELLEN. GEBÄUDE MIT AUfENTHALTSRÄUMEN SIND SO ZU KONSTRUIEREN UND IHRE BAUTEILE SO ZU DIMENSIONIEREN, DASS SICH IM GEBÄUDE AUfHALTENDE PERSONEN BEI EINEM BAUMWURF AUfREICHEND GESCHÜTZT SIND.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **27.04.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.05.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Zeit vom ..... bis **31.08.2021** beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.05.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.09.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.09.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Windorf hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Windorf, den .....  
Franz Langer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Aufgefertigt

Marktgemeinde Windorf, den .....  
Franz Langer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Marktgemeinde Windorf, den .....  
Franz Langer, 1. Bürgermeister

(Siegel)


## BEBAUUNGSPLAN " OTTERSKIRCHEN-BIRKA "

### DECKBLATT NR. 5

MARKTGEMEINDE  
WINDORF

LANDKREIS  
PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK  
NIEDERBAYERN



- VERFAHRENSAUfFERTIGUNG
- BÜRGERBETEILIGUNG
- ANHÖRUNG TOB
- ENDAUfFERTIGUNG

MARKTGEMEINDE WINDORF

Windorf, den .....  
Franz Langer, 1. Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER

Hauzenberg, den 12.09.2022 ..... Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	S.A.	21.05.2021
1. ANDERUNG	S.A.	12.09.2022
2. ANDERUNG		
ENDAUFERTIGUNG		

ARCHITEKTURBURO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
94051 HAUZENBERG