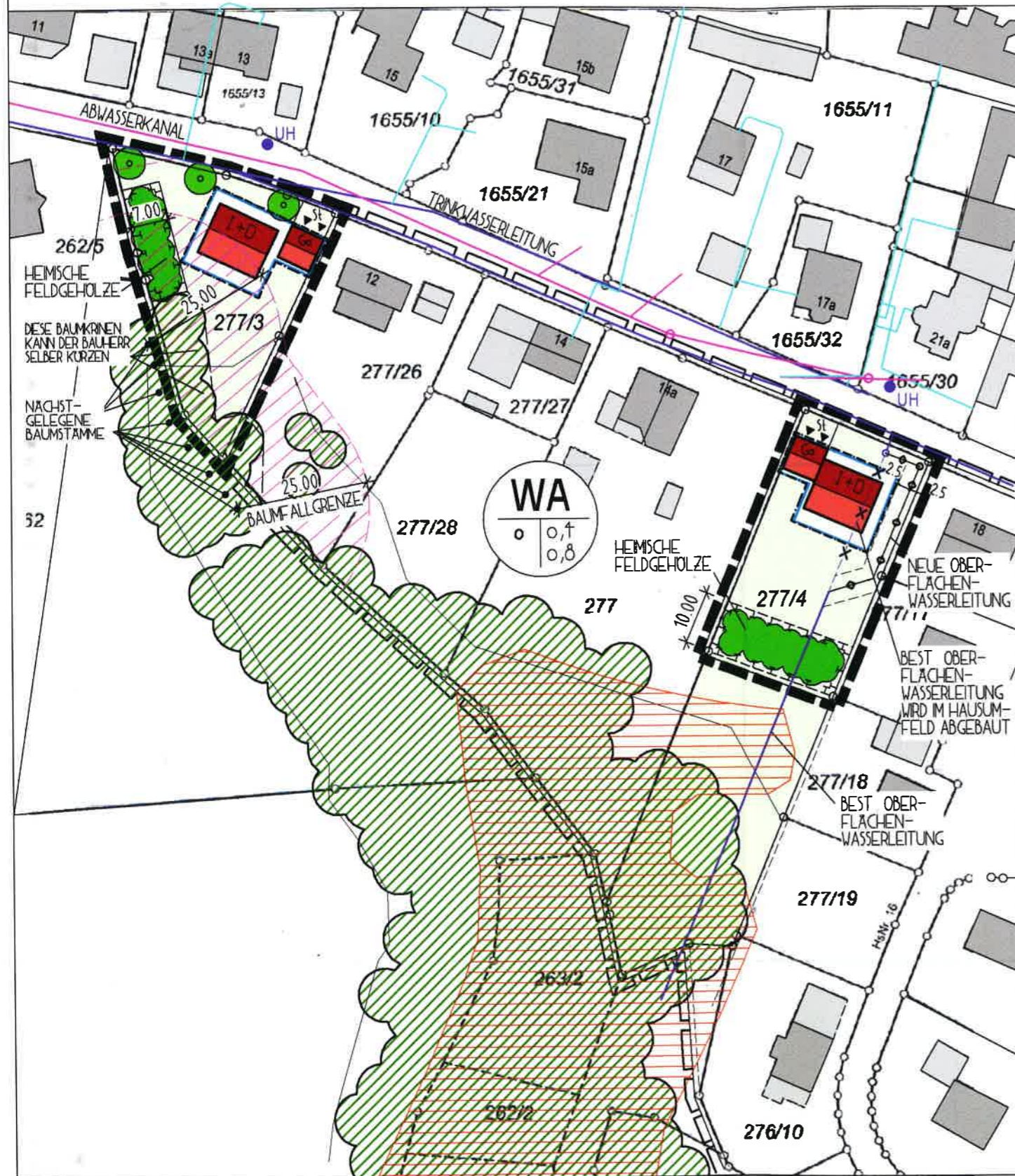


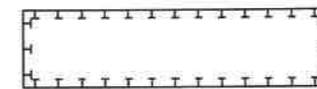
# ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



BEST. GELTUNGSBEREICHSGRENZE



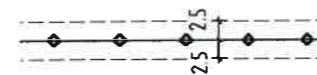
GEÄNDERTE GELTUNGSBEREICHSGRENZE  
(DECKBLATT NR. 5)



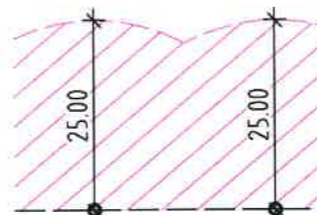
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ,  
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON  
NATUR UND LANDSCHAFT



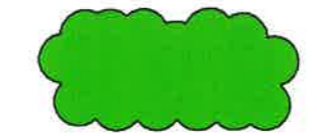
ABZUBAUENDE BEST. OBERFLÄCHEN-  
WASSERLEITUNG (IM HAUSUMFELD)



NEUE OBERFLÄCHENWASSERLEITUNG  
MIT SCHUTZSTREIFEN



25,0 m BAUMFALLGRENZE  
(GEMESSEN VOM BAUMSTAMM AUS)



NEUE KOMPENSATION  
(HEMISCHE FELDGEBOLZE)



KARTIERTES BIOTOP



## L A G E P L A N

M 1:1000

0.93

0.100

WE

1. NEU  
EIN S  
LEIT  
FREI

2. GAR  
DIE G  
WER  
BELA

3. FREI  
FÜR  
GES  
BAU  
DAR  
UND  
LEDI  
EIN E

4. ERH  
DIE F  
FLUP

5. SCH  
SCHC

6. STÜP  
- DAS  
WEI  
- ABG  
- EINE  
MINI  
BER

7. BAU  
FÜR  
BES  
UND  
SICH  
HAL  
DAS  
GES



# 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 AUSGLEICHSFÄCHEN

AUF DER FLURNUMMER 277/3 SIND 3 BÄUME PARALLEL ZUR STRASSE ZU PFLANZEN

AUF DEN FLURNUMMERN 277/3 UND 277/4 SIND HEIMISCHE FELDGEHÖLZE ZU PFLANZEN

## 0.100 RETENTIONS-ZISTERNE

AUF DEN NEUEN BAURECHTSFLÄCHEN IST DER EINBAU EINER RETENTIONSZISTERNE VON JEWEILS 6,0 m<sup>3</sup> INHALT ZU ERRICHTEN. (NUTZVOLUMEN 3,0 m<sup>3</sup> UND RÜCKHALTEVOLUMEN VON 3,0 m<sup>3</sup>)

# WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. NEUE OBERFLÄCHENLEITUNG

EIN SICHTERHEITSBEREICH VON JEWEILS 2,50 m FÜR DIE UMZULEGENDE OBERFLÄCHENLEITUNG IST ZU SCHAFFEN. DIESER BEREICH IST VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN.

## 2. GARAGENSTANDORTE/ -ZUFahrTEN

DIE GARAGENSTANDORTE/ -ZUFahrTEN BEI DEN GRUNDSTÜCKEN DER FLUR-NR. 277/4 + 277/3 WERDEN EXPLIZIT FESTGESETZT UND SIND SO IM BEBAUUNGSPLAN-LAGEPLAN EINGETRAGEN. BELAG DER ZUFahrt: ÖKO-PFLASTER ODER ÄHNLICHES

## 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 DEN BEI BEIDEN GRUNDSTÜCKEN SOWIE DAS BESTEHENDE BIOTOP AUF FLUR-NR. 277/4 IST ZU ERHALTEN UND ZU SCHÜTZEN.

## 5. SCHOTTERGÄRTEN

SCHOTTER- UND STEINGÄRTEN SIND UNZULÄSSIG.

## 6. STÜTZMAUERN UND AUFFÜLLUNGEN

- DAS NATÜRLICHE GELÄNDE IST MÖGLICHSST 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 MINDESTABSTAND 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 PrüfVBau 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.

## 8. ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTES ALS TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DIE EIGENTLICHE KOMPENSATIONSBERECHNUNG IST IM UMWELTBERICHT AUfFÜHRLICH DARGELEGT.

ERMITTELTE KOMPENSATIONSFLÄCHE BEI FLUR NR. 227/3 168,00 m<sup>2</sup>  
ERMITTELTE KOMPENSATIONSFLÄCHE BEI FLUR NR. 227/4 250,00 m<sup>2</sup>

## 9. VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

DIESE SIND IM UMWELTBERICHT AUfFÜHRLICHE DARGELEGT.

DIESE SIND:

- FÜR DIE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG SIND BEI DEN NEUEN BAURECHTSFLÄCHEN JEWEILS RETENTIONSZISTERNEN MIT 6,0 m<sup>3</sup> INHALT ZU SCHAFFEN (3,0 m<sup>3</sup> NUTZVOLUMEN UND 3,0 m<sup>3</sup> RÜCKHALTEVOLUMEN) SOWIE MULDENRIGOLEN. DADURCH WIRD DAS OBERFLÄCHENWASSER DEM GRUNDWASSER WIEDER ZUGEFÜHRT. DAS OBERFLÄCHENWASSER DIENT AUCH ZUR GARTENBEWÄSSERUNG, ZUR WC-SPÜLUNG UND ÄHNLICHEM. DIE VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT IST GEGEBEN.
- GESTALTUNG DER ZUFahrTEN UND STELLPLÄTZE IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE (SCHOTTERRASSEN; ÖKOPFLASTER ODER ÄHNLICHES).
- BEI NEBENGEÄUDEN (GARAGEN u.ä.) SIND DIE FLACHDÄCHER ALS GRÜNDÄCHER AUfZUBILDEN.

## 10. AUSGLEICHSMASSNAHMEN:

- BAUZEITENREGELUNG FÜR GEHÖLZSCHNITT: NUR IN DER ZEIT VOM 01. NOV. BIS 28. FEB. DES JEWEILIGEN JAHRES DÜRFEN GEHÖLZSCHNITTARBEITEN DURCHGEFÜHRT WERDEN.
- 10 % DER PFLANZUNG HABEN GEHÖLZE II. ORDNUNG ZU SEIN.
- UMSETZUNG DER AUSGLEICHSFÄCHEN NACH FESTSTELLUNG DER BEZUGSFERTIGKEIT DES GEBÄUDES
- EINE DINGLICHE SICHERUNG IST NICHT NOTWENDIG

## 10.1 ZWINGEND FESTGESETZTE PFLANZUNGEN ENTLANG DER STRASSE BEI FLUR-NR. 277/3

DIE IM PLAN ZEICHNERISCH DARGESTELLTEN, STRASSENBEGLEITENDEN BÄUME SIND ZWINGEND ZU PFLANZEN, FACHGERECHT ZU PFLEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.

PFLANZLISTE DER BÄUME:

KLEINKRONIGE LAUBBÄUME ( BÄUME 2. WUCHSORDNUNG)

PLANZQUALITÄT: HOCHSTAMM ODER STAMMBUSCH 3 x v. oB/mB  
STAMMUMFANG 14-16 cm

CARPINUS BETULUS HAINBUCH  
TILIA PLATYPHYLLOS SOMMER-LINDE

DIE BEPFLANZUNG DER STRASSENBEGLEITENDEN BÄUME HAT SPÄTENSTENS 1 JAHR NACH FERTIGSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN ZU ERFOLGEN.

## 10.2 HEIMISCHE GEHÖLZE II. ORDNUNG ALS KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

PLANZQUALITÄT MINDESTENS: HEISTER 125 - 200 cm,

CARPINUS BETULUS HAINBUCH  
PRUNUS AVIUM VOGELKIRSCH  
PRUNUS PADUS TRAUBENKIRSCH  
PYRUS COMMUNIS WILDBIRNE  
MALUS SYLVESTRIS WILDAPFEL  
SALIX CAPREA SALWEIDE

## 10.3 HEIMISCHE FELDGEHÖLZE ALS KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

PFLANZQUALITÄT: v. STR., 5 TRIEBEM HÖHE 60-100 cm

BERBERIS VULGARIS BERBERITZE  
CORNUS MAS KORNELKIRSCH  
CORNUS SANGUINEA ROTER HARTRIEGEL  
CORYLUS AVELLANA HASELNUSS  
EUINYMUS EUROPAEUS PFAFFENHÜTCHEN  
PRUNUS SPINOSA SCHLEHE  
RHAMNUS CATHARTICUS ECHTER KREUZDORN  
ROSA CANINA GEMEINE HECKENROSE  
SAMBUCUS NIGRA SCHWARZER HOLUNDER  
SAMBUCUS RACEMOSA ROTER HOLUNDER  
VIBURNUM OPULUS GEWÖHNLICHER SCHNEEBALL

## 10.4 MELDUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

DIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN SIND VON DER KOMMUNE AN DAS BAYERISCHE LANDESAMT FÜR UMWELT ZU MELDEN.

## 10.5 PFLEGE DER FELDGEHÖLZE UND BÄUME

DIE PFLEGE DER BEPFLANZUNG IST ZU GEWÄHRLEISTEN. FÜR DIE UMSETZUNG UND DAUERHAFT E PFLLEGE DER AUSGLEICHSFÄCHEN IST DER JEWEILIGE EIGENTÜMER VERANTWORTLICH.

MASSNAHMEN DER PFLEGE:

- VOLLSTÄNDIGER VERZICHT AUf DÜNGUNG UND PFLANZENSCHUTZMITTEL
- ANPFLANZUNG UND ENTWICKLUNG VON FREIWACHSENDEN FELDGEHÖLZEN AUfSCHLIESSLICH AUf EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN LAUBGEHÖLZEN.
- BEI AUfGEWACHSENEN STRAUCHGRUPPEN SIND ALLE ACHT BIS ZEHN JAHE 20-40 % DER FELDGEHÖLZE ABSCHNITTSSWEISE AUf STOCK ZU SETZEN.
- SCHNITT MÖGLICHSST AN FROSTFREIEN TAGEN IM SPÄTEN WINTERJAHR.

# VERF

1. Der Marktgemein  
die Änderung des  
am 15.07.2021

2. Zu dem Entwurf d  
Behörden und so  
gemäß § 13a Ba

3. Der Entwurf des E  
Begründung gem  
öffentlich ausgele

4. Zu dem Entwurf d  
die Behörden und  
in der Zeit vom 14

5. Der Entwurf des E  
Begründung gem  
erneut öffentlich a

6. Die Marktgemein  
Bebauungsplan g  
beschlossen.

Marktgemein  
Franz Langer, 1.B

7. Ausgefertigt

Marktgemein  
Franz Langer, 1.B

8. Der Satzungsbes  
§ 10 Abs. 3 Halbs  
gründung wird sei  
jedermanns Einsic  
Der Bebauungspla  
Satz 1 und 2 sowi  
Bekanntmachung

Marktgemein  
Franz Langer, 1.B

# 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 **15.07.2021** 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 **26.07.2021** 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 **26.07.2021** bis **31.08.2021** öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.09.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **14.11.2022** bis **16.12.2022** 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 **14.11.2022** bis **16.12.2022** erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Windorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **25.04.2023** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **20.03.2023** als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Windorf, den 09. Mai 2023  
 Franz Langer, 1. Bürgermeister

*F. Langer*



7. Ausgefertigt

Marktgemeinde Windorf, den 09. Mai 2023  
 Franz Langer, 1. Bürgermeister

*F. Langer*



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09. Mai 2023 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 09. Mai 2023  
 Franz Langer, 1. Bürgermeister

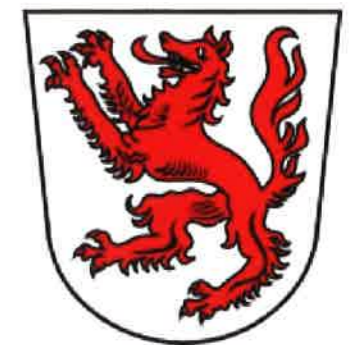
*F. Langer*



## BEBAUUNGSPLAN " OTTERS-KIRCHEN-BIRKA "

DECKBLATT NR. 5

MARKTGEMEINDE  
 WINDORF  
 LANDKREIS  
 PASSAU  
 REGIERUNGSBEZIRK  
 NIEDERBAYERN



## ENDAUSFERTIGUNG

MARKTGEMEINDE WINDORF  
 Windorf, den 09. Mai 2023

*F. Langer*  
 Franz Langer, 1. Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER  
 Hauzenberg, den 20.03.2023

*L. A. Bauer*  
 Ludwig A. Bauer, Architekt #1 Stadtplaner



PLANERSTELLUNG	SA	21.05.2021
1. ÄNDERUNG	SA	12.09.2022
2. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	SA	20.03.2023

ARCHITEKTURBÜRO  
 LUDWIG A. BAUER  
 AM KALVARIENBERG 15  
 94051 HAUZENBERG